

# **Gemeinde Taufkirchen (Vils)**

Landkreis Erding



## **58. Änderung des Flächennutzungsplans**

**"Änderung und Erweiterung der Campingplatzanlage 'Lain'  
Bereich 3 a, 3 b und 3c"**

### **Begründung**

# Begründung

## zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans

der Gemeinde Taufkirchen (Vils), Landkreis Erding

"Änderung und Erweiterung der Campingplatzanlage 'Lain' Bereich 3 a, 3 b und 3 c"

auf den Grundstücken:

Flurnummer 1029, 1029/1 bis 1029/23, 1030/1 bis 1030/28, Gemarkung Gebensbach

### 1. Anlass der Planung und Planungsvorgaben

#### 1.1 Lage und Umgebung des Planungsgebiets

Die Campingplatzanlage Lain liegt an der östlichen Grenze der Gemeinde Taufkirchen (Vils) im Landkreis Erding (Gemarkung Gebensbach). Östlich, südlich und westlich angrenzend befindet sich das Gebiet der Stadt Dorfen (Gemarkung Grüntegernbach / Landkreis Erding). Weiter östlich liegt der Markt Buchbach (Gemarkung Felizenzell / Landkreis Mühldorf am Inn). Im Norden schließt der Markt Velden an (Gemarkung Babing / Landkreis Landshut).



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt in bewegtem Gelände und ist im Süden, Westen und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Norden liegt die bereits bestehende Anlage. Im Nordosten befindet sich der Erlensee sowie daran östlich anschließende biotopkartierte Flächen.



Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebiets

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die gesamte Anlage wird von einem privaten Investor am Erlensee betrieben, der als Badesee und Fischweiher genutzt wird und einschließlich Liegewiesen und Eingrünung eine Größe von ca. 4,3 ha aufweist.

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 13,9 ha befinden sich ein Campingplatz (ca. 10,1 ha), 46 Parzellen für Blockhäuser (Wochenendhaus-/Ferienhausgebiet, ca. 2,3 ha), ein denkmalgeschützter als Ausflugsraststätte sowie Wellnessanlage fungierender Dreiseithof (D-1-77-139-31), Gemeinschaftsanlagen und Grünflächen. Der Campingplatz wird überwiegend von Dauercampern genutzt. Ca. 0,6 ha sind als Touristikplätze in Gebrauch.



Abbildung 3: Luftbild der gesamten Anlage

Quelle: FIS Natur

Da der Bestand im Süden der Anlage die Flächenausweisung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des gültigen Bebauungsplans überschreitet, wird die Planung in diesem Bereich aktualisiert und den Gegebenheiten angepasst.

Im östlichen Anschluss an die Bestandsbebauung soll ein Wochenendplatzgebiet zur dauerhaften Aufstellung von Mobilheimen (Bereich 3 c) ausgewiesen werden, um der vorhandenen Nachfrage Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang sind auch Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Parallel zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 90 "Änderung und Erweiterung der Campingplatzanlage 'Lain' Bereich 3 a, 3 b und 3c" auf.

### 1.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Die derzeit gültige 4. Änderung des FNP (Erweiterung der Campinganlage Lain) vom 20.02.1991 umfasst die in einem 1986 durchgeführten Raumordnungsverfahren positiv beurteilten Bereiche sowie auch Teile der negativ beurteilten Flächen und geringfügig darüberhinausgehende Abschnitte.

Die 4. Änderung des FNP gliedert die gesamte Campinganlage in ein Sondergebiet mit 7 Teilflächen. Die damals bereits vorhandene Anlage mit Dreiseithof wurde als Sondergebiet 1 und 2 bezeichnet. Die zum Zwecke der Campingnutzung neu ausgewiesenen Abschnitte Sondergebiet 4, 5 und 7 wurden zwischenzeitlich verwirklicht.

Das Sondergebiet 6 im Süden der Anlage wurde mit ca. 2,5 ha dargestellt. Dieser Bereich beinhaltet derzeit eine Campingplatzfläche (ca. 1,7 ha) im Westen sowie Blockhäuser (ca. 2,3 ha) im Osten.

