



Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ gem. § 10 BauNVO

Öffentliche Bekanntmachung

des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 01.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrats vom 01.08.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ in der Fassung vom 01.08.2023 gebilligt und gleichzeitig beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich:

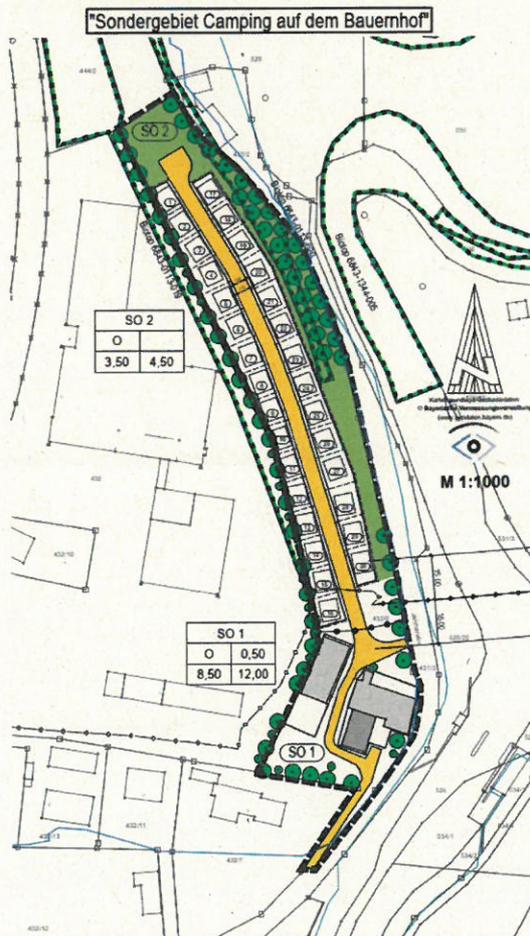


Abb. 4: Luftaufnahme – geplantes Sondergebiet „Camping Auf dem Bauernhof“





Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Kötzing und grenzt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Norden wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch die Jahnstraße. Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 0,81 ha. Die Flurnummer 432/9 der Gemarkung Bad Kötzing ist Bestandteil des Planungsgebietes. Das Gelände ist ein Osthang. Die durchschnittliche Geländeneigung liegt zwar bei 27 %, der Campingplatz ist jedoch eben bzw. leicht nach Süden geneigt, die steilen Geländeabschnitte befinden sich in den Grünflächen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Am Rande des Stadtgebietes direkt am Weißen Regen befindet sich der privat betriebene Campingplatz „Campingurlaub auf dem Bauernhof“. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Campingplatzes vor ca. 40 Jahren war weder ein Bebauungsplan, noch eine Baugenehmigung notwendig.

Der Campingplatz ist deshalb momentan aus rechtlicher Sicht dem „Außenbereich“ zuzuordnen. Der Betreiber möchte jedoch für künftige Investitionen eine gewisse Planungssicherheit haben. Durch das vorliegende Bauleitverfahren kann die geplante Erneuerung der Sanitäreinrichtungen auf dem Gelände in geordnete Bahnen gelenkt und weitere Entwicklungen gewährleistet werden. Im Sondergebiet gem. § 10 Bau NVO sollen die Zweckbestimmungen „Zentrale Campingplatzeinrichtung, Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet“ zugelassen werden. In Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten sind hierbei dauerhafte Wohnnutzungen nicht zulässig. Im Bereich der „zentralen Campingplatzeinrichtung“ befindet sich das best. Wohnhaus des Betreibers, die Sanitäreinrichtungen und eine kleine landwirtschaftliche Tierhaltung von untergeordneter Bedeutung, die dem Nutzungszweck „Camping auf dem Bauernhof“ dienen. Negative Auswirkungen auf die Umgebung durch die Tierhaltung gab es weder in der Vergangenheit, noch ist dies zukünftig zu erwarten.

Das Ortsbild wird durch den seit langem bestehendem Campingplatz im Anschluss an die im Westen und Süden angrenzende bestehende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Stadt Bad Kötzing vor. Die Stadt Bad Kötzing will damit die ihr übertragende Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen, sondern ganz bewusst die Leitungsfunktion wahrnehmen.

Touristisch genutzte Freizeitwohnegelegenheiten und Campingplätze werden überwiegend und auf Dauer von einem wechselnden Personenkreis genutzt; sie können in den Fremdenverkehrsarten das touristische Angebot wirksam ergänzen, indem sie neben einer Erhöhung des Bettenangebotes zu einer größeren Vielfalt der Urlaubsgestaltung und damit zu einer besseren Auslastung der vorhandenen und geplanten Fremdenverkehrsinfrastruktur beitragen.

Der Bedarf an Campingplätzen wird ferner durch die Nachfrage an Übernachtungssuchenden aus der Tschechischen Republik und aus den neuen Bundesländern mitgetragen, sei es durch Übernachtung in Zelten, Wohnmobilen oder Wohnanhängern.



Dauercamper in Wohnanhängern oder „Mobile Homes“ verlängern die Tourismussaison und tragen zu einer dauerhaften Nutzung der Sondergebietsflächen bei.

Ziel und Zweck der Planung ist es, der gestiegenen Nachfrage nach Sondergebietsflächen der Zweckbestimmung „Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet“ bzw. „zentrale Campingplatzeinrichtungen“ in Bad Kötzing zu begegnen, und ortsansässigen Geldgebern oder Förderern die Möglichkeit zu bieten, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage gewerblich oder touristisch weiterzuentwickeln. Das wirkt einer wirtschaftlichen Abwanderung bzw. einem Rückgang bestimmter Bevölkerungsgruppen entgegen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 01.08.2023 kann in der Zeit vom **22.09.2023 bis 23.10.2023** während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Bad Kötzing, Herrenstraße 5 - Bauamt Zimmer Nr. 206 - eingesehen werden. Auf Wunsch wird dort die Planung erläutert.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen — schriftlich oder mündlich zur Niederschrift — abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Camping auf dem Bauernhof“ mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 01.08.2023 kann auch auf <https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/deoservices/auslegungen/stadt-bad-koetzing> und im Zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> eingesehen werden.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bad Kötzing, den 14.09.2023

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister



An die Amtstafel in Bad Kötzing

angeheftet: 14. Sep. 2023 / MP

abgenommen: