

Satzungsbeschuß vom 19.12.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 12 BAUGB

Sondergebiet NEUBAU CAMPINGPLATZ IM GEWANN „KUTTELACKER“

79295 SULZBURG
GEMARKUNG SULZBURG
FL.ST. NR. 1070, 1071, 1072, 1073, 1077, 1078,

ANTRAGSTELLER: Eheleute
Roland Grommek
Badstraße 28
79295 Sulzburg

VERFASSER:

Bebauungsplan: gruppe 4 freie architekten
poppe – müller - epp
Erbprinzenstraße 15
79098 Freiburg

Grünordnungsplan: Büro für Garten und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. P. Jenne
Baslerstraße 9
79189 Bad Krozingen

INHALTSVERZEICHNIS:

Bebauungsplan / Grünordnungsplan:

1. Satzung
2. Bebauungsvorschriften
3. Begründung
4. Zeichnerischer Teil
- A. Grünordnungsplan
(Bestand und Bewertung)
- B. Übersichtsplan
- C. Lageplan (ökologische Ersatzmaßnahmen)
- D. Lageplan Geländeschnitte
- E. Geländeschnitte

Satzungsbeschluß vom 19.12.2002

Stadt Sulzburg
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Satzung

der Stadt Sulzburg über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“ Gemarkung Sulzburg.

Die Stadt Sulzburg hat am 19.12.2002 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB „Sondergebiet Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“ in Sulzburg unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften zur zweiten Offenlage als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 20.03.1997 (GBl. S. 101).
- § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom 14.10.1999)

LGB NR. 1070, 1071, 1072, 1073, 1077, 1078,

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Satzung
2. Teil 1 der Baubauungsvorschriften -
Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 BauGB vom 16.01.1998
3. Zeichnerischer Teil

Beigefügt sind:

- Begründung vom 21.6.2000
- Lageplan Geländeschnitte
- Geländeschnitte
- Übersichtsplan
- Grünordnungsplan (Anlage 1)
- Grünordnungsplan (Bestand und Bewertung)
- Lageplan (ökologische Ersatzmaßnahmen)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

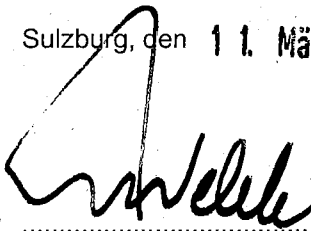
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft.

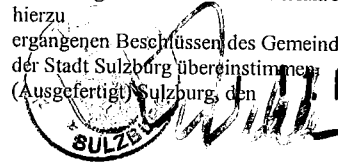
Sulzburg, den 11. März 2003



Wehrle
Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses
Planes, sowie die textlichen Festsetzungen unter
Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den
hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates
der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Sulzburg, den 11. März 2003



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg**

Fassung: Satzungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbauLandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) v. 22.01.1991
- § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet entsprechend § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz.

1.1.1.1 Auf dem Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“ sind gemäß dem zeichnerischen Teil auf den dort ausgewiesenen Flächen zulässig:

- Gebäude für Wohnzwecke für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (insgesamt max. 3 Wohneinheiten) und Ferienwohnungen
- Gebäude für den Empfang und Bewirtung der Campingplatzgäste
- Gebäude für Sanitäre Anlagen und Lagerräume
- Gebäude für den Spiel- und Freizeitbereich (Umkleiden, Sauna, Tischtennishalle)
- Gebäude für die Sammlung von Abfallstoffen und deren temporärer Lagerung.
- Schwimmbecken

Campingstellplätze sind im Sondergebiet innerhalb der ausgewiesenen Flächen und auf den einzelnen Mietplätzen / Dauercamper zulässig.

Innerhalb der ersten Ausbaustufe sind auch in den Baufenstern IV und V Stellplätze zulässig.

Stellplätze für Dauercamper mit einer max. Anzahl von 15 % der gesamten erstellten Stellplätze.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg**

Fassung: Satzungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.2.1 Als maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der unverputzten Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut) werden festgesetzt :

Im Baufenster I	Wohn- und Empfangsgebäude	7.50 m
Im Baufenster II	Sanitärgebäude	6.50 m
Im Baufenster III	Sammelstelle f. Müll	3.20 m
Im Baufenster IV	Sanitärgebäude / Wohnung	6.50 m
Im Baufenster V	Gebäude für Spiel- und Freizeitbereich	3.20 m

1.2.2 Bezugspunkt für die Gebäudehöhen/Traufhöhen sind die gebäudemittig zugeordnete Oberkante des Erschließungsweges.

Bezogen auf die im Folgenden angegebenen NN Höhen

Im Baufenster I	Wohn- und Empfangsgebäude	311,90 m
Im Baufenster II	Sanitärgebäude	312,30 m
Im Baufenster III	Sammelstelle f. Müll	311,50 m
Im Baufenster IV	Sanitärgebäude / Wohnung	318,90 m
Im Baufenster V	Gebäude für Spiel- und Freizeitbereich	311,30 m

Dachformen

Zulässig sind Sattel -, Zelt - und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 45°.

Für den dem Empfangsgebäude vorgelagerten Anbau ist ein begrüntes Flachdach zulässig.

Andere Dachformen sind ausgeschlossen.

1.2.3 Dacheindeckung

Ziegel – Schindeleindeckungen

Auf kleineren Dachflächen (max. 15 m² ist eine Blecheindeckung aus Titanzink möglich

Es sind keine glänzenden Oberflächen zulässig.

1.3 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

1.3.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster zulässig.

1.3.2 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 – 21 a BauNVO)

1.4.1 Als Maximalnutzung m² überbauter Grundfläche des Baufensters ist festgesetzt:

Baufenster I	:	320 m ²	Geschoßzahl Z :	II+Dachgeschoss
Baufenster II	:	180 m ²	Geschoßzahl Z :	II+Dachgeschoss
Baufenster III	:	120 m ²	Geschoßzahl Z :	I+Dachgeschoss
Baufenster IV	:	180 m ²	Geschoßzahl Z :	II+Dachgeschoss
Baufenster V	:	600 m ²	Geschoßzahl Z :	I+Dachgeschoss

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg**

Fassung: Satzungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

1.5.1 Überschreitung von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind zulässig.

1.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt wie im zeichnerischen Teil dargestellt.

**1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen:

Verminderung der vollständigen Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß durch Erschließungsanlagen und durch Gebäude, insbesondere durch Nutzung bereits denaturierter Flächen (Häckselplatz, Wirtschaftswege, PKW-Zufahrten etc.). Es werden zwar wesentliche Teile der Fläche nutzungsbedingt bebaut und befestigt. In Teilbereichen jedoch bleiben auf diesen Flächen durch wassergebundene Decken und Schotterrasen gewisse Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes bestehen.