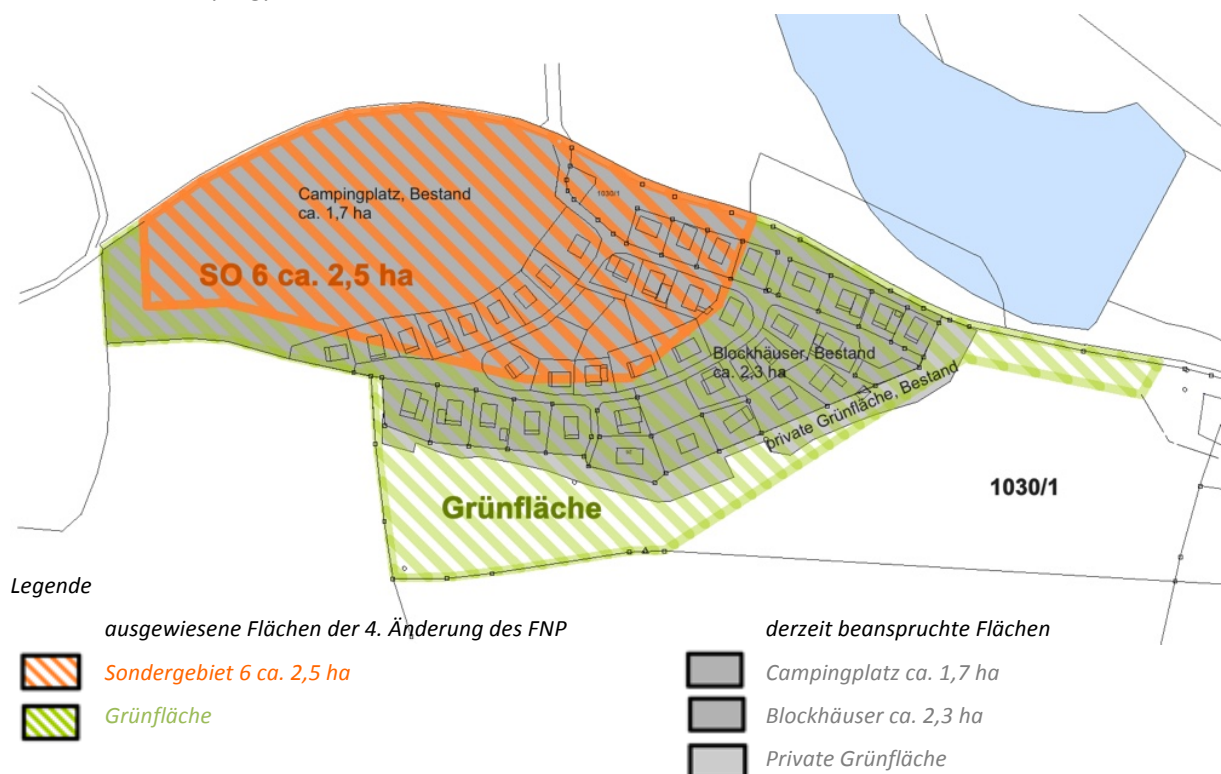


Abbildung 4: Gegenüberstellung der ausgewiesenen (Sondergebiet 6 / 4. Änderung des FNP) und der derzeit beanspruchten Flächen

Vorgesehen wurde zudem eine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage im Auebereich des Erlensees (auf Dorfer Stadtgebiet) sowie südlich des Gemeindewegs nach Bachzelten (auf Taufkirchener Gemeindegebiet sowie auf Dorfer Stadtgebiet).

Der Erlensee mit Zu- und Abfluss sowie Flachuferbereichen -einschließlich Liegewiesen- sowie die geplanten Eingrünungen wurden als ‚Flächen mit besonderen ökologischen und gestalterischen Funktionen‘ gekennzeichnet.

