

2023/0122/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz und Büro Kernplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in: „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ wird beschlossen
- b. Die Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ wird beschlossen
- c. Der Entwurf 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Am 21.02.2019 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung sowie dem dazugehörigen Umweltbericht. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zudem ein Brandschutzgutachten und eine

Entwässerungskonzeption erstellt (Anlage).

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, mit Ausnahme der Waldflächen, 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 20.03.2019 bis einschließlich 23.04.2019 stattfand, sowie aufgrund der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse ist eine Änderung der Planungskonzeption 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 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 (Tinyhäuser) zu ersetzen, wodurch es – mit wenigen Ausnahmen – zu einer kompletten Neubebauung kommen wird. Neben den brandschutzfachlichen müssen hierbei insbesondere auch die wasserrechtlichen Anforderungen, die sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Homburg/ Königsbruch“ und den angrenzenden Bachläufen ergeben, Berücksichtigung finden. Die Anlagen der Gemeinschaftsinfrastruktur können erhalten bleiben.

Überdies sollen im Zuge der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zweiten Lagerhalle sowie für zukünftige bauliche Erweiterungen geschaffen werden. Des Weiteren soll die Umnutzung der derzeit als Tennisplatz genutzten Fläche perspektivisch möglich sein.

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 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) erforderlich.

Zwischen dem Eigentümer der betroffenen Waldfläche, dem SaarForst Landesbetrieb und der Kreisstadt Homburg könnte ein Flächentausch erfolgen oder der Vorhabenträger erwirbt die Fläche.

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 des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (von: Freizeit und Naherholung – Campingplatz und Wochenendhäuser Königsbruch“ in: „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“).

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Landesstraße L 223 und die von der L 223 abzweigenden Zufahrtsstraße und ist gesichert. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrtsstraße und über die von der Zufahrtsstraße abzweigenden inneren Fahrwege, die auch zukünftig weitgehend erhalten bleiben sollen. Eine stellenweise Verbreiterung, auch für Rettungsfahrzeuge, ist erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) werden und können auch künftig vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich); bei dem Campingplatz handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

Die jetzt vorliegende Planung stellt das Ergebnis mehrere Abstimmungen mit den Behörden dar (u.a. Untere und obere Naturschutzbehörde. Fachbereiche Bodenschutz, Gewässerschutz, Gewässerentwicklung, Forstbehörde etc.).

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Lageplan Geltungsbereich (öffentlich)

- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)
- 5 Umweltbericht (öffentlich)
- 6 Brandschutzkonzept (öffentlich)
- 7 Dichtigkeitsprüfung in Kanalbestandsleitungen (öffentlich)
- 8 Lageplan Schmutzwasserentwässerung (öffentlich)
- 9 Synopse Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung (öffentlich)
- 10 Anschreiben LUA (öffentlich)