Die Flächeninanspruchnahme für die Camping-Stellplätze ist optimiert, die Anlage als begrünte Schotterrasenfläche überaus rationell und komprimiert geplant. Dies ist zwar nicht quantifizierbar, wirkt sich jedoch auf den nicht in Anspruch genommenen Flächen durch Erhalt ihrer Naturhaushalt-Funktionen aus, insbesondere im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB.

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen (Mutterbodenschutz, Bepflanzung-Begrünung).

Regenwasserversickerung auf allen nichtbefestigten oder bebauten Flächen über belebte Bodenschichten in Grünflächen und begrünten Stellplatzflächen.

1.6.1.1 Grünordnerische Festsetzungen für Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25b.) BBauG:

- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Böschungsgalerien mit Bäumen und Hecken durch Integration in die Gesamtanlage. Für die Böschungsgalerien werden artgerechte Pflegemaßnahmen festgelegt. (Mittelwaldartige Bewirtschaftung durch partielles "Auf-den-Stock-setzen" zur Erhaltung eines ungleichaltrigen, gestuften Gehölzbestandes) auf den im BBauPl. bezeichneten Flächen.

1.6.2 Ausgleichsmaßnahmen als Grünordnerische Festsetzungen für Pflanzgebote nach § 9 (1) 25a.) BBauG:

Vorgesehen ist die ökologische und landschaftsgerechte Aufwertung der geplanten Grünflächen durch standortgerechte Pflanzmaßnahmen, Einsaaten und Grüngestaltungsmaßnahmen im Gelände. Damit können die hochwertigen Landschaftselemente auf ca. ein Viertel der Gesamtfläche vergrößert werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg**

Fassung: Satzungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

1.6.2.1 Pflanzmaßnahmen auf den im BBauPl. bezeichneten Flächen.:

Neue Böschungen:

Anlage von gemischten, freiwachsenden Strauchhecken mit landschaftsgerechten, heimischen Straucharten (z.B. Hasel, Wildrose, Schneeball, Liguster, Hartriegel, Weiden, Kornelkirsche etc.)
Vernetzung der Neupflanzungen mit vorhandenem Böschungsbewuchs.

Niedere Pflanzungen im Terrassenbereich des Gebäudes und der Freizeitbereiche sowie zur Trennung von Campingstellplätzen:

Gemischte Pflanzgruppen mit blühenden Kleingehölzen oder Stauden (z.B. Lavendel, Storchnabel, Fünffingerstrauch, Niedrige Rosenarten, Buchsbaum, niedrige Spiersträucher, Johannisstrauch etc.).

Baumpflanzungen:

Pflanzung von 53 hochstämmigen Bäumen im Gelände:
45 mittelkronige, kleinlaubige Bäume (z.B. Mehlbeere, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Rotdorn etc.) auf Böschungen und Trennstreifen
8 großkronige Bäume an PKW-Abstellplätzen und am Vorplatz der Rezeption (Linden, Spitzahorn, Kirschen, Walnuß)

1.6.2.2 Begrünung der Stellflächen:

Die Schotterrasenflächen der Stellflächen sowie Abstellplätze von PKW werden nach den Baumaßnahmen mit einer Kräuterrasenmischung angesät.

1.6.3 Ökologische Ersatzmaßnahmen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BBauG:

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe durch das geplante Projekt, insbesondere in das Landschaftsbild, sind geeignete ökologische Ersatzmaßnahmen auf Grundstücken der Stadt Sulzburg außerhalb des Geltungsbereiches des BBauPl. vorzunehmen. Die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt verbindlich festzulegen. Die Maßnahmen sind in einem Anhang detailliert mit Übersichtslageplan beschrieben:

1.6.3.1 Maßnahmenkonzept "Ökologische Ersatzmaßnahme "Maltheserbrunnen" (A) :

Maschineller Pflegeeinsatz und Ausbaggerung im Winterhalbjahr zur Reduzierung der Verlandung des stark wuchernden Rohrkolben- u. Schilfröhrichtes am Feuchtbiotop Maltheserbrunnen Flurst.Nr. 458/1 und 457 Gewann Neuberg der Stadt Sulzburg. Durch die Pflegemaßnahme sollen offene Wasserflächen wiederhergestellt werden, was durch manuelle Maßnahmen aufgrund der starken Verlandung nicht mehr möglich ist. Das Aushubmaterial ist Abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg**

Fassung: Satzungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

1.6.3.2 Ökologische Ersatzmaßnahme "Lehmgrüble" (B) :

Biotopegestaltungsmaßnahmen und Nachpflanzungen des ehemaligen Lehmgrübles bzw. ehemalige Altablagerungsfläche Flurst.Nr. 1035 Gewann Sulzburger Feld der Stadt Sulzburg. Ökologische Aufwertung und Umgestaltung der bislang eingezäunten und als LKW-Stellplätze genutzten Fläche und Aufschüttungsbereich in ein Feldgehölz.

1.6.3.3 Ökologische Ersatzmaßnahme "Amphibienschutz Naturschwimmbad" (C) :

Ersatzleistung bzw. Zuschuß zur geplanten Amphibienschutzanlage bzw. sonstigen biotopverbessernden Maßnahmen beim "Naturschwimmbad Sulzburg".

1.6.4 Pflanzenliste für Pflanzbindungen gemäß 1.6.2.1

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
Freistehende Solitär: 3xv., 200-250cm
Sträucher: 2xv., 60-100cm oder
Heister: 2xv., 100-150cm

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen

(Aufforstungen, Grünflächen, landschaftliche Einbindung)

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
	unveredelt u.veredelt
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme
Landschaftgerechte Obsthochstammarten	

Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Berberis vulgaris
Ribes alpinum
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Colutea arborescens
Rosa rubrifolia
Rosa rubiginosa
Rosa spinosissima
Rosa canina
Salix ssp.
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Schneeball
Viburnum opulus
Ilex aquifolium
Mespilus germanica
Cytisus u. Genista ssp.
Malus communis
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Pyrus communis

Weißdorn
Eingr. Weißdorn
Sauerdorn
Johannisbeere
Hasel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Liguster
Schlehe
Pfaffenhut
Heckenkirsche
Blasenstrauch
Hechtrose
Weinrose
Bibernellrose
Hundsrose
Weidenarten
Salweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger
Gemeiner Schneeball
Stechpalme
Mispel
Ginsterarten
Wildapfel
Kreuzdorn
Faulbaum
Wildbirne

