

Bebauungsplan „LebensOrt Amalienhof“ mit örtlichen Bauvorschriften:

– Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

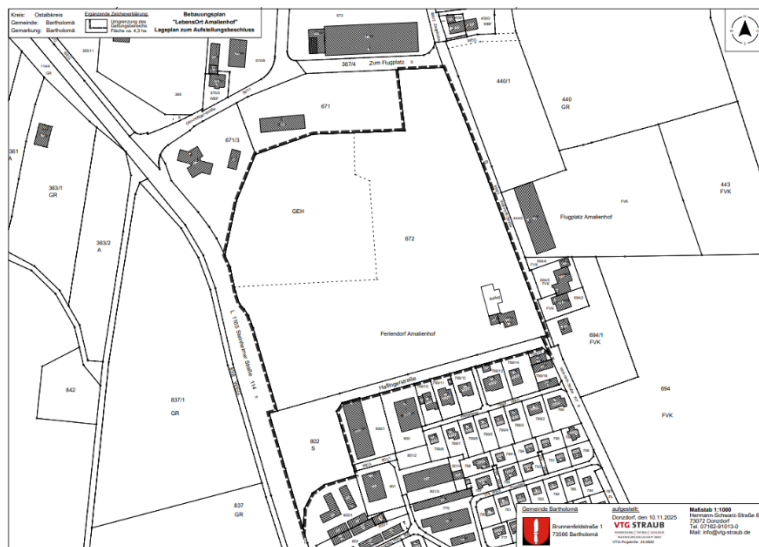
Der Gemeinderat der Gemeinde Bartholomä hat in seiner Sitzung am 26.11.2025 gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „LebensOrt Amalienhof“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Dieser wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet wird.

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss „LebensOrt Amalienhof“ vom 10.11.2025

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 4,3 ha. Dieser ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und befindet sich innerhalb der Gemarkung Bartholomä. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 671/3, 671, 367/4 (Zum Flugplatz), 699/2 (Wolf-Hirth-Straße), 707 (Wolf-Hirth-Straße), 799/15, 799/14, 799/13, 799/12, 799/11, 799/10, 800, 800/1, 801/1 (Weg), 801, 802/1 und Nr. 114 (Steinheimer Straße, L 1165). Die Flurstücke Nr. 672 (Feriendorf Amalienhof) und 802 (Haflingerstraße) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Plan zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „LebensOrt Amalienhof“ gemäß Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2025

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen derzeit planungsrechtliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Amalienhof, 5. Änderung“. Dieser sieht für den Planbereich die Zweckbestimmung „Campingplatz mit Versorgungseinrichtungen und Hallenbad“ vor. Die Festsetzungen erlauben ausschließlich die zeitweise Erholung und Beherbergung in Form von Camping- und Stellplatznutzungen, nicht jedoch dauerhafte Wohnnutzungen oder stationäre Unterkünfte wie Mobile Homes oder Tiny Houses.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen damit nicht mehr den aktuellen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und wohnungsstrukturellen Entwicklungen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, den Bebauungsplan an die veränderten Bedarfe anzupassen und die Nutzungsart zu erweitern, um künftig neben Campen und Fremdenbeherbergung auch dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen.

In den letzten Jahren hat sich die Wohnraumnachfrage – insbesondere in ländlichen Räumen und in Kur- bzw. Erholungsorten – deutlich verändert.

Neben klassischen Wohngebäuden gewinnen alternative Wohnformen wie Mobile Homes, modulare Kleinwohnungen und Tiny Houses zunehmend an Bedeutung.

Diese Wohnformen bieten eine flexible, kostengünstige und ressourcenschonende Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen, der sich gleichzeitig in bestehende Strukturen integrieren lässt. Der Wohnungsdruck in der Region und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum machen es erforderlich, neue Konzepte zuzulassen, die den Grundsatz des flächensparenden Bauens (§ 1a Abs. 2 BauGB) unterstützen.

Das bestehende Campingareal bietet aufgrund seiner Erschließung, Lage und Struktur gute Voraussetzungen, um zusätzliche, dauerhaft bewohnbare Einheiten aufzunehmen, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Die Grenze zwischen touristischer Beherbergung und dauerhafter Wohnnutzung verwischt zunehmend. Viele Camping- und Mobilheime werden heute ganzjährig genutzt und bieten eine wohnähnliche Ausstattung.

Durch die Erweiterung der Zweckbestimmung zu „Campen, Fremdenbeherbergung und Wohnen“

kann auf diese Entwicklung reagiert und die Fläche künftig flexibel und multifunktional genutzt werden.

Die Zulässigkeit von dauerhaftem Wohnen ist nach der derzeitigen Festsetzung nicht gegeben, da diese Nutzungen über die ursprüngliche Zweckbestimmung „Campen“ hinausgehen. Zur Herstellung rechtlicher Klarheit und Planbeständigkeit ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, mit der die Nutzungsart als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO neu festgesetzt wird.

Mit der neuen Zweckbestimmung „Sondergebiet – Campen, Fremdenbeherbergung und dauerhaftes Wohnen“ wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die sowohl temporäre als auch dauerhafte Wohnformen zulässt. Damit reagiert die Gemeinde vorausschauend auf gesellschaftliche Veränderungen, trägt zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei und unterstützt die Anpassung an neue Lebensmodelle.

Durch das Verfahren wird gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander abgewogen werden.

Derzeit ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Campingplatz“ ausgewiesen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB besteht kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Durch die Neuausweisung Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ und „dauerhaften Wohnen“ ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Südlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Amalienhof ein Sondergebiet für „Ferienhäuser bzw. Ferienhausgebiet“ fest. Für diesen Bereich wurde im Juni 2025 ein Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Amalienhof gefasst.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind insbesondere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen und lärmschutzrechtliche Belange durch die Lage an der Landesstraße, das nördliche Gewerbegebiet und den Flugplatz zu prüfen. Auch gilt es die ausreichende Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) sowie die ausreichende Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen.

Bartholomä, 01.12.2025

gez

Thomas Kuhn

Bürgermeister