

Gemeinde Berghülen
Gemarkung Berghülen
Alb-Donau-Kreis



Begründung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

Campingplatz Heidehof - 1. Erweiterung

Vorentwurf: 24.03.2026

<p>Gefertigt: Ulm, 24.03.2026 –</p> <p>Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro</p>	<p>Aufgestellt: Berghülen, 24.03.2026</p> <p>Gemeinde Berghülen</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1.	Städtebauliche Begründung, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Bebauungsplanverfahren	6
3.	Verfahrensstand	6
4.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.1.	Beschreibung des Geltungsbereiches	6
4.2.	Topographie	6
5.	Einordnung in die übergeordnete Planung	7
5.1.	Regionalplan	7
5.1.1.	Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes	7
5.1.2.	Abwägung	9
5.2.	Flächennutzungsplan	10
6.	Flurbilanz und Bodenpotenzial	11
6.1.	Flurbilanzkarte	12
6.2.	Bodenpotenzialkarte	12
7.	Alternativen zur Planung und Innenentwicklungsmöglichkeiten	13
8.	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
8.1.	Planungsrecht	13
8.2.	Eigentumsverhältnisse	13
8.3.	Wasserschutzgebiete	13
8.4.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	13
8.5.	Hochwasserschutzgebiete	14
8.6.	Denkmalschutzgebiete	14
8.7.	Sonstige Schutzgebiete	14
8.8.	Altlasten/Altablagerungen	14
9.	Kampfmittel	15
10.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	15

11.	Erschließung und Versorgung	16
12.	Begründung der Plankonzeption	16
12.1.	Art der baulichen Nutzung	16
12.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
12.2.1.	Grundfläche	16
12.2.2.	Höhe der Gebäude und Module	16
12.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	17
12.4.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	17
12.5.	Leitungsrecht	17
12.6.	Grünflächen	17
12.7.	Maßnahmen für Natur und Landschaft	17
12.7.1.	Entwässerung	17
12.7.2.	Maßnahmen Artenschutz	17
12.7.3.	Ausgleich innerhalb des Plangebietes	17
12.8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
12.9.	Begrenzung der baulichen und sonstigen Nutzungen.....	18
12.10.	Örtliche Bauvorschriften	18
12.10.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
12.10.1.1.	Materialien	18
12.10.2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen.....	18
12.10.2.1.	Bodenbeläge	18
12.10.2.2.	Einfriedungen	18
12.10.2.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
12.10.2.4.	Verwendung von Erdaushubmaterialen.....	18
12.10.3.	Versorgungsleitungen	18
12.10.4.	Werbeanlagen.....	19
12.11.	Modulbeschaffenheit	19
12.12.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	19

13.	Umweltschutz und Umweltverträglichkeit.....	19
13.1.	Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht.....	19
13.2.	Artenschutz	19
14.	Immissionsschutz	20
14.1.	Verkehrsimmission	20
14.2.	Betriebliche Immissionen	20
14.3.	Geruchsimmissionen.....	20
15.	Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung	20
16.	Planungsstatistik	20

Tabellen

Tabelle 1: Flurbilanz – Bewertung und Bedeutung von Flächen für die Landwirtschaft.....	11
Tabelle 2: Planungsstatistik	20

Abbildungen

Abbildung 1: Raumnutzungskarte Regionalverband Donau-Iller	7
Abbildung 2: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren-Berghülen	10
Abbildung 3: Flurbilanzkarte	12
Abbildung 4: Bodenpotenzialkarte.....	12
Abbildung 5: Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, Generalwildwegeplan.....	13
Abbildung 6: Quelle Daten- und Kartendienst LUBW, Biotopverbund trockene und mittlere Standorte	14
Abbildung 7: Luftbild	15

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Städtebauliche Begründung, Ziel und Zweck der Planung

Die Campinggesellschaft Machtolsheim/Alb mbH & Co. KG beabsichtigt, den Campingplatz Heidehof zu erweitern. Dazu sollen auf Teilflächen des Flst. 3882 (Feldweg) und des Flst. Nr. 3883 zum einen der Ferienplatz erweitert und zum anderen eine PV-Freiflächenanlage errichtet werden.

Camping in Deutschland ist sehr beliebt und der Bedarf an Plätzen steigt stetig an.