Sträucher:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg**

Fassung: Satzungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung

Crataegus laevigata	Pflaumendorn
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Robinia pseudo. „Umbraculif.“	Kugelakazie
Robinia pseudo. „Monophylla“	Robinie

Eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder.
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner
	Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedere
	Wacholderarten
Ribes spec.	Johannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden und Gräser

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume

Geranium- Arten	Storchschnabel
Hemerocallis- Arten	Taglilie
Iris- Arten	Schwertlilie
Lysimachia punctata	Felberich
Aruncus dioicus	Geisbart
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Gr. Königskerze
Rudbeckia- Sorten	Sonnenhut
Aster- Arten	Astern

Kletterpflanzen für Zäune u. Fassaden:

Wisteria sinensis	Blauregen
Polygonum -Arten	Knöterich
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis mon. rubens	Anemonen Waldrebe
Clematis jackmanii	Großblumige Waldrebe
Lonicera heckrottii	Geißblatt
Lonicera caprifolium	Geißblatt
	„Jelängerjelleber“
Vitis americana	Weinrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus "Veichii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger
Wein	
Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Einsatz für Schotterrassen und Böschungsflächen:

(lt. Listen FA. Wagner, Mittelgewannweg 13, 69123 Heidelberg-Wieblingen)

Gebrauchs- und Kräuterrasen: Juliwa S 54 RSM 2.2
Landschaftsrassen für extreme Trockenlagen auf Böschungen und Rekultivierungsflächen: Juliwa S 95, RSM 7.2.2.mit Kräutern
Böschungs- Extensivrasen – mit Klee und Kräutern:
Juliwa S 92
Parkplatzrasen Juliwa S 82, RSM 5.1.1.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewinn „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg**

Fassung: Satzungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

1.6.5 Hinweise

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in einem Freiflächengestaltungsplan die grünplanerischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziff. 1.6.2 detailliert nachzuweisen.

1.6.6 Schwermetallkontamination

Für den im zeichnerischen Teil ausgewiesene Spielbereich ist vorsorglich ein Bodenaustausch bzw. eine Überdeckung der kontaminierten Fläche mit unbelastetem Erdmaterial in einer Stärke von min. 35 cm vorzunehmen. Vor der Aufnahme der planmäßigen Nutzung der im Plan gekennzeichneten Flächen muß die Bodenkontamination saniert sein. Der Bodenaustausch ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.6.7 Abwasser

Es wird ausschließlich das Schmutzwasser an den Verbandskanal des AZV Sulzbachtal angeschlossen. Anfallendes Regenwasser der Dachflächen und Wege ist über den Vorfluter Sulzbach abzuleiten.

1.6.7.1 Behandlung des Oberflächenwassers

Die Mulden bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A138 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

Der Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg ist bei der Planung und dem Bau von dezentralen Versickerungsanlagen zu beachten.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen (z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird) sind verboten".

1.6.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist an die Leitungen des Trinkwasserversorgungsverbandes Sulzbachtal angeschlossen.

1.6.9 Stromversorgung

Die vorhandene 20 KV Leitung wird im Erdreich verlegt.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kv-Freileitungen sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.

Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN anzugeben.

Bei den Bauvorhaben, wo die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die EnBW RegionalAG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB
Sondergebiet : Neubau Campingplatz im Gewinn „Kuttelacker“
Gemarkung 79295 Sulzburg

Fassung: Satzungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bebauungsvorschriften

Stand: 19.12.2002

1.6.10. **Bodenfunde**

Im Plangebiet ist mit einem Verhüttungsplatz von Eisenerz zu rechnen.
Das Landesdenkmalamt ist min. 4 Wochen vor dem Beginn der Erd-bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten Funde zutage treten muß die notwendige Zeit für ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem LDA zu melden.

1.7 **Schutzflächen**

Bei der Straßeneinmündung zur Kreisstrasse 4941 sind Sichtdreiecke von min. 10 m x 85 m von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m freizuhalten.

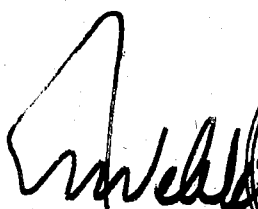
1.8 **Grundstückszufahrten**

1.8.1 Die Hauptzufahrt auf das Grundstück erfolgt im nord-östlichen Grundstücksbereich von der Kreisstrasse 4941. Eine beschränkte Nebenzufahrt im oberen süd-östlichen Grundstücksbereich ist zulässig.


1.8.2 **Zufahrt Kuttelgasse**

Für den Campingplatz wird von der Kuttelgasse ein Zu- und Abfahrtsverbot für den öffentlichen Verkehr festgesetzt. Ausgenommen sind Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine beschränkte Zu- und Abfahrt eingeräumt. Eine beschränkte Nebenzufahrt ist möglich. Für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt die Kuttelgasse unbeschränkt nutzbar.

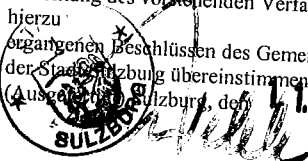
Sulzburg, den 19.12.2002


.....
Stadt Sulzburg




DIPL.-ING. PETER JENNE
FR. GARTEN- U. LANDSCHAFTSARCHITEKT
BASLER STRASSE 9
79189 BAD KROZINGEN
TEL. 07633/4151 - Telefax 150563
.....
Planverfasser

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses
Planes, sowie die textlichen Festsetzungen unter
Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den
hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates
der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgabe) Sulzburg, den 11. März 2003



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB für das Sondergebiet Neubau Campingplatz im Gewinn „Kuttelacker“

79295 SULZBURG
GEMARKUNG SULZBURG, GEWANN KUTTELACKER
LGB.NR. 1070, 1071, 1072, 1073, 1077, 1078

Fassung: Satzungsbeschluß vom 19.12.2002
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.1. Antragstellung

1.1.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Campingplatz

Der Antragsteller beabsichtigt, auf der im Flächennutzungsplan im Gewinn „Kuttelacker“ vorgesehenen Fläche einen Campingplatz zu errichten und zu betreiben. Das Bauvorhaben soll in mehreren Abschnitten realisiert werden und die Planung soll die Entwicklung des Campingplatzes für einen Zeitraum von ca. 2 bis 7 Jahren aufzeigen.

Im ersten Bauabschnitt sollen ein Empfangs- und Wohngebäude sowie ein Sanitärgebäude realisiert werden.

In weiteren Bauabschnitten ist beabsichtigt, Gebäude für den Freizeitbetrieb und ein Schwimmbecken zu errichten.

