

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum **Bebauungsplan**
"Freizeitgelände Alte Weide"
- zu den **örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**
"Freizeitgelände Alte Weide"

der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat die Aufstellung des B-Plans "Freizeitgelände Alte Weide" gemäß " 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des vorhandenen Anglerheims sowie zur Anlage des Wohnmobilstellplatzes ist die Aufstellung des B-Plans in diesem Bereich erforderlich.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des Regionalen Grünzugs. Aufgrund der geringen Inanspruchnahme wird seitens des Regionalverbandes Südllicher Oberrhein eine Ausformung des Randbereichs zugestanden.

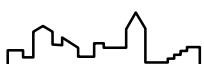
2.2 FNP

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Neuried als Grünfläche festgesetzt. Der B-Plan gilt somit nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst das bestehende Vereinsheim des Angelsportvereins mit Nebengebäude sowie angrenzender Grünfläche mit ca. 0,40 ha, liegt nördlich der Ortslage der Gemeinde Neuried, OT Altenheim und grenzt im Norden an ein Gewässer sowie im Westen, Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der B-Plan schließt im Süden an den rechtskräftigen B-Plan "Reitsportzentrum" an.



4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet mit dem bestehenden Anglerheim wird im nordwestlichen Bereich als Sondergebiet "Angelsport und Gastronomie" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind das bestehende Vereinsheim des Angelsportvereins, ein Gastronomiebetrieb sowie Nebengebäude für den Vereinszweck zulässig.

Der südöstliche Bereich soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" ausgewiesen werden. Die Gemeinde Neuried will mit dieser Anlage die Infrastruktur der Gemeinde stärken und das Tourismusangebot erweitern. Bislang gibt es auf der Gemarkung von Neuried noch keinen Wohnmobilstellplatz. Es hat sich aber gezeigt, u.a. auch durch das "freie" Parken von Wohnmobilen sowie die steigende Nachfrage, dass hier ein Bedarf besteht.

Mit der Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes kann die Gemeinde nicht nur das unkontrollierte Übernachten von Wohnmobilen im öffentlichen Verkehrsraum oder in der freien Landschaft vermeiden, sondern auch den Tourismus fördern.

Bei der Standortsuche für einen Wohnmobilstellplatz spielen Kriterien wie die Lage und Erreichbarkeit, Größe und Erschließung sowie landschaftliche Lage eine wichtige Rolle.

Mit der Fläche angrenzend an das Anglerheim, in dem bereits Gastronomie betrieben wird, und angrenzend an den B-Plan "Reitsportzentrum" sieht die Gemeinde einen geeigneten Standort. Es ist vorgesehen, die Fläche zu schottern und eine Versorgungsstation mit Trinkwasser sowie zwei Stationen mit Stromanschlüssen einzurichten.

Eine eventuelle Beeinträchtigung der Stellplatznutzer durch die Außenbereichsnutzung des angrenzenden Anglerheims in den Nachtstunden kann durch entsprechende Öffnungszeiten bzw. Nutzung der Terrasse vermieden werden.

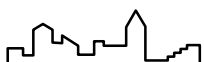
Es wird in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, dass im Bauantrag nachzuweisen ist, dass sich durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Gastronomiebetriebes mit Außenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume (im vorliegenden Fall Wohnmobile) ergeben. Das vorhandene "Nebengebäude für Vereinszwecke" wird vom Angelsportverein als Lagerfläche genutzt, so dass hier davon ausgegangen wird, dass sowohl tagsüber wie nachts mit keinen unzulässigen Lärmemissionen zu rechnen ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand im Sondergebiet und berücksichtigen auch die Anforderungen, die sich aus der Lage des Planungsgebietes ergeben.

4.3 Bauweise

Im Sondergebiet wird die offene Bauweise festgesetzt und berücksichtigt damit die vorhandenen baulichen Anlagen. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.



4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den Wirtschaftsweg, der auch den Reiterhof anbindet.

Die Zufahrt zum Wohnmobilstellplatz soll über den Wirtschaftsweg, der auch das Anglerheim anbindet, erschlossen werden.

Diese Erschließung wird planungsrechtlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Planungsgebietes in die umgebende Landschaft zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu Dachneigung und Dachformen gemäß der vorhandenen baulichen Anlagen getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen die Versiegelung minimieren, so dass zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen wird und die Grundwasserneubildung unterstützt wird.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Einrichtungen des Angelsportvereins ist gewährleistet über die vorhandene Wasserleitung sowie über Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal. Die Anschlüsse für die Versorgungsstationen auf dem geplanten Wohnmobilstellplatz sind noch bereitzustellen.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,40 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche/Wirtschaftsweg	ca.	0,02 ha	=	5,0 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,03 ha	=	7,5 %
private Grünfläche	ca.	0,06 ha	=	15,0 %
Verkehrsfläche/Wohnmobilstellplatz	ca.	0,07 ha	=	17,5 %
Sondergebiet	ca.	0,22 ha	=	55,0 %

7 Kostenschätzung

Für die Gemeinde Neuried entstehen mit der Umsetzung des B-Plans Kosten für die Herstellung des Wohnmobilstellplatzes.


Freiburg, den 15.09.2014 LIF-ta
21.10.2014 LIF-ba
03.12.2014 LIF-ba
18.09.2015 LIF-ba
12.10.2015
29.02.2016 LIF-ta

Neuried, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Fischer, Bürgermeister  120Beg06.doc