

Gemeinde Vierkirchen

Familien Ferien Hof - Leubner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Campingplatz Buchholz Nr. 90"

Entwurf

Planfassung 10.06.2024

Teil A – Planzeichnung,
Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan
vom 10.06.2024

Teil B – Textliche Festsetzung
vom 10.06.2024

Teil B - Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Art der baulichen Nutzung	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
2.5	Verkehrsflächen.....	4
2.6	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	5
2.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
3	Hinweise	8

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1: 1000 hervor.

2.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 BauGB, § 10 BauNVO

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt.

Im Plangebiet sind ausschließlich bauliche und sonstige Nutzungen zulässig, die dem Betrieb des Campingplatzes des Ferienhofes Leubner dienen und dessen Betrieb ermöglichen.

Das Sondergebiet teilt sich in folgende Teilgebiet aufgrund der geplanten Nutzungen in diesen Bereichen:

- SO1a: Stellfläche für Zelte (Grünfläche mit Baumbepflanzung)
- SO1b: Wohnwagen, Campingmobile (Grünfläche mit Baumbepflanzung)
- SO1c: Grill- und Aufenthaltsplatz mit Überdachung
- SO1d: Erdkeller mit überdachtem Sitzplatz
- SO1e: Fläche für Containergebäude für Spiel und Sport
- SO1f: Fläche für Parken (sonstige Grünfläche) und Geräteschuppen

Des Weiteren ist die Nutzung der in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche als Fläche für Sport- und Spiel zulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons ist gemäß Darstellung in Teil A -Planzeichnung zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Baufenster in den Teilgebieten SO1c (Überdachter Platz für Grillen und Aufenthalt), SO1d (Erdkeller mit überdachtem Sitzplatz) sowie in SO1e (Containergebäude) und den Geräteschuppe in SO1f durch Angabe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie die max. Höhe festgesetzt.

Die Grundfläche für Grillplatz und Erdkeller beträgt jeweils max. 45 m². Die Grundfläche des Geräteschuppens ist und des Containergebäude für Sport und Spiel mit jeweils 15 m² festgesetzt. Überschreitungen und Lageabweichungen sind in geringfügigem Maß zulässig.

Die max. Höhe über Höhenbezugspunkt 196,7 m (DHHN2016, +/- 0,2 m) beträgt:

- SO1c (Grill- und Aufenthaltsplatz mit Überdachung): 2,50 m
- SO1d Erdkeller mit überdachtem Sitzplatz über Erdkeller: 4,50 m
- SO1e Gebäude-Container Sport- und Spiel: 2,50 m
- SO1f Geräteschuppen: 2,50 m

Die max. zulässige Höhe des Werbepylons beträgt 3,50 m.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche für baulichen Anlagen in SO1c, SO1d, SO1e und SO1f ist jeweils durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet ist eine private Verkehrsfläche gemäß Darstellung der Planzeichnung in wassergebundener Bauweise zulässig.

2.6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebote:

Pfg. 1: sonstige Gehölzanpflanzung

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sind gemäß der Darstellung der Planzeichnung Gruppen aus (Obst-)Bäumen und -Sträuchern zur Parzellierung der Stellplatzflächen in SO1 gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Quantität:

- Mind. 2-3 Sträucher und 1 Baum je Gruppe

Qualität:

- Obstbäume, Bäume (2. und 3. Ordnung) Mindesthöhe 100 – 150 cm,
- Sträucher Mindesthöhe 70-90 cm
- 2-3 x v. o./m. B

Pfg.2: Anlage einer sonstigen Hecke

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist gemäß der Darstellung der Planzeichnung eine sonstige Hecke anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze in Auswahl der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Quantität:

- Mind. 25 Sträucher und 1 Baum je 100 m²

Qualität:

- Obstbäume, Bäume (2. und 3. Ordnung) Mindesthöhe 150 – 200 cm,
- Sträucher Mindesthöhe 70-90 cm
- 2-3 x v. o./m. B

Pfg.3: Anlage von Baumreihen (mind. 13 Bäume)

Im Sondergebiet (SO1a und SO1b) sind gemäß der Darstellung der Planzeichnung zwei Baumreihen aus mind. 13 Laubbäumen anzulegen. Es können Baumarten der Pflanzliste 1 oder Obstbäume verwendet werden.

Quantität:

- Mind. 13 Bäume

Qualität:

- Obstbäume, Bäume (2. und 3. Ordnung) Mindesthöhe 150 – 200 cm,
- 2-3 x v. o./m. B

Pflanzliste 1:

Bäume 2. und 3. Ordnung mit Endhöhe < 20 m	
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
Sträucher mit Endhöhe < 10m	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirne

Die Liste kann durch weitere standorttypische Arten und Obstgehölze ergänzt werden.

Vom Vorhabenträger sind die Maßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Umsetzung des Vorhabens umzusetzen.

3 Hinweise

- (1) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- (2) Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst jedoch nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351-8926655, zu melden.
- (3) In Auswertung der Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse des LfULG liegen nur im Umfeld des Plangebietes vereinzelt geologische Punktinformationen vor (u. a. Bohrprofile, Schichtenverzeichnisse, Grundwasserinformationen). Sofern Interesse an den Daten besteht, können diese unter www.geologie.sachsen.de recherchiert werden bzw. kann eine entsprechende Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smekul.sachsen.de gerichtet werden. Darüber hinaus stehen Geologische Karten www.geologie.sachsen.de sowie weitere Geodaten <http://geoportal.sachsen.de/> unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, Hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Es besteht gemäß GeoIDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

- (4) Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).
- (5) Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 242) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).
- (6) In der Gemarkung Buchholz Flur 3 und den angrenzenden Gemarkungen finden gegenwärtig umfangreiche Vermessungsarbeiten zum Zwecke der Katasterberichtigung statt.

Es wird daher dringend empfohlen, sich vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung in Verbindung zu setzen, ob Änderungen der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen zu erwarten sind.

Des Weiteren wird auf die Regelungen des § 34 FlurbG verwiesen, nach dem Änderungen der Nutzungsart sowie die Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen der Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde bedürfen. Darüber hinaus befinden sich keine Verfahren nach LwAnpG im Planungsgebiet.

- (7) Das Zentrum KlimaAnpassung bietet Informationen und Beratungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen und Förderprogrammen unter <https://zentrum-klimaanpassung.de/> an.