Die Ausweisung einer Wohnung für Betriebspersonal oder Ferienwohnungen ist vorgesehen.

Für die Errichtung von Campingstellplätzen in den Baufenstern III, IV, V in der ersten Ausbaustufe der Realisierung des Campingplatzes werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Sulzburg und dem Investor vertragliche Regelungen getroffen.

Mögliche Erweiterungsflächen im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind das nordöstlich angrenzende Grundstück zur Gemarkung Ballrechten-Dottingen (Flurst.Nr. 1079.), sowie die Grundstücke (Flurst.Nr 1068, 1069)

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Campingplatzes und somit die Planungssicherheit geschaffen.

1.1.2. Anzahl der Stellplätze

In der ersten Ausbaustufe sind ca. 100 Stellplätze geplant.

In der zweiten Ausbaustufe soll der Freizeitbereich neben dem Empfangsgebäude ausgebaut werden.

Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Stellplätze auf ca. 85 Plätze. Im FLNP sind potentielle Erweiterungsplätze auf Lgb.Nr. 1068/1069 und 1079 mit ca. 75 Stellplätzen realisierbar.

1.2. Erforderlichkeit und städtebauliche Konzeption

1.2.1. Entwicklung des Fremdenverkehrs in Sulzburg

Sulzburg ist eine der ältesten Fremdenverkehrsgemeinden des Schwarzwalds. Das milde Reizklima, die Lage zwischen Schwarzwald und Rheinebene sowie die leichte Erreichbarkeit haben einen wichtigen Beitrag für die kontinuierliche Entwicklung des Fremdenverkehrs (seit Ende des 19. Jahrhunderts) und damit auch die Struktur des Ortes geleistet.

Einen neuen Aufschwung nahm der Fremdenverkehr in den 50er Jahren bis zu den späten 70er und frühen 80er Jahren, in denen die jährlichen Gästeübernachtungen auf nahezu 50.000 anstiegen.

Einen nicht unwesentlichen Anteil an dieser Entwicklung hatte der Campingplatz „Alte Sägemühle“ im Sulzbachtal, der in dieser Zeit über 15.000 Gästeübernachtungen pro Jahr zu verzeichnen hatte. Allerdings gingen diese Übernachtungszahlen bis Ende der 90er Jahre kontinuierlich zurück auf ca. 5.000 bis 6.500 Gästeübernachtungen jährlich.

Die Bestrebungen der Stadt Sulzburg, den Fremdenverkehr und damit das örtliche Gewerbe und die kommunale Infrastruktur zu stärken (Ausweisung von Baugrundstücken für Appartmenthäuser, Bau eines Kurhotels bis zu 80 Betten, Ausbau der ehemaligen Stadtkirche zu einem Landesbergbaumuseum, Restaurierung der ehemaligen Synagoge, Errichtung eines Verkehrsamts bei der Stadtverwaltung usw.) umfassten auch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Campingplatz „Alte Sägemühle“ im Jahre 1992 (Rechtskraft am 09.01.1993). Weitere positive Impulse verspricht man sich durch die Aufnahme eines großen Teiles der Gemarkung von Sulzburg in den Naturpark Südschwarzwald der unlängst gegründet wurde.

Die Möglichkeiten des Bebauungsplans wurden jedoch nicht ausgeschöpft. Die Zahl der Gästeübernachtungen sowohl auf dem Campingplatz „Alte Sägemühle“ als auch in der Gesamtstadt verzeichnen weiterhin einen dramatischen Rückgang.

1.2.2 Bedarf für einen zweiten Campingplatz

Bereits im Jahre 1993 regte der Fremdenverkehrs- und Gewerbeverein die Ausweisung von Nutzungsflächen für einen zweiten Campingplatz an. Beklagt wurden Umsatzrückgänge des örtlichen Gewerbes infolge rückläufiger Übernachtungszahlen mit einer Gefährdung von örtlichen Gewerbebetrieben und Abwanderung von Kaufkraft in die Nachbargemeinden.

Der städtebaulichen Konzeption der Stadt Sulzburg entspricht es seit Jahren, den Fremdenverkehr zu stärken und zu diesem Zweck einen zweiten Campingplatz zu planen, weil das vorhandene Übernachtungsangebot auf dem bestehenden Campingplatz bei weitem nicht ausreicht und auch bei einer möglichen Erweiterung nicht ausreichen wird, weil außerdem das vorhandene Angebot nicht den heute in erster Linie abgefragten Attraktivitätsstandards der ADAC-Bewertungsstufe 1 entspricht. Die Stellplatz- und Übernachtungszahlen der in der näheren Umgebung und des im Sulzbachtal bestehenden Campingplätze können wie folgt gegenübergestellt werden:

Standort	Stellplätze			Übernachtungen 1999	
	Tourist	Dauer	Gesamt	Gesamt	Pro Stellplatz
Badenweiler	90	10	100	30.000	300
Staufen	172	38	210	62.000	295
Münstertal	274	16	290	155.000	534
Alte Sägemühle	45	5	50	6.500	144

Die Gegenüberstellung zeigt, daß der bestehende Campingplatz im Sulzbachtal mit lediglich 50 Stellplätzen, einer Auslastung von 144 Übernachtungen (1999) pro Stellplatz und einer Gesamtübernachtungszahl (1999) von 6.500 weit unterhalb der Übernachtungszahlen anderer Campingplätze liegt. Selbst bei einem Ausbau auf 85 Touristikstellplätze und einer Steigerung auf 14.500 Übernachtungen jährlich (was 170 jährlichen Übernachtungen pro Stellplatz entsprechen würde), wären die Gesamtübernachtungszahlen der Campingplätze der näheren Umgebung bei weitem unterschritten. Außerdem würde dies erhebliche Investitionen in den Bestand voraussetzen (Überbauung der Baufenster, vor allem Bau eines neuen Sanitärtrakts usw.).

Nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt Sulzburg sind zum Zwecke der Steigerung des Fremdenverkehrsangebots zwei Campingplätze im Stadtgebiet Sulzburg erforderlich und auch wirtschaftlich tragfähig. Beide Campingplätze würden bei einer Minimalauslastung auf etwa 16.500 jährliche Übernachtungen kommen (6.500 + 10.000) und bei einer Vollaustattung unter Einschluß einer möglichen Erweiterung des bestehenden Campingplatzes auf maximal 44.500 jährliche Gästeübernachtungen (14.500 + 30.000).

