

2023/0121/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz und Büro Kernplan



Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch", Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, hier: Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	23.03.2023	N
Stadtrat (Entscheidung)	30.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

- a. Die Änderung der Bezeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in: „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ wird beschlossen
- b. Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ wird beschlossen
- c. Der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf wird gebilligt
- d. Die Übernahme der Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage in die Planung wird beschlossen.
- e. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Sachverhalt

Der Stadtrat hat am 21.06.2018 die Aufstellung zur Teiländerung des

Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Am 10.09.2020 wurde der Vorentwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ besteht aus der Planzeichnung, der Begründung sowie dem dazugehörigen Umweltbericht.

Der nordöstlich des Homburger Stadtteils Bruchhof-Sanddorf zentral an der Landesstraße L 223 gelegene Campingplatz Königsbruch hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem bedeutenden Freizeit- und Naherholungsgebiet im Raum Homburg entwickelt.

Der Campingplatz, auf dem zu Spitzenzeiten während der Ferien bis zu 1.300 Personen ihre Freizeit verbringen (Dauercamping, Kurz-/ Urlaubscamping, Tagesbesuch), ist u.a. mit zu verpachtenden Wochenend-/ Ferienhäusern sowie mit Wohnmobilstell- und Zeltplätzen ausgestattet und verfügt über insgesamt drei Teiche. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Campingplatzbetreibers „Campingplatz Königsbruch GmbH“.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, welche in der Zeit vom 08.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 stattfand, sowie aufgrund der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse ist eine Änderung der Planungskonzeption auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich:

Die überwiegende Zahl der – seit der Inbetriebnahme im Jahr 1963 – errichteten baulichen Anlagen entspricht nicht den brandschutzfachlichen und sonstigen genehmigungsrechtlichen Anforderungen; Nachbesserungen im Bestand sind nicht möglich. Insofern muss auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wochenend- und Campingplatz Königsbruch“ von dem ursprünglichen Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einholung von Genehmigungen für die baurechtlich nicht genehmigten baulichen Anlagen Abstand genommen werden.

Geplant ist, die vorhandenen nicht genehmigungsfähigen baulichen Anlagen durch genehmigungsfähige Neubauten zu ersetzen, wodurch es – mit wenigen Ausnahmen – zu einer kompletten Neubebauung kommen wird. Die Anlagen der Gemeinschaftsinfrastruktur können erhalten bleiben.

Mit der Umsetzung der Planung (in mehreren Bauabschnitten) soll der Campingplatz Königsbruch geordnet und langfristig gesichert sowie der Ist-Zustand (u.a. Brandschutz, Grundwasserschutz) verbessert werden.

Eine Ausdehnung der bisherigen Nutzung in den unbebauten Außenbereich ist nach wie vor nicht geplant und wird auch planungsrechtlich ausgeschlossen. Zur Verringerung von Baumwurf- und zur Reduzierung von Brandgefahren auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es jedoch erforderlich, den an den

Campingplatz angrenzenden Wald mit dem dort vorzufindenden Gehölzbestand in den Geltungsbereich einzubeziehen und als Waldsaum auszugestalten. Dazu ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (von 19,3 ha auf 20,9 ha) sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Campingplatz Königsbruch soll hin zu einem Wochenend- und Campingplatz gemäß der Saarländischen Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser entwickelt werden. In diesem Zusammenhang bedarf es auch der Änderung der Bezeichnung der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes (von: Freizeit und Naherholung – Campingplatz und Wochenendhäuser Königsbruch“ in: „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist die ausgeübte Nutzung aktuell planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung hat der Stadtrat der Kreisstadt Homburg den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Camping“, als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ sowie im nördlichen Bereich als Waldfläche dar.

Da der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenend- und Campingplatzgebiet), festsetzt, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Lageplan Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Umweltbericht (öffentlich)
- 5 Synopse Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung (öffentlich)