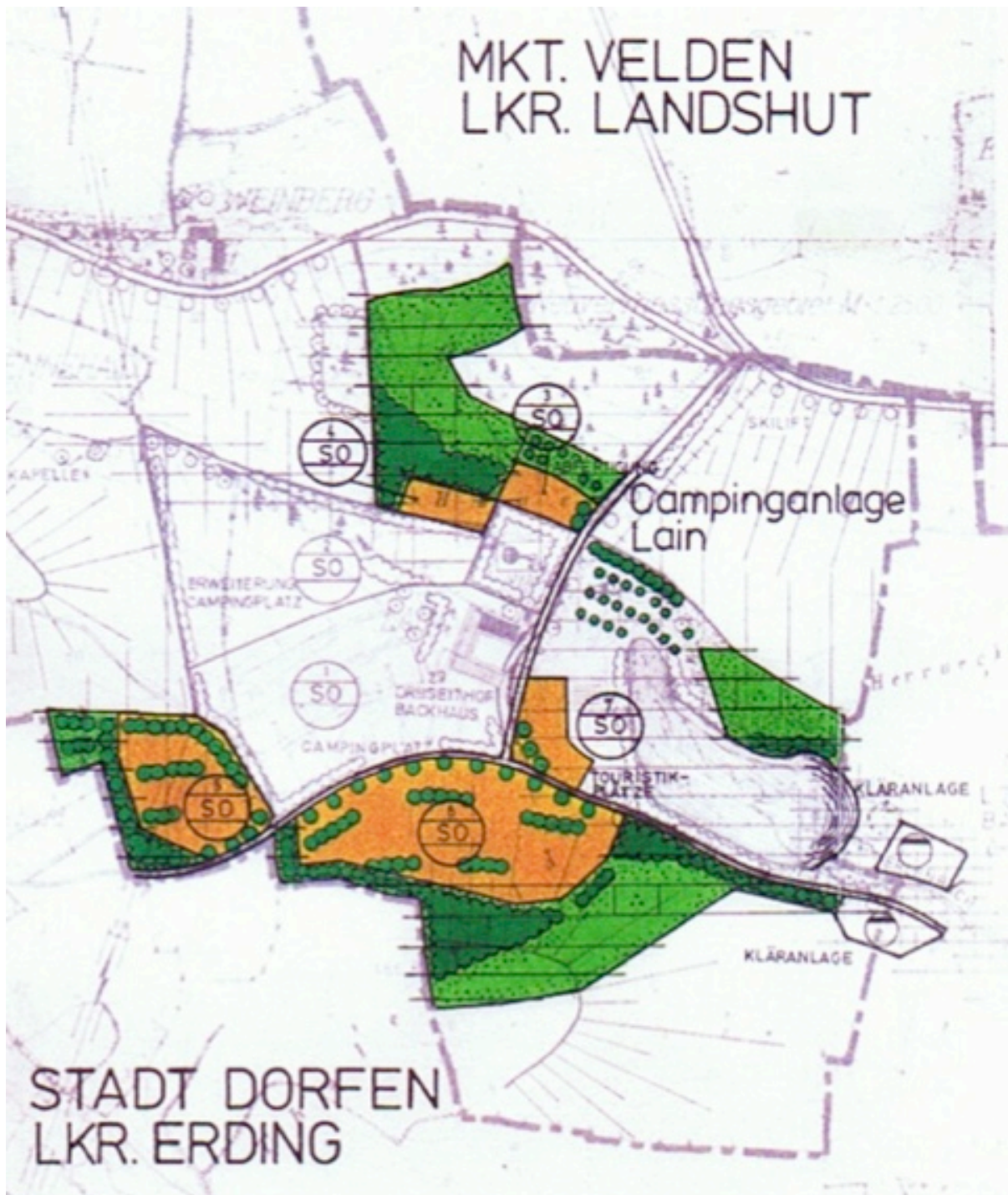


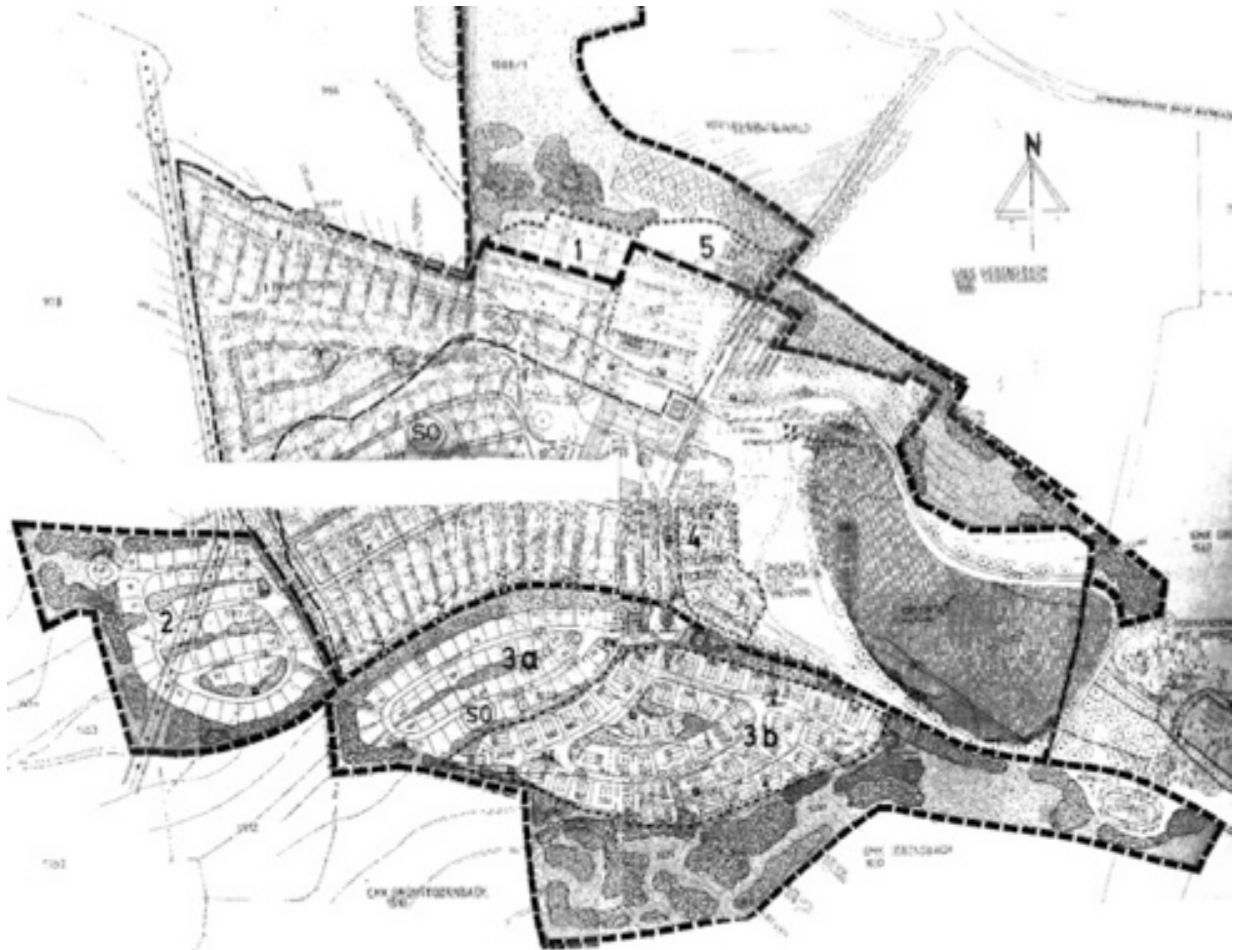
Abbildung 5: 4. Änderung des FNP, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

#### 1.4 Aussagen des Bebauungsplans

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Erweiterung 1, 2, 3 u. 5 Campingplatzanlage Lain“ vom 17.02.1993 konkretisiert im Wesentlichen die Vorgaben der 4. Änderung des FNP. Ausgewiesen sind die Erweiterungsbereiche 1, 2, 3 a und 3 b, 4 und 5.

*Tabelle: Zuordnung der Erweiterungsbereiche des Bebauungsplans zu den entsprechenden Flächen der 4. Änderung des FNP*

Nummerierung des Bebauungsplans	Nummerierung der 4. Änderung des FNP
1	SO 4
2	SO 5
3 a	SO 6
3 b	
4	SO 7
5	SO 3



*Abbildung 6: Bebauungsplan vom 17.02.1993, Architekt Thalmeier (Buchbach)*

Gegenüber der vorgegebenen Fläche der 4. Änderung des FNP von ca. 2,5 ha (vgl. Abbildung 4) wurden die Erweiterungsflächen 3 a und 3 b, die zusammen dem Sondergebiet 6 der 4. Änderung des FNP entsprechen, im Bebauungsplan mit ca. 3,3 ha Fläche (vgl. Abbildung 7) dargestellt.

Eine Überschreitung dieser planungsrechtlichen Vorgabe um 0,7 ha (vgl. Abbildung 7) wurde im Gebiet 3 a (Campingplatzfläche) und in Folge auch im Gebiet 3 b (Blockhäuser) vorgenommen, so dass derzeit insgesamt ca. 4 ha beansprucht werden.

Zur Eingrünung wurden südlich und östlich des Gebietes 3 a und 3 b Grünflächen ausgewiesen.