Diese Übernachtungszahlen liegen, zusammen genommen, noch unterhalb derjenigen der Campingplätze in Staufen und Münstertal, die in etwa auf gleicher Entfernung wie die Plätze in Sulzburg zusammen über 200.000 Gästeübernachtungen pro Jahr zu verzeichnen haben.

Die Stadt Sulzburg ist daher der Auffassung, daß zum Zwecke der Stärkung des Fremdenverkehrs und damit der kommunalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur zwei Campingplätze erforderlich, d.h. städtebaulich vertretbar sind.

Hiervon geht auch der genehmigte Flächennutzungsplan vom 07.06.1996 aus, der für das Gewann „Kuttelacker“ eine Nutzung als Campingplatz vorsieht. Dazu wird im Flächennutzungsplan zu OZ S. 16 (S. 133 f.) ausgeführt, daß für die Stadt Sulzburg und für den Nahraum aus strukturell vielschichtigen Gründen ein Bedarf besteht für einen neuen Campingplatz. Im Rahmen der in Sulzburg nur eingeschränkt möglichen Ausweisung von Neubauf Flächen wurde daher ein ökologisches Standortgutachten mit Alternativbereichsuntersuchungen erstellt. Hierbei ergaben sich im Eliminierungsverfahren von möglichen Standorten schließlich noch zwei Bereiche, unter denen dem Standort „Kuttelacker“ der Vorzug gegeben wurde.

Eine Bedarfsannahme für einen neuen Campingplatz an dem vorgesehenen Standort liegt damit bereits dem Flächennutzungsplan zugrunde.

1.2.3. Nutzungskonzept; Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur

Das im Frühjahr 1999 von dem Investor vorgestellte Konzept eines Campingplatzes mit ca. 100 Stellplätzen im Bereich des im Flächennutzungsplan hierfür ausgewiesenen Gewanns „Kuttelacker“ wurde im Gemeinderat auf seine städtebauliche Vertretbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit hin ausführlich diskutiert und befürwortet. Es wurde auch von dem Touristik-, Kultur- und Gewerbeverein der Stadt begrüßt.

Die in einem Gutachten des Investors prognostizierten Übernachtungszahlen von 10.000 für das Jahr 2001 bis zu 30.000 für das Jahr 2004 werden unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaustandards (ADAC-Kategorie 1) für realistisch gehalten.

Selbst bei einem Abschlag von 20 % würde mit zusätzlichen Übernachtungszahlen von 8.000 für das Jahr 2001 und 24.000 für das Jahr 2004 gerechnet werden können, die sich in den weiteren Ausbaustufen noch steigern ließen.

Die Auswirkungen dieser Steigerung der Gästeübernachtungen werden voraussichtlich zu einer Stärkung des örtlichen Handwerks, Handels und Gewerbes (insbesondere der Gastronomie), aber auch der kommunalen und regionalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur führen. Dies vor allem unter Berücksichtigung der Ausgabenstruktur des übernachtenden Fremdenverkehrs in Deutschland und in der Region.

Hierzu wurde ein Gutachten ausgewertet, das im Auftrag des Schwarzwald Tourismusverbands von Studenten der Akademie für Touristik Freiburg erarbeitet wurde auf der Grundlage von Zahlen des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr (DWIF) an der Universität München. Nach dieser Studie werden im übernachtenden Fremdenverkehr durchschnittlich pro Tag und Person DM 117,50 ausgegeben, aufgedgliedert in Unterkunft (DM 47,50), Verpflegung (DM 48,60), Einkäufe (DM 8,30), Sport und Freizeit (DM 1,20), lokaler Transport (DM 0,80) und sonstige Dienstleistungen (DM 11,10).

Bezogen auf die genannten Übernachtungszahlen und die Ausgaben der Campinggäste ist zu erwarten, daß ein nicht unbeträchtlicher Teil der Gesamtausgaben direkt und indirekt sowohl dem örtlichen Handwerk, Handel und Gewerbe als auch der Stadt Sulzburg selbst zufließt. Damit wird aber nicht nur die kommunale Wirtschaftskraft gestärkt. Die geplante Errichtung eines weiteren Campingplatzes dürfte auch zu einer Steigerung der Attraktivität und zu einer Aufwertung der Stadt Sulzburg als Fremdenverkehrsgemeinde sowie der gesamten Region führen.

2. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen

Die für die Errichtung eines Campingplatzes notwendigen Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1996 als Sondergebiet „Campingplatz West“ (Nr. 14) ausgewiesen.

Für die planungsrechtliche Absicherung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) unter Einschluß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG vorgesehen.

3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.10.1999 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Campingplatz West“ gefaßt. Der Planvorentwurf wurde dort gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde am 29.11.1999 bekannt gemacht und bis zum 14.01.2000 durchgeführt.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 25. April 2000 bis 26. Mai 2000 statt. Am 08. Juni 2000 hat der Gemeinderat eine ergänzende Offenlage beschlossen.

4. Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan vom 07.06.1996 sieht für das Sondergebiet eine Nutzung durch einen Campingplatz vor.

Der Bedarf für einen neuen Campingplatz wurde bereits seinerzeit im Flächennutzungsplan anerkannt und dem nunmehr geplanten Standort auf der Grundlage von Alternativbereichsuntersuchungen der Vorzug gegeben.

Hierzu wird zu OZ S. 16 (S. 133f.) im Flächennutzungsplan folgendes ausgeführt:

„Aus strukturell vielschichtigen Gründen besteht für die Stadt Sulzburg und für den Nahraum der Bedarf für einen neuen Campingplatz. Im Rahmen der in Sulzburg nur eingeschränkt möglichen Ausweisung von Neubauf lächen wurde daher ein ökologisches Standortgutachten mit Alternativbereichsuntersuchungen erstellt.

Dabei ergaben sich im Eliminierungsverfahren von möglichen Standorten schlussendlich noch zwei Bereiche.

Eine Alternative in Zuordnung zum Ortsteil St. Ilgen wird aus Sicht des Landschaftsplaners abgelehnt. Der Standort westlich Sulzburg wird bevorzugt, da hier die ökologischen und gestalterischen Auswirkungen geringer zu bewerten sind. Die Inanspruchnahme der in St. Ilgen anstehenden hochwertigen Böden steht im Widerspruch zum Bodenschutzgesetz. Ebenso weist der Standort Sulzburg eine bessere Verkehrsanbindung auf und die Zuordnung zu den infrastrukturellen und zu den Einrichtungen des Fremdenverkehrs ist wesentlich günstiger als in St. Ilgen.

