1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Camping Sulzbachtal ist ein familiengeführtes Unternehmen in 3. Generation und ist als einer der beliebtesten Campingplätze in der Ferienregion Südschwarzwald bekannt. Er liegt in attraktiver Lage mitten im Markgräflerland am Ausgang des Sulzbachtales zwischen Freiburg und Basel. Zahlreiche Wanderwege starten direkt am Campingplatz in die Weinberge oder in das Sulzbachtal mit der nahe gelegenen Stadt Sulzburg.

Der Betrieb hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und stößt mittlerweile an seine Kapazitätsgrenzen. Das bestehende Angebot an Campingplätzen soll nun u.a. durch ein „Iglu Camp“ und Premium Stellplätze mit eigenem Sanitärbereich erweitert werden. Vor diesem Hintergrund plant der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Sulzburg, den bestehenden Campingplatz nach Südwesten zu vergrößern. Dieser Bereich bietet sich für eine Erweiterung in idealer Weise an, da die Erschließung in ökonomischer Weise über das interne Wegesystem erfolgen kann und sich das Grundstück in eigenem Besitz befindet.

Für die geplante Erweiterung, welche im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Betriebs steht, wird es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser grenzt unmittelbar an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Neubau Campingplatz im Gewann „Kuttelacker“ aus dem Jahr 2002 an, der den Kernbereich des heutigen Campingplatzes bildet. Eine erste Erweiterung nach Nordwesten auf Ballrechten-Dottinger Gemarkung für Zeltplätze erfolgte im Jahr 2014.

Schon im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler im Jahr 2005 hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mit einer zukünftigen Entwicklung des Campingplatzes auseinandergesetzt. Vor diesem Hintergrund wurde der jetzige Erweiterungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt. Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg unterstützt dieses Vorhaben ausdrücklich, da der Campingplatz Sulzbachtal für die Stadt eine bedeutende Rolle insbesondere im Hinblick auf den Tourismus einnimmt.

Nach derzeitigem Stand werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans folgende Einzelziele verfolgt:

- Nachhaltige Sicherung und Erweiterung eines Campingplatzbetriebs im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Förderung des Tourismus in der Ferienregion Südlicher Schwarzwald
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange

Aufgrund der Lage im sogenannten Außenbereich ist vorliegend ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts erforderlich.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3.323 m² umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1069 und wird begrenzt:

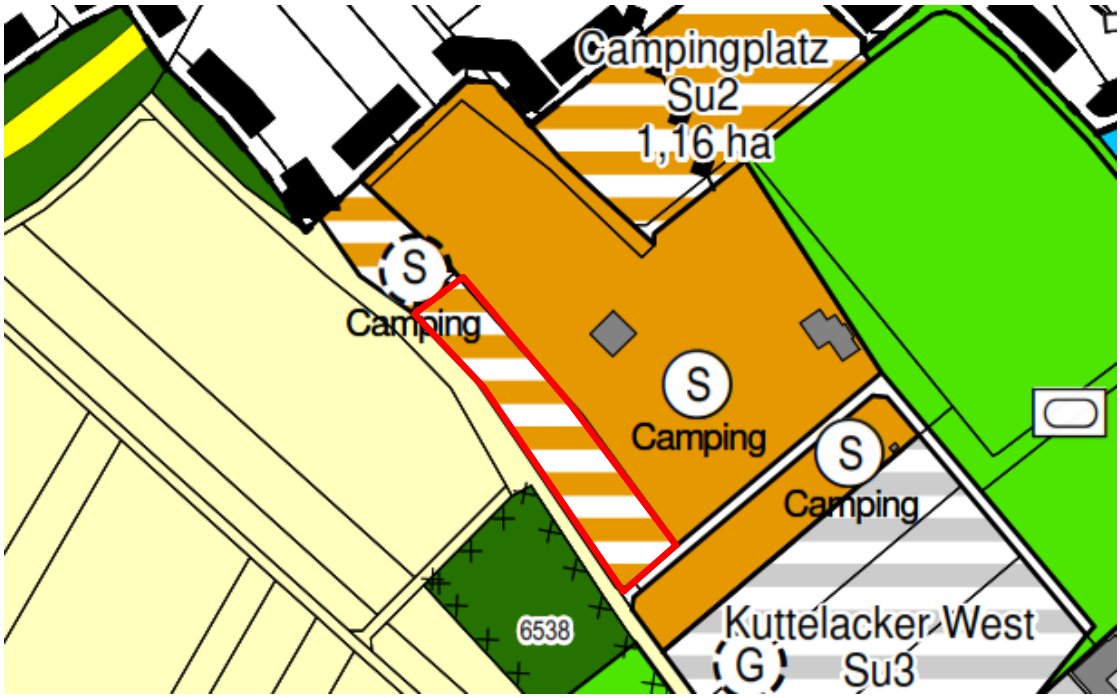
- Im Südwesten durch ein Wege-, bzw. Straßengrundstück (Kuttelgasse)
- Im Nordwesten durch ein unbebautes Grundstück
- Im Nord- und Südosten durch das bestehende Campingplatzareal-Grundstück

Die Abgrenzung ist aus dem folgenden Luftbild ersichtlich (ohne Maßstab).

Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets Quelle: LUBW

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Müllheim-Badenweiler ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ fest. Damit ist dieser aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



