

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Campingplatz Reiherwald" in Biberach

#### Allgemeines

Beim Gasthaus "Kinzigstrand" im Reiherwald 1 befindet sich seit Jahren ein kleiner Campingplatz. Durch die Nachfrage nach einer zwanglosen Urlaubs- und Freizeitform mit Wohnanhänger, Reisemobil und Zelt in der heutigen Zeit, soll der Campingplatz nach den heutigen Richtlinien neu geplant werden. Durch die Erweiterung des Campingplatzes wird auch das Angebot bzw. die Infrastruktur für den Fremdenverkehr innerhalb der Gemeinde verbessert. Davon profitieren auch die ansässigen Läden, Gast- und Dienstleistungsbetriebe.

Um eine rechtliche Grundlage und eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, hat der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das bestehende Gasthaus mit den Nebengebäuden wird mit einbezogen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. ist der Campingplatz ausgewiesen.

#### Bestehende Rechtsverhältnisse

Das geplante Baugebiet ist in Privatbesitz. Die bodenordnenden Maßnahmen werden in Absprache mit dem Grundstückseigentümer vorgenommen.

#### Grenzen des Plangebietes

Der Campingplatz grenzt im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße von Biberach nach Steinach-Lachen, nordwestlich an landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Südosten und Südwesten an einen ansteigenden Berg Rücken mit Mischwald.

Das Gasthaus "Kinzigstrand" grenzt im Südwesten an die Gemeindeverbindungsstraße, nordöstlich an die Bundesstraße 33 und an der Nordwest- und Südostseite an landwirtschaftliche Nutzfläche.

### Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet wird als Sondergebiet nach § 10 Abs. 5 BauNVO und im Bereich des Gasthauses als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Art der baulichen Nutzung sowie städtebaulichen Konzeption wird wie folgt gegliedert bzw. ausgewiesen:

Die Zufahrt zur Gaststätte und zum Campingplatz ist zwischen der Bundesstraße 33 im westlichen Bereich von Biberach und der Kinzigbrücke gesichert. Durch die Zu- und Abfahrten zur B 33 ist eine gute und ausreichende Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet. Über die ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Prinzbach ist der Campingplatz gut erreichbar und gut erschlossen. Der Hauptschluß der Anlage an das Straßennetz erfolgt nahezu ausschließlich vom Westbereich der Gemarkung Biberach und nicht über die Gemeinde Steinach.

Die innere Erschließung des Platzes erfolgt im Eingangsbereich über eine Straße von 6,00 m Breite. Zur genauen Abgrenzung wird entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein Niederbordstein vorgesehen. Ansonsten ist innerhalb des Platzes eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Die 4,00 m breite Stichstraße ist ausreichend, da nur drei Stellplätze auf der nördlichen Straßenseite von diesem Straßenstück erschlossen sind.

Dieser Begründung ist die Lärmschutzberechnung beigelegt.

### Grünordnung

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Wiese und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Gelände befinden sich vier Obstbäume.

Der Bebauungsplan sieht vor, daß im nördlichen Bereich in Fortsetzung des Gaststättengebäudes und der landwirtschaftlichen Gebäude der Campingplatz mit einem Lärmschutzwall versehen wird, der gleichzeitig auch optisch dazu geeignet ist, den Campingplatz durch standortgerechte Hecken und Sträucher, welche darauf gepflanzt werden sollen, zur freien Landschaft hin abzugrenzen, so daß das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Nachhaltig negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten. Zur weiteren Einbindung des Gebietes in die Landschaft sieht der Bebauungsplan in Fortsetzung des Erdwalles eine Obstbaumallee vor. Grenzabstände brauchen nicht eingehalten werden, da sich die Grundstücke im Eigentum des Campingplatzbesitzers befinden.

Durch die Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Obstbäumen innerhalb des Campingplatzes und in den Randbereichen ist gewährleistet, daß sich die Anlage unauffällig in die Landschaft einfügt. Feucht- und Trockenbiotopflächen sind erkennbar nicht vorhanden.

Als Ausgleichsfläche nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz wird das sich in der Nähe befindliche, gemeindeeigene Grundstück Lgb.-Nr. 3084 ausgewiesen. Auf diesem Grundstück sind gute Ansätze für ein Feuchtbiotop vorhanden. Dieses ist weiter zu entwickeln und schonend zu behandeln. Das Gelände darf nicht trockengelegt werden, so daß es sich auch hinsichtlich der Artenvielfalt (Lebewesen und Fauna) qualitativ weiter aufbauen kann. Die Gemeinde verpflichtet sich, daß dieses Grundstück nach § 24 a des Biotopschutzgesetzes als Feuchtbiotop gepflegt und somit künftig voll entwickelt funktionsfähig erhalten bleibt. Eine einmalige Mahd im Jahr, und zwar im September, ist vorgesehen.

Zusammenfassend wäre zu sagen, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund der getroffenen Maßnahmen nicht eintreten wird. Durch die vorgesehenen Maßnahmen und ihre Qualität (vielfältig, abwechslungs- und umfangreiche Bepflanzung wie auch das sich sicherlich gut entwickelnde Feuchtbiotop) wird sich eher eine positive als eine negative Entwicklung einstellen.

Die Grünordnungsmaßnahmen erhalten Rechtsverbindlichkeit.

#### Umfang und Merkmale des Plangebietes

Das Baugebiet (Campingplatz) umfaßt eine Fläche von ca. 8.430 m<sup>2</sup> und wird wie folgt gegliedert:

- 38 Standplätze a' 70 m<sup>2</sup>  
(Caravan bzw. Wohnzelte mit PKW-Stellplätzen)
- ca. 20 - 25 Zeltstandplätze  
(Hauszelte ohne PKW bzw. Standplätze für Jugendliche)
- 26 Parkplätze
- Spiel- und Freizeitplatz
- Sanitärbereich
- Innere Erschließung (Zufahrtswege)

Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) umfaßt eine Fläche von ca. 3.680 m<sup>2</sup>.

#### Technische Versorgungseinrichtungen

##### Entwässerung

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation bzw. an den Schmutzwassersammler von Prinzbach nach Biberach und der Regenwasserkanal an die vorhandenen Vorfluter angeschlossen.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende Eigenwasserversorgung. Eine ausreichende Versorgungssicherheit wurde in einer Untersuchung nachgewiesen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgesprochen.

Nach den vorliegenden Wasseruntersuchungen ist der vorhandene pH-Wert zu hoch. Um diesen zu verbessern, ist eine Aufbereitungsanlage (Entsäuerung) für den Campingplatz erforderlich.

Von Seiten der Gemeinde Biberach sind Überlegungen im Gange, die öffentliche Wasserversorgung bis in den Ortsteil Prinzbach zu verlegen. Anstatt der Aufbereitungsanlage könnten dann auch das Gasthaus "Kinzigstrand" und der Campingplatz an diese geplante Wasserleitung angeschlossen werden.

### Stromversorgung

Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz, welches bereits vorhanden ist. Der Standort für eine Trafostation ist im Bebauungsplan vorgesehen. Sie wird errichtet, sobald ein Bedarf vorhanden ist.

### Telefon

Die bestehenden Leitungen sind verkabelt.

### Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des Gebietes. Für das Sondergebiet § 10 Abs. 5 BauNVO (Campingplatz) ist die Verordnung des Innenministeriums über Camping- und Zeltplätze (Campingplatzverordnung CPIVO) vom 15. Juli 1984 (GBl. S. 545, ber. 1985 S. 20) maßgebend.

Biberach, den 30. Mai 1995

.....  
*Bauer*  
.....  
Der Bürgermeister