Zusätzlich befindet sich der fragliche Standort St. Ilgen innerhalb des regionalen Grünzuges. Per Definition ist somit eine Besiedlung hier nicht möglich. Selbst ein Campingplatz, der in der Regel überwiegend Freiflächen beinhaltet und auch nur saisonal Campingbetrieb bedingt, ist aus Sicht der Regionalplanung mit einer Sonderbaufläche Camping zunächst nicht vereinbar.

Aus Sicht der Stadt soll die Aufstellung des Bebauungsplans in Koordination mit den regionalen Belangen abgestimmt werden. Gebietsgliedernde Maßnahmen, wie grünflächenartige Einrichtungen mit Spielplatz und Erholungsbereichen mit großzügigen Rasenflächen, eventuell nur als Reserven für Spitzenbedarfszeiten, werden von der Stadt angestrebt.

Die baulichen Infrastruktur-Einrichtungen des Platzes können in Zuordnung zum Gewerbegebiet vorgesehen werden.

Die landschaftsplanerischen Detailuntersuchungen berücksichtigen in weiten Teilen bereits im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung die Belange des Naturhaushalts und denkbare Ausgleichsmaßnahmen. Die punktuelle Festlegung von Maßnahmen soll bei einer denkbaren Realisierung im verbindlichen Bauleitplan endgültig festgelegt werden“.

Diesen Vorgaben des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans wurde entsprochen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt i.S.v. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

5. Bestandssituation und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst im wesentlichen das Gebiet Gewann „Kuttelacker“, Grundstücke Flst.Nrn. 1070, 1071, 1072, 1073, 1077, 1078 und einer Teilfläche der K 4941.

Das Grundstück Flst.Nr. 1073 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und soll als Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Campingplatz aufgenommen werden.

Die Inanspruchnahme der Fläche begründet sich aus der Notwendigkeit auf den derzeit verfügbaren Flächen eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderliche Stellplatzanzahl auszuweisen aus der Erfordernis, vom Erschließungsweg Flurst.Nr. 1072 aus eine ökonomische, flächensparende beidseitige Erschließung der Stellplätze vornehmen zu können.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es muß zunächst eine sachgerechte Abwägung überhaupt stattfinden; es muß des weiteren an Belangen in die Abwägung eingestellt werden, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muß; es darf die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen darf nicht in einer Weise vorgenommen werden, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg als Träger der kommunalen Planungshoheit ist der Überzeugung, daß der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kuttelacker“ dem planungsrechtlichen Abwägungsgebot entspricht.

6.1. Belange der Wirtschaft

Abwägungserheblich sind die Belange der örtlichen Wirtschaft einschließlich der privaten Belange des Betreibers des Campingplatzes „Alte Sägemühle“.

Die Planung und der Bau eines zweiten Campingplatzes werden von dem örtlichen Handwerk, Handel und Gewerbe einschließlich der Gastronomie begrüßt. Von dem Betreiber des bestehenden Campingplatzes wird – unter Vorlage eines tourismuswirtschaftlichen Gutachtens – der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit eines neuen Campingplatzes in Sulzburg in Zweifel gezogen und eine Existenzgefährdung des bestehenden Campingplatzes „Alte Sägemühle“ befürchtet. Der Gemeinderat hat die Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Er ist der Überzeugung, daß Bedarf besteht für die Existenz von zwei Campingplätzen, und daß aufgrund der Unterschiedlichkeit der Struktur und des Angebots jeder dieser Plätze gute Zukunftschancen hat.

Hierbei hat sich der Gemeinderat orientiert an den Plätzen in Staufen und Münstertal, die in nicht größerer Entfernung ebenfalls wirtschaftlich geführt werden. Die Übernachtungszahlen betragen in Staufen 62.000 (1999) und im Münstertal 155.000 (1999). Dies entspricht einer weitaus höheren Kapazität auf engstem Raum.

Ähnliches gilt für Neuenburg und Steinenstadt, wo ebenfalls zwei Campingplätze in unmittelbarer Nachbarschaft betrieben werden.

Bei dem Campingplatz „Alte Sägemühle“ handelt es sich um einen terrassierten Kleincampingplatz mit derzeit lediglich 50 Stellplätzen (davon lediglich fünf Dauercamper), der – auch bei einer möglichen Erweiterung – den touristischen Bedarf nicht abdeckt und auch auf ein anderes Marktsegment abzielt (ADAC-Bewertung „3“).

Den wirtschaftlichen Belangen des Betreibers dieses Campingplatzes hat der Gemeinderat Rechnung getragen durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten und durch weitere Maßnahmen der Existenzsicherung. Gleichwohl wurden ausgewiesene Baufenster nicht überbaut und ein neuer Sanitärtrakt nicht errichtet.

Die gemeindliche Bauleitplanung vermittelt ohnehin lediglich eine Erwerbs- und Existenzchance. Sie gibt den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Entfaltung gewerblich-privatwirtschaftlicher Tätigkeit vor. Dieser Rahmen wurde für den bestehenden Campingplatz durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen und soll nunmehr für den im Flächennutzungsplan vorgesehenen zweiten Campingplatz ebenfalls geschaffen werden.

Aufgrund früherer Übernachtungszahlen in Sulzburg sowie von Übernachtungszahlen in der Region geht der Gemeinderat davon aus, daß in Sulzburg zwei Campingplätze mit Unterschieden in Struktur und Angebot gleichzeitig wirtschaftlich betrieben werden können. Dies folgt auch aus dem von dem Investor vorgelegten tragfähigen Wirtschaftlichkeitskonzept.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, daß die privaten Konkurrenzschutzbelange des Betreibers des bestehenden Campingplatzes in der Abwägung hintanzustellen sind zugunsten der Ausweitung und Auflockerung des touristischen Angebots, das im städtebaulichen Interesse liegt. Dies auch darum, weil durch großzügige Überplanung des bestehenden Campingplatzes den privaten Belangen des Betreibers bereits Rechnung getragen worden ist.

6.2. Belange der Landwirtschaft

Durch die Planungs- und Baumaßnahme werden der Landwirtschaft Flächen entzogen. Existentielle Nachteile ergeben sich hierdurch nicht.

Die zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen notwendigen Wege bleiben erhalten oder werden nach Abschluß der Baumaßnahme wieder in vollem Umfang hergestellt. Der Weg mit der Lgb.Nr. 1072 wird der öffentlichen Nutzung entzogen. Durch die Schaffung der öffentlichen Erschließung von der Kreisstraße werden jedoch sämtliche betroffenen Flächen zugänglich sein.