Der Campingplatz Heidehof in Berghülen umfasst bisher eine Fläche von rund 22 ha und bietet Campern unterschiedliche Unterkunftsmöglichkeiten und Stellplätze an. Auf dem Campingplatz befinden sich unter anderem eine Rezeption, ein Eventhaus, Servicegebäude, eine Pizzeria, ein Hofladen, ein Freibad sowie Spiel- und Sportplätze.

Der Campingplatz hat einen enormen Energieverbrauch (Schwimmbad, Sanitätsgebäude etc.). Er soll langfristig klimaneutral werden. Somit soll möglichst alles auf Strom umgestellt werden. Dazu soll angekoppelt an den Campingpark eine PV-Freiflächenanlage errichtet werden.

Der räumliche Geltungsbereich soll folgende Grundstücke/Teilfläche von Grundstücken umfassen:

- Teilflächen Flst. 3880, Frauenacker
- Flst. 3881, Frauenacker
- Teilflächen Flst. 3882, Feldweg, Frauenacker
- Flst. 3883, Frauenacker

Ein Teil der bestehenden Campingplatzanlage (Flst. 3881 und ein Teil von Flst 3880 -Gemarkung Berghülen) ist derzeit baurechtlich nicht überplant. Es besteht nur Baurecht auf der Gemarkung Machtolsheim. Um diesen Mangel zu beheben, werden diese Teile ebenfalls in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

Als Art der baulichen Nutzung soll für die Erweiterung des Ferienplatzbereiches ein Sondergebiet Campingplatz (SO_{CP}) und für die PV-Freiflächenanlage ein Sondergebiet PV-Freiflächenanlage (SO_{PV}) festgesetzt werden. Die Erweiterungsflächen sollen entlang der Ost- und Südgrenze mit einem Grünstreifen zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden.

Die Gemeinde Berghülen möchte das Vorhaben zur Erweiterung des Campingplatzes sowie der Errichtung einer PV-Freiflächenanlage unterstützen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan für das Gebiet „Campingplatz Heidehof – 1. Erweiterung“ aufgestellt.

2. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht, eine Engriff-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 24.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Heidehof, 1. Erweiterung“ beschlossen sowie den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

4.1. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im OT Berghülen der Gemeinde Berghülen und angrenzend am OT Machtolsheim der Gemeinde Laichingen, direkt an der L1230.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern: 3881, 3883 und Teilflächen der Flst. 3880 und 3882, Gemarkung Berghülen.

Es schließt südlich an den bestehenden Campingplatz an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 5,7 ha.

4.2. Topographie

Das zu überplanende Gebiet weist ein leichtes Gefälle Richtung Norden auf. Insgesamt ist das Plangebiet relativ eben.

5. Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1. Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Berghülen befindet sich im ländlichen Raum. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Campingplatz befindet sich sowohl im Bestand als auch mit der geplanten Erweiterung innerhalb der beiden Flächen. Im Bestand befindet es sich um ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