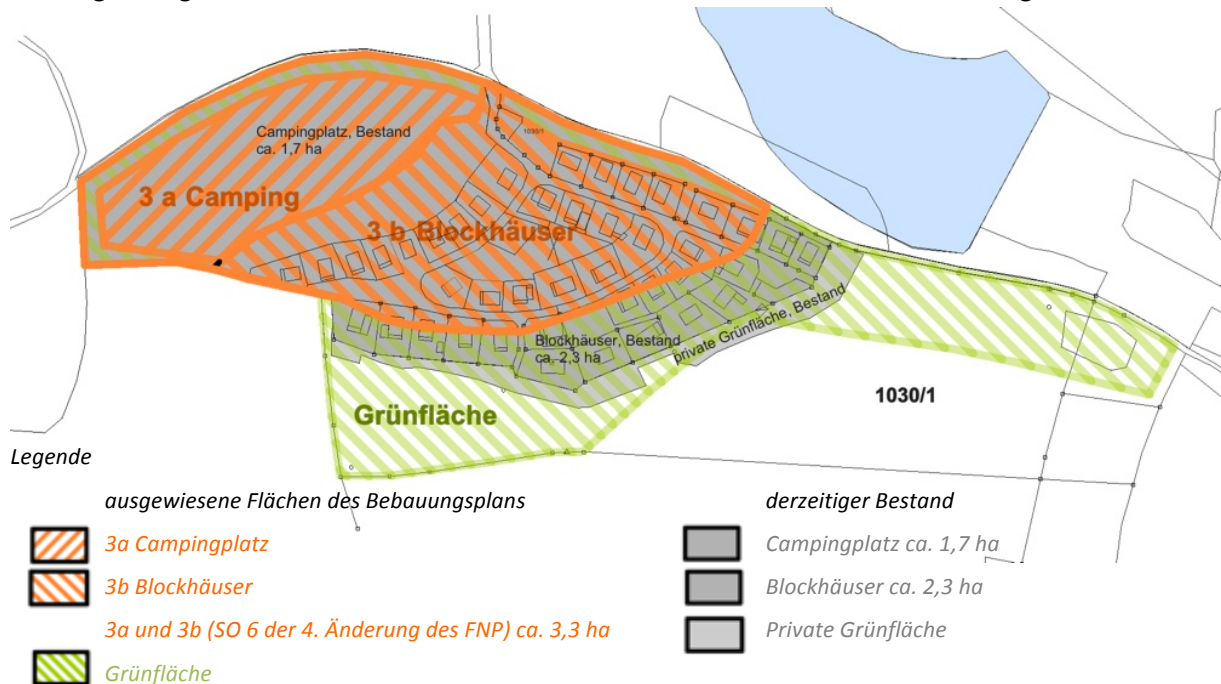


Abbildung 7: Gegenüberstellung der ausgewiesenen (Bereich 3a und 3b / gültiger Bebauungsplan) und der derzeit beanspruchten Flächen

### 1.5 Verkehr

Lain ist über eine gemeindliche Stichstraße an das Verkehrsnetz angebunden, die von der LA 16, Markt Velden – Felizenzell, abzweigt.

Im Bereich Lain gibt es -laut Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Taufkirchen- zwei öffentliche Gemeindeverbindungsstraßen (Nr. 12 Thalstraße, Nr. 15 GV-Straße nach Lain). Nr. 12 begrenzt das Planungsgebiet im Norden und ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.

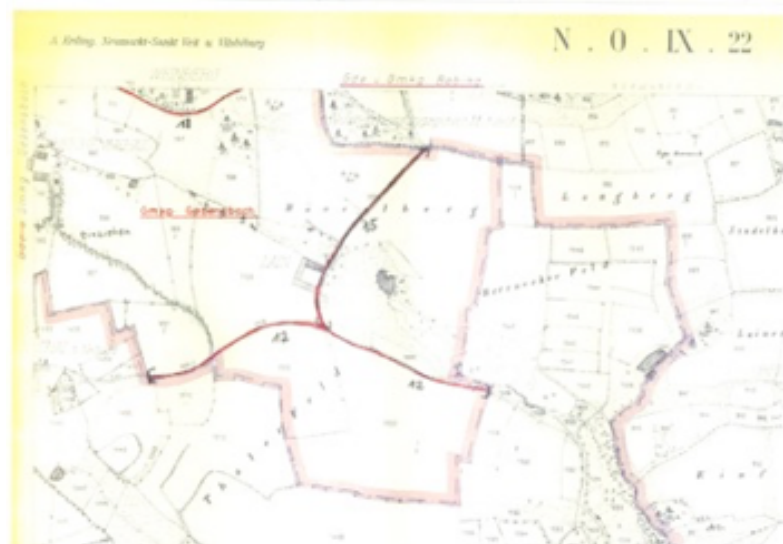


Abbildung 8: Öffentliche Straßen im Bereich von Lain

## 1.6 Ver- und Entsorgung

Die Campingplatzanlage ist bis zur Hofstelle an die Wasserversorgung der Gemeinde Taufkirchen angeschlossen. Im Plangebiet erfolgt die Trinkwasserversorgung derzeit und auch künftig über ein privates Leitungsnetz.