6.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nordöstlich geplante Zufahrt zwischen dem bestehenden Sportplatz und den Tennisplätzen von der Kreisstraße 4941. Die vom Straßenbauamt Freiburg verlangten Sichtdreiecke von 10 m x 85 m werden in der Planung berücksichtigt.

Für den Campingplatz wird von der Kuttelgasse ein Zu- und Abfahrtsverbot für den öffentlichen Fahrzeugverkehr festgesetzt. Lediglich für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer aus dem Campingplatz wird eine beschränkte Zu- und Ausfahrt eingeräumt. Eine beschränkte Nebenzufahrt ist möglich.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt die Kuttelgasse unbeschränkt nutzbar, so daß keine Konflikte zu erwarten sind.

Eine mögliche Verlärmung des Campingplatzes durch die K 4941 ist nicht zu erwarten. Nach überschlägigen schalltechnischen Berechnungen des Straßenverkehrslärms durch das Gewerbeaufsichtsamt Freiburg ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht zu rechnen.

6.4. Mögliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Sportflächen

Mögliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Sportflächen (Fußballplatz/Tennisplatz) sowie mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet sind berücksichtigt und werden in die Abwägung eingestellt.

Wie bereits aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht, soll die angrenzende gewerbliche Nutzung nur für nicht störendes Gewerbe bzw. mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig sein.

Die angrenzende Sportplatznutzung wird unter Berücksichtigung der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung geregelt, da für einen Campingplatz die Lärmrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets anzusetzen sind.

Die Anordnung der baulichen Anlagen des Campingplatzes und die geplante Erhaltung der vorhandenen Gehölzgalerie zwischen Campingplatz und Sportplatz tragen bereits zu einer nicht unerheblichen Minderung eines möglichen Nutzungskonflikts bei. Aus vorliegenden überschlägigen Berechnungen des Gewerbeaufsichtsamtes bezügl. der Schallemissionen ausgehend von der Kreisstrasse 4149 ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Weitere Regelungen können außerhalb des Bebauungsplans zwischen Gemeinde und Vereinen, z.B. in Form einer Nutzungsordnung für die Sportstätten, getroffen werden.

Auf der anderen Seite ist auch zu berücksichtigen, daß die räumliche Nähe von Campingplatz und Sportstätten städtebaulich nicht unerwünscht ist, sondern sogar zur Attraktivitätssteigerung des Campingplatzes beitragen kann.

6.5. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange, Grünordnung; Eingriffsausgleich

Durch die geplante Campingplatzanlage wird eine bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit insgesamt geringem bis mittlerem ökologischem und landschaftlichem Wert sowie eine stark denaturierte Schnittgut - Hächselfläche im Umfeld von Sportanlagen und Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Naturhaushaltsfunktionen mit höherer Bedeutung betreffen den Bodenschutz und das Landschaftsbild sowie den vorhandenen Gehölzbestand mit seinen Funktionen für den Arten- und Biotopschutz. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und die Flächenversiegelungen selbst sowie die damit verbundenen Einschränkungen der Bodenfunktionen, die trotz all der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben.

Ein weiterer Konfliktpunkt stellt die Beeinträchtigung eines ökologisch wertvollen Landschaftskomplexes dar mit ausgeprägtem Gehölzbestand, welcher jedoch weitgehend erhalten wird.

Ein Eingriffsschwerpunkt liegt auch in dem Bau von Anlagen und Gebäuden im bisher unbebauten Landschaftsbereich. Dieser kann jedoch durch die günstige vorhandene Topographie und den vorhandenen Bewuchs sowie durch zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen weitgehend kompensiert werden.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, im Sinne des Vermeidungsgebots verringert und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind dargestellt und werden festgesetzt. Für nicht ausgleichbare Eingriffe, insbesondere in die Bodenfunktionen sowie temporär in das Landschaftsbild, werden ökologische Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle vorgenommen.

Auf die naturschutzrechtlichen Belange geht die Planung des Sondergebiets Campingplatz, insbesondere durch den beigefügten Grünordnungsplan, ausreichend ein. Dem Eingriffsausgleich wird Rechnung getragen.

Im übrigen sind die umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange und die Belange der Entwicklung einer für den Ort bedeutenden touristischen Einrichtung untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.

Der Grünordnungsplan (GOP) ist dem Bebauungsplan beigefügt. Die Grünplanerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen im Bebauungsplan beinhaltet.

6.6 Grünschnittsammelanlage

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Planausschnitt befindet sich derzeit die gemeinsame Grünschnittsammelanlage der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen hält diese für unverzichtbar.

Die Verlegung der gemeinsamen Grünschnittsammelstelle an einen alternativen Standort wurde mit dem Abfallwirtschaftsamt des LRA Breisgau-Hochschwarzwald und den Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Sulzburg einvernehmlich geregelt. Der Schnittgutplatz wird zur Zeit realisiert, womit den Belangen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen wird entsprochen wird.

6.7. Altlasten/Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet mit Schwermetallgehalten. Durchgeführte Bodenuntersuchungen haben eine Schwermetallkontamination von zwei Teilbereichen des Geländes bestätigt. Hierbei ergibt sich in einem der Teilflächen (geplanter Spielbereich) wegen der Überschreitung von Grenzwerten Handlungsbedarf nach dem Bundesbodenschutzgesetz.

Dementsprechend wurde für diesen Bereich im Bebauungsplan vorsorglich ein Bodenaustausch bzw. eine Überdeckung der kontaminierten Fläche mit unbelastetem Erdmaterial in einer Stärke von 35 cm festgesetzt.

6.8. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt im Bereich der geplanten Zufahrt. Die über das Grundstück verlaufende 20 KV Leitung wird im Zuge der Baumaßnahme durch den Energieversorger als Erdkabel verlegt. Aufgrund der bodengeologischen Verhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur in den Grünflächen und begrüntem Stellplätzen möglich. Weiteres von den Wege- und Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser wird in den Vorfluter Sulzbach abgeleitet.

Eine zentrale Versickerung des gesamten Oberflächenwassers in einem Versickerungsteich ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Eine teilweise Nutzung des Oberflächenwassers als Grauwasser, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die Wasserversorgung des Campingplatzes wird an die Leitungen des Trinkwasserversorgungsverbandes Sulzbachtal angeschlossen. Engpässe entstehen hierdurch nicht.

Die Abwasserentsorgung wird an die Leitung des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal angeschlossen.