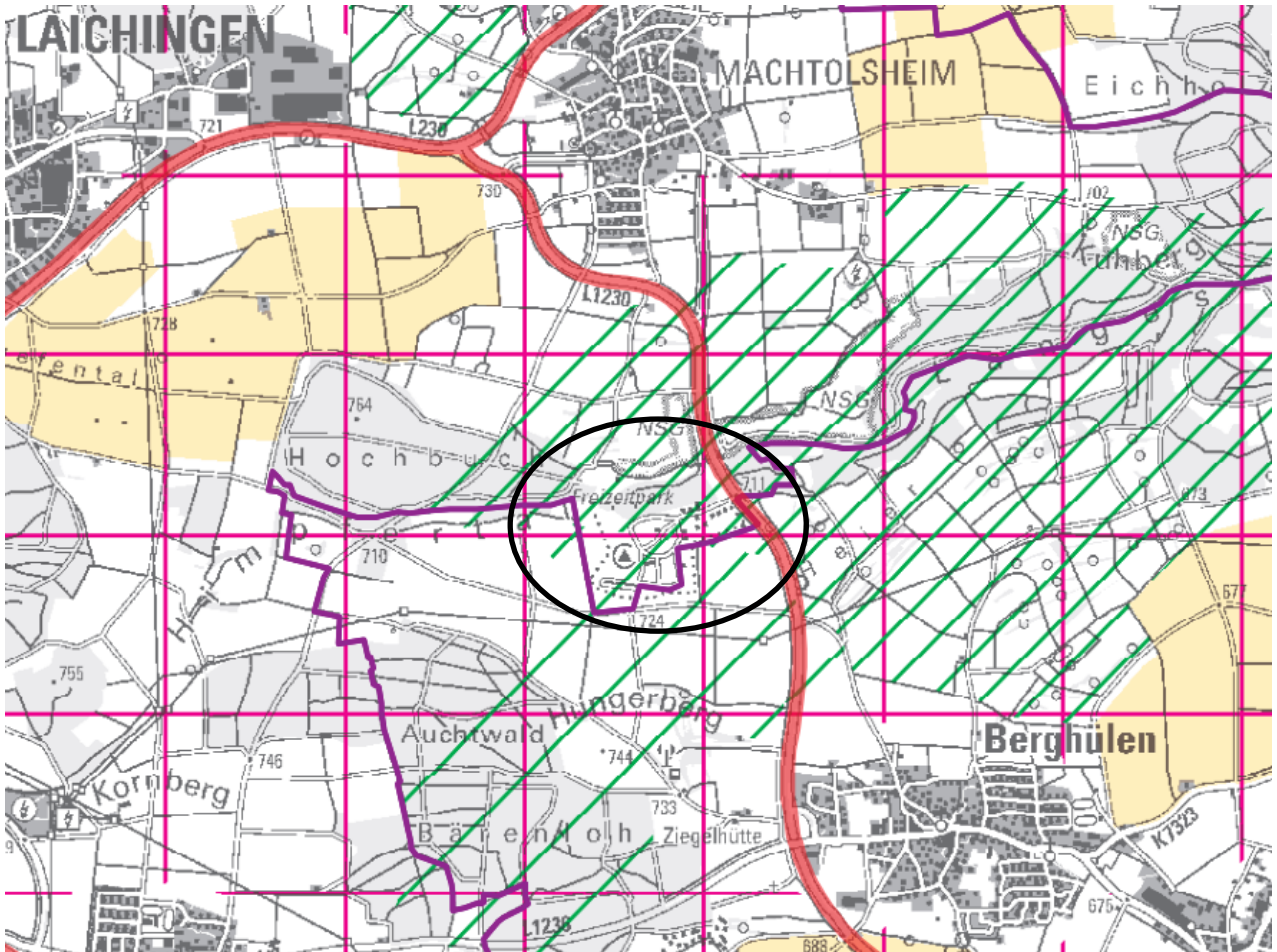


Abbildung 1: Raumnutzungskarte Regionalverband Donau-Iller

5.1.1. Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes

Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen.

B | 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, auf Grund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

G (1) Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sollen langfristig erhalten und entwickelt werden.

G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

G (3) Die weitere Landschaftszerschneidung soll durch die Bündelung linienförmiger Infrastrukturen minimiert werden. In großen unzerschnittenen Landschaftsräumen sollen Planungen und Maßnahmen mit Trennwirkung vermieden werden.

G (7) Zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems, zum Erhalt von Kulturlandschaften und zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungen eingeräumt werden.

G (8) Großflächige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht sollen in der Region bevorzugt innerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege zur weiteren Verbesserung ihrer Biotopvernetzungsfunktionen und biologischen Vielfalt umgesetzt werden. Kleinflächigere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zur Schaffung einer Mindestausstattung naturnaher Flächen und zur Sicherung und Entwicklung der biologischen Vielfalt auch in den anderen, nicht als Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege festgesetzten Gebieten umgesetzt werden.

B I 6 Erholung

G (1) In allen Teilen der Region sollen Freiräume mit besonderer Qualität für die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus erhalten und entwickelt werden, um den Erholungsbedarf der Bevölkerung und damit eine gute Wohn- und Lebensqualität vor Ort zu sichern. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Sicherung siedlungsnaher Wälder.

G (2) Das historisch gewachsene Gefüge der Kulturlandschaften, der sie prägenden kulturgeschichtlichen Dominanten sowie der regionalen, geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge soll erhalten und bewahrt werden. Regionalbedeutsame Denkmäler einschließlich der kulturlandschaftlichen, strukturellen und funktionalen Raumbezüge in ihren Wirkräumen sowie charakteristische Kulturlandschaftselemente sollen erhalten und bewahrt werden.

G (5) Gebiete mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Naherholung, für die Kurerholung sowie mit besonderer Ausstattung an erholungsrelevanter Infrastruktur und kulturhistorischen Zeugnissen werden als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Hierzu zählt u. a. die Blaubeurer Alb und Hochsträß sowie das Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“.