Die Versorgung mit Löschwasser im Brandfall ist durch Unterflurhydranten sowie zwei Löschwasserentnahmestellen am Erlensee sichergestellt.

Für die Gemeinde entstehen durch die Planung keine Verpflichtungen zum Bau neuer Leitungen.

Das Abwasser wird über die anlageneigene Kläranlage mit vollbiologischem Klär- und Oxidationsteich gereinigt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Dorfen, die Müllbeseitigung durch den Landkreis Erding.

## 2. Vorgenommene Planänderung

Der in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesene Bereich SO 6 (entspricht den im Bebauungsplan vom 17.02.1993 ausgewiesenen Bereichen 3 a und 3 b) überschreitet die bislang genehmigte Planung und wird daher -gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO- als SO 3 a (Campingplatz) und SO 3 b (Wochenendhaus-/Ferienhausgebiet) dargestellt und aktualisiert. **Am östlichen Rand von SO 3 b ist zudem eine moderate Erweiterung (ca. 0,78 ha) der Anlage mit dem Bereich SO 3 c (Wochenendplatzgebiet) -zum dauerhaften Aufstellen von Mobilheimen- Bestandteil der Planung.**

Östlich und südlich des Sondergebiets ist eine umfangreiche Grünfläche geplant, die die erforderliche Ausgleichsfläche beinhaltet.

## 3. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt werden.

**Die -im Rahmen der Eingriffsregelung- benötigte Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 0,23 ha (Eingriffsfläche ca. 0,78 ha x 0,3 = ca. 0,23 ha) auf. Bei der angesetzten Fläche von ca. 0,78 ha handelt es sich um die benötigten Flächen für das Aufstellen von Mobilheimen, einschließlich der neuen Straßen und des Parkplatzes.**

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan vom 17.02.1993 geplanten Eingrünungsmaßnahmen wurden nicht in der dargestellten Form durchgeführt. **Aus diesem Grund wurde eine großzügige Eingrünung in einer Größe von 1,8 ha vorgesehen. Die Ausgleichsfläche von 0,23 ha wird am östlichen Rand der Eingrünung erbracht. Die verbleibende Eingrünungsfläche stellt eine potentielle Ausgleichsfläche bei künftigen baulichen Maßnahmen im Gebiet der Gemeinde Taufkirchen dar.**

Durch die Situierung **der Eingrünungsflächen** an der Süd- und Ostseite des Planungsgebiets soll der nun mehr endgültige Abschluss der baulichen Entwicklung der Campingplatzanlage Lain gewährleistet werden.



#### 4. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen mit den Teilbereichen 3 a Campingplatz, 3 b Wochenendhaus-/Ferienhausgebiet und 3 c **Wochenendplatzgebiet.**

#### 5. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 6,8 ha	=	100 %
Davon entfallen auf:			
Bereich 3 a	ca. 1,7 ha	=	25 %
<b>Bereich 3 b</b> <b>(Bestand incl. bestehender Eingrünung ca. 0,2 ha)</b>	<b>ca. 2,5 ha</b>	<b>=</b>	<b>37 %</b>
<b>Bereich 3 c</b>	<b>ca. 0,8 ha</b>	<b>=</b>	<b>12 %</b>
Private Eingrünung im Süden und Osten (einschl. Ausgleichsfläche)	ca. 1,8 ha	=	26 %

#### **Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 01.04.2015

Fassung vom 24.11.2015

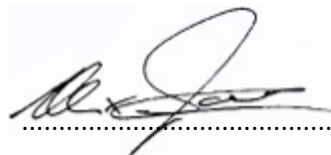
Fassung vom **02.03.2017**

Taufkirchen, den **02.03.2017**

.....

Franz Hofstetter, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Taufkirchen  
Rathausplatz 1, 84416 Taufkirchen (Vils)  
T. 08084/37 0 F. 08084/37 23

Wörth, den **02.03.2017**



Max Bauer, Landschaftsarchitekt  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3  
85457 Wörth  
T. 08123/2363 F. 08123/4941