7. Städtebauliche Daten

7.1. Fläche des räumlichen Geltungsbereichs

ca. 2,4 ha

Campingplatz

ca. 2,0 ha

öffentliche Straßenverkehrsflächen der Hauptzufahrt,
Parkstreifen und Zufahrtbereich Tennis, Sportplatz

ca. 0,3 ha

öffentliche Wirtschaftswegen

ca. 0,1 ha

Campingstellplätze maximal (einschließlich Stellplätze im
Baufenster IV und V)

ca. 100 Stück

7.2. Ergänzende Flächenangaben

Gehölzgalerien und neue Böschungsbepflanzung

ca. 0,68 ha

Grünflächen

ca. 0,05 ha

begrünte Schotterrasenflächen (Stellplätze)

ca. 0,78 ha

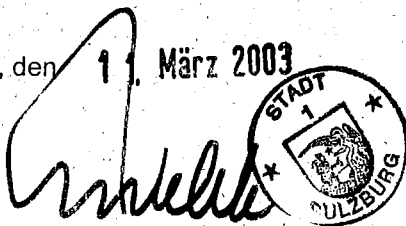
interne Erschließungsflächen und -wege

ca. 0,43 ha

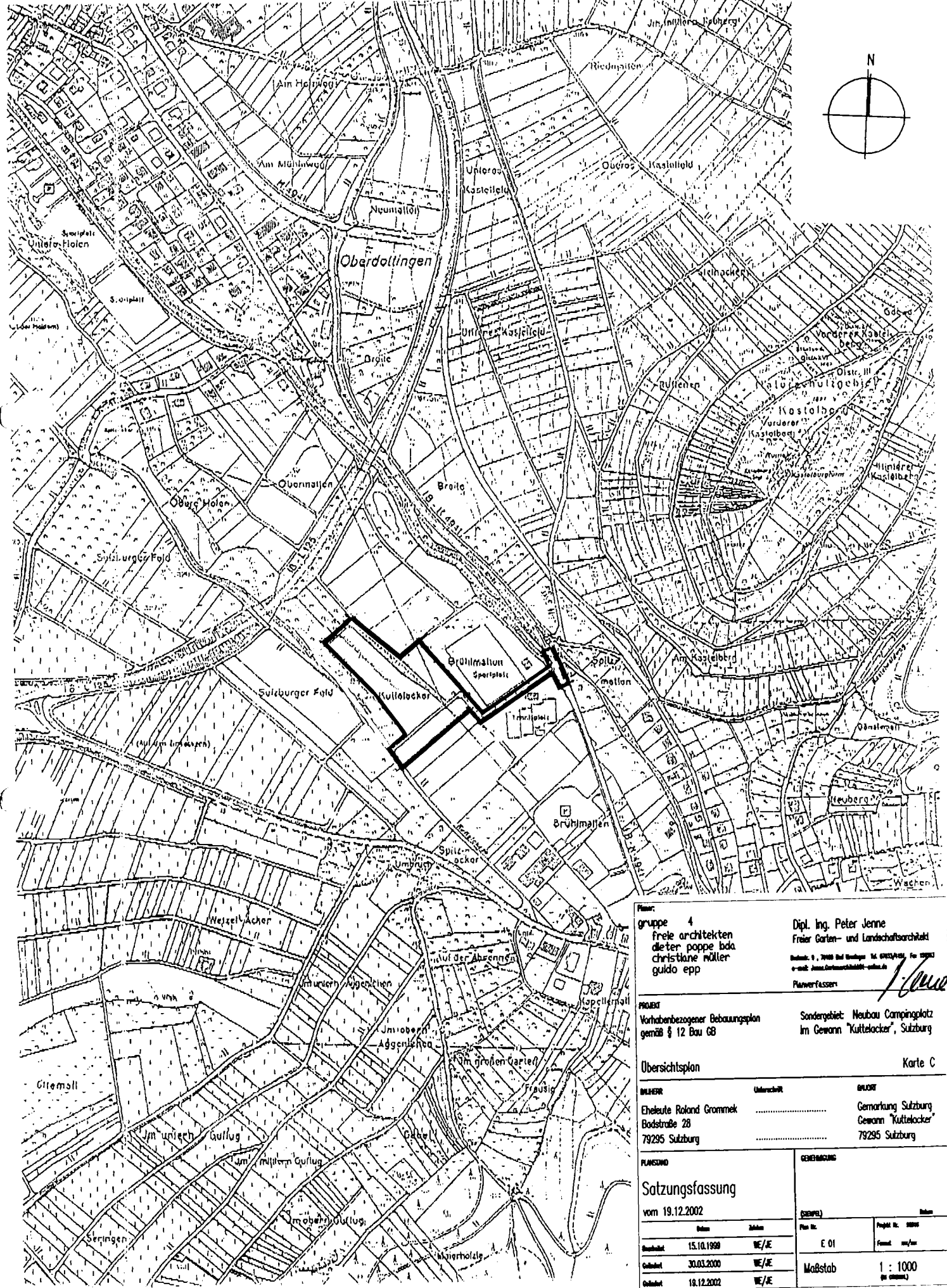
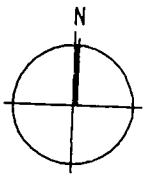
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses
Planes, sowie die textlichen Festsetzungen unter
Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den
hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates
der Stadt Sulzburg übereinstimmen.
(Ausgefertigt) Sulzburg, den 11. März 2003

Sulzburg, den

11. März 2003



DIPL.-ING. PETER JENNE
FR. GARTEN- U. LANDSCHAFTSARCHITEKT
BASLER STRASSE 9
79189 BAD KROZINGEN
TEL. 076 33 41 51 FAX 150583



Planr.
 Gruppe 4
 freie Architekten
 Dieter Poppe
 Bodo Christiane Möller
 Guido Epp

Dipl. Ing. Peter Jenne
 Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
 Heubühl 1, 79108 Bad Säckingen Tel. 07543/9471, Fax 07543/9472
 e-mail: Jenne.Landschaftsarchitekt@web.de
 Planverfasser: *P. Jenne*

PROJEKT
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 gemäß § 12 BauGB

Sondergebiet: Neubau Campingplatz
 im Gewann "Küttelocker", Sulzburg

Übersichtsplan Karte C

MÜLLHEIM	Unterschicht	MÜLLHEIM
Eheleute Roland Grommek Badstraße 28 79295 Sulzburg	Gemarkung Sulzburg Gewann "Küttelocker" 79295 Sulzburg

FASSUNG	GEHEMUNG	
Satzungsfassung		
vom 19.12.2002	(GEMF)	Seite
	Plan Nr.	Projekt Nr.
Bestandst. 15.10.1999	WE/E	E 01
Geändert 30.03.2000	WE/E	Form. m/f/m
Geändert 19.12.2002	WE/E	Maßstab 1 : 1000 (je Blatt)