G (6) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst gering gehalten und ggf. reduziert werden. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.

G (7) Die erholungsrelevante Infrastruktur in den Vorbehaltsgebieten soll landschaftsverträglich erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung und den weiteren Ausbau des Wander- und Radwegenetzes. Eine Intensivierung und Konzentration der Erholungsnutzung ist zulässig, wenn dabei erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt oder die biotische Ausstattung des Gebiets vermieden werden.

5.1.2. Abwägung

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Berghülen stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, grünordnerische Festsetzungen). Für die PV-Freiflächenanlage wird nach Beendigung des Betriebes eine Rückbauverpflichtung und Rückführung in Ackerland festgesetzt. Somit geht der Boden in diesem Bereich nicht unwiederbringlich verloren.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Die ökologische Vielfalt wird im Bereich der PV-Freiflächenanlage durch die Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche und Ansaat einer kräuterreichen Wiese ohne Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz sehr viel wertvoller als bisher.

Der bisherige Campingpark und Angliederung der PV-Freiflächenanlage sorgt für eine Bündelung und vermeidet eine Zerschneidung der Landschaft.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird der Biotopverbund gestärkt. Die Kleintierdurchlässigkeit der Zäune lässt ein Durchwandern kleinerer Tiere weiterhin zu.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden plangebietsintern und somit innerhalb der Naturschutz und Landschaftspflegefläche umgesetzt.

Erholung:

Der geplante Campingpark-Erweiterung sowie der PV-Park wird landschaftsverträglich eingebunden. Dadurch wird der Erholungswert und das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt. Umweltbelastungen, wie Lärmemissionen gehen von der geplanten Nutzungen nicht aus. Die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung wird mit der vorliegenden Planung bewahrt und weiterentwickelt.

5.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Blaubeuren-Berghülen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:

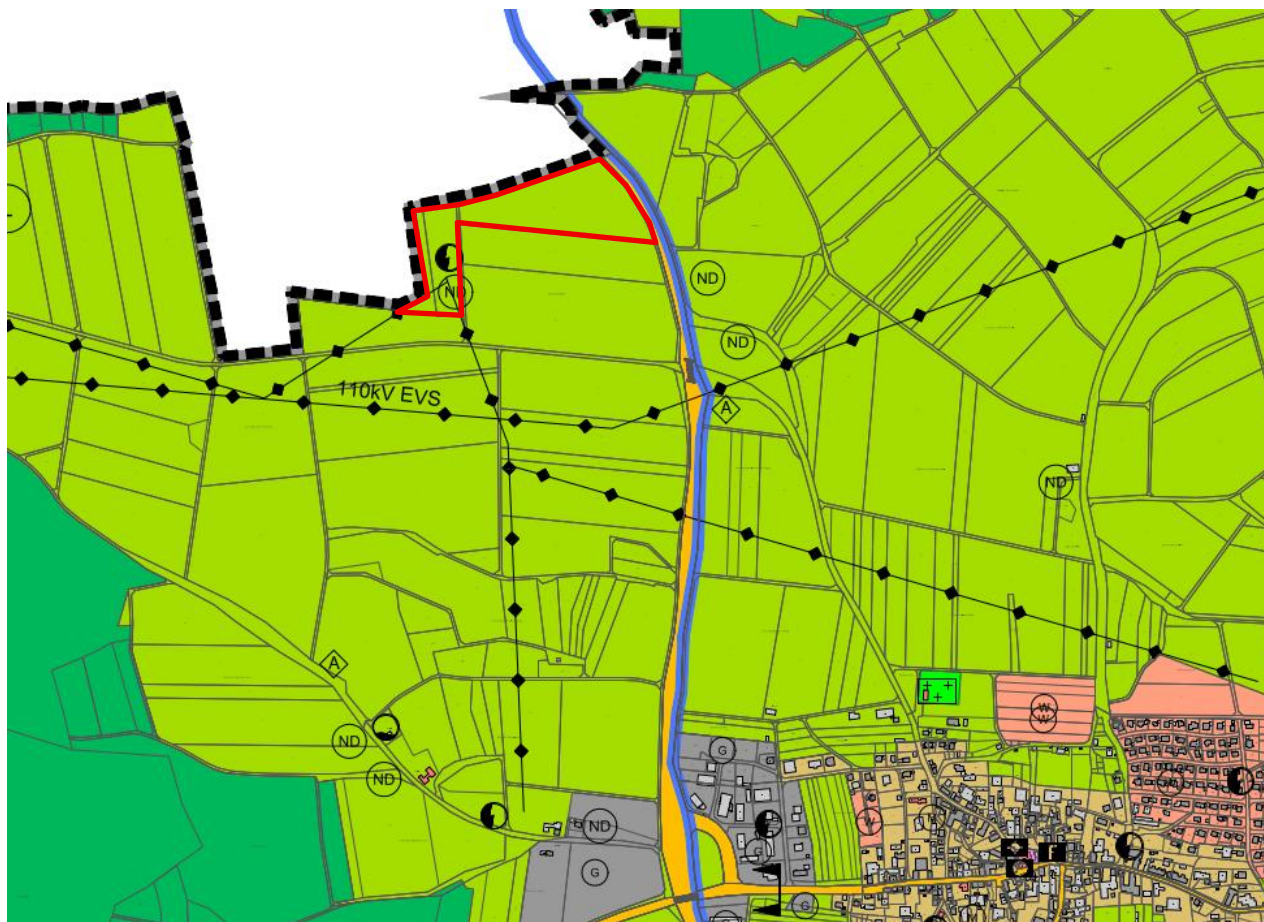


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren-Berghülen

6. Flurbilanz und Bodenpotenzial

In die Bewertung der Fluren fließen folgende Standardkriterien mit ein:

Ertragsfähigkeit (Acker/Grünlandzahl), Hangneigung, Flächennutzung (Grünland, Acker, Dauerkultur), Schlaggröße, Tierhaltung (erhöhte Wertschöpfung), Ökolandbau (Aufwertung), Überschwemmungsflächen (Beeinträchtigung), Investitionen (Beregnungstechnik, Hagelschutz etc.), Erschließung/Arrondierung (Erreichbarkeit, Wegenetz), Flächennachfrage und besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung (hoher Grundwasserstand, Schwermetallbelastung).

Die Flurbilanz wird, wie in der nachfolgenden Tabelle, bewertet.

Tabelle 1: Flurbilanz – Bewertung und Bedeutung von Flächen für die Landwirtschaft

Wertstufe	Punkte	Beschreibung
Vorrangflur	>=60	Besonders landbauwürdige Flächen, zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
Vorbehaltsflur I	45 bis >60	Landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
Vorbehaltsflur II	35 bis >45	Überwiegend landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten
Grenzflur	25 bis >35	Landbauproblematische Flächen
Untergrenzflur	0 bis >25	Nicht landbauwürdige Flächen

Die Bodenpotenzialkarte gibt Auskunft über die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen.

Sie baut auf den amtlichen Flurstücksgrenzen auf und integriert die Schätzwerte der Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl). Soweit keine exakteren Bodenschätzungsdaten vorliegen, weist die Bodenpotenzialkarte bei Vorliegen mehrerer Schätzwerte für ein Flurstück einen flächengewichteten Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahlen aus. Ergänzt wird die Bodenpotenzialkarte, um eine lagerichtige Bewertung von Steillagen (LEL Schwäbisch Gmünd).

6.1. Flurbilanzkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Vorbehaltsflur I.



Abbildung 3: Flurbilanzkarte

6.2. Bodenpotenzialkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltpotenzials I, II und Grenzpotenzial.

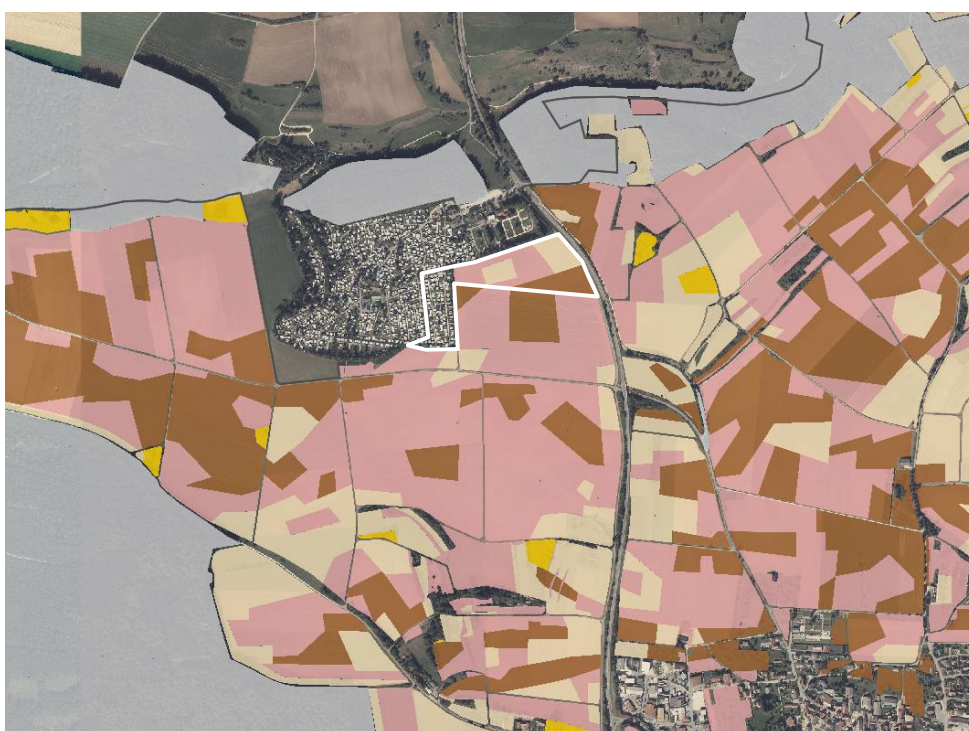


Abbildung 4: Bodenpotenzialkarte

7. Alternativen zur Planung und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Alternativen bestehen derzeit nicht. Es ist sinnvoll den Campingpark sowie die PV-Freiflächenanlage zur Deckung des Strombedarfes der Campinganlage direkt im Anschluss an den bestehenden Park zu erweitern. So können bestehende Gemeinschaftsanlagen, Parkplätze etc. mitgenutzt werden und es werden keine neuen Landschaftsräume beansprucht.

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

8.1. Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

8.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

8.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III und III A, WSG 201 Blaubeuren/Gerhausen.

8.4. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Ein Teil des Plangebietes wird durch einen Wildtierkorridor mit landesweiter Bedeutung überlagert.



Abbildung 5: Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, Generalwildwegeplan

(Biotopverbund gem. § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 21 BNatschG). Die Belange des Biotopverbundes sind bei Planungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befinden sich das Plangebiet im Suchraum Biotopverbund trockenen Standorte.

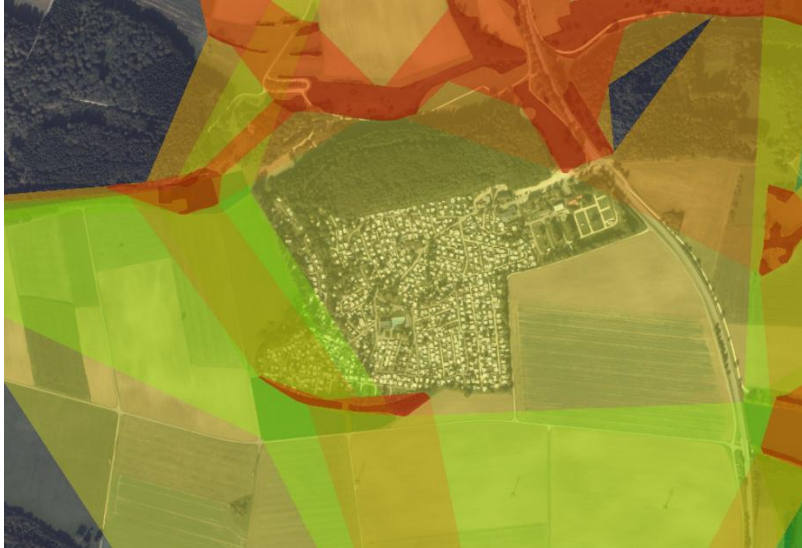


Abbildung 6: Quelle Daten- und Kartendienst LUBW, Biotopverbund trockene und mittlere Standorte

Nördlich und westlich des Campingplatzes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Berghülen“ an. Es wird von der Planung nicht tangiert.

8.5. Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

8.6. Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8.7. Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8.8. Altlasten/Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

9. Kampfmittel

Zum aktuellen Verfahrensstand wurden keine Informationen erhoben.

10. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die Flurstücke 3880 und 3881, im westlichen Teil des Plangebietes werden bereits als Campingplatz genutzt. Der südliche und östliche Rand von Flst. 3881 ist mit Gehölzen eingefasst. Das Flst. 3883 wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Luftbild des Plangebietes:



Abbildung 7: Luftbild

11. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über private Verkehrsflächen des Campingplatzes an die Landesstraße L 1230 angebunden. Eine Bewirtschaftung der PV-Fläche kann über den Wirtschaftsweg Flst. 3886 erfolgen. Direkte Zufahrten von der Landstraße sind nicht zulässig.

Entwässerung des Plangebietes:

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz auf dem Campingplatz angeschlossen und über ein Pumpwerk mit Druckleitung nach Machtolsheim gefördert. Dort erfolgt die Weiterleitung auf die Kläranlage Laichingen.

Wasser-/Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Wasserleitungsnetz auf dem bestehenden Campingplatz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird über das bestehende Wasserleitungsnetz DN 100 und das Badewasser vom Freibad mit rund 300 m³ sichergestellt.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz vom Albelektrizitätswerk. Durch das Plangebiet verläuft eine Stromleitung des Albwerkes. Die Telekommunikationsversorgung wird über das Breitbandnetz der Deutschen Telekom gesichert.

12. Begründung der Plankonzeption

12.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Vorhaben wird für den Campingplatz ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO, welches der Erholung dient, festgesetzt. Für die geplante PV-Freiflächenanlage ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundfläche, Höhe der Gebäude und Module bestimmt.

12.2.1. Grundfläche

Die Grundfläche wurde für den Campingplatz sowie die PV-Freiflächenanlage jeweils bedarfsorientiert festgesetzt.

12.2.2. Höhe der Gebäude und Module

Die Höhe der Gebäude wird bedarfsgerecht festgesetzt. Dabei sollen die Nebengebäude in der PV-Freiflächenanlage die Modulhöhe nicht überschreiten.

12.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen, welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

12.4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Die von der der Bebauung freizuhalten Fläche wurde auf Grund der Anbauverbotszone der Landesstraße L 1230 festgesetzt.

12.5. Leitungsrecht

Zur Sicherung der vorhandenen Stromleitungen wurden Leitungsrechte festgesetzt.

12.6. Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

12.7. Maßnahmen für Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

12.7.1. Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

12.7.2. Maßnahmen Artenschutz

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

12.7.3. Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

12.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen, wurden Pflanzgebote festgesetzt.

12.9. Begrenzung der baulichen und sonstigen Nutzungen

Zur Sicherstellung des Rückbaus und der Rückführung der Fläche in Ackerland nach Beendigung des Betriebes der PV-Freiflächenanlage wurde dies entsprechend festgesetzt.

12.10. Örtliche Bauvorschriften

12.10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.10.1.1. Materialien

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

12.10.2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen. Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen.

12.10.2.1. Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten, sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

12.10.2.2. Einfriedungen

Die Höhe und Art der Einfriedung wurde aus Sicherheitsgründen und versicherungsschutztechnischen Gründen festgesetzt.

12.10.2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

12.10.2.4. Verwendung von Erdaushubmaterialien

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser, soweit möglich, wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

12.10.3. Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

12.10.4. Werbeanlagen

Aus Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild innerhalb von Schutzgebieten sind keine Werbeanlagen zulässig.

12.11. Modulbeschaffenheit

Aus Blendschutz und Umweltschutzgründen wurden Auflagen für die Modulbeschaffenheit festgesetzt.

12.12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise, die das Plangebiet betreffen, gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

13. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

13.1. Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Ergebnisse des Umweltberichtes:

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

13.2. Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

14. Immissionsschutz

14.1. Verkehrsimmission

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Landesstraße L 1230. Die PV-Freiflächenanlage befindet sich direkt angrenzend, die Campingplatzerweiterung ist etwa 200 m entfernt. Somit ist von keiner erheblichen Lärmbeeinträchtigung auszugehen.

14.2. Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Betriebliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Gebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

14.3. Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten.

15. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

16. Planungsstatistik

Tabelle 2: Planungsstatistik

Gebietstypen	Fläche	Anteil
Bruttobauland	x m ²	100,0 %
SO Campingplatz	x m ²	x %
SO PV Freiflächenanlage	x m ²	x %
Öffentliche Verkehrsflächen	x m ²	x %
Öffentliche Grünfläche	x m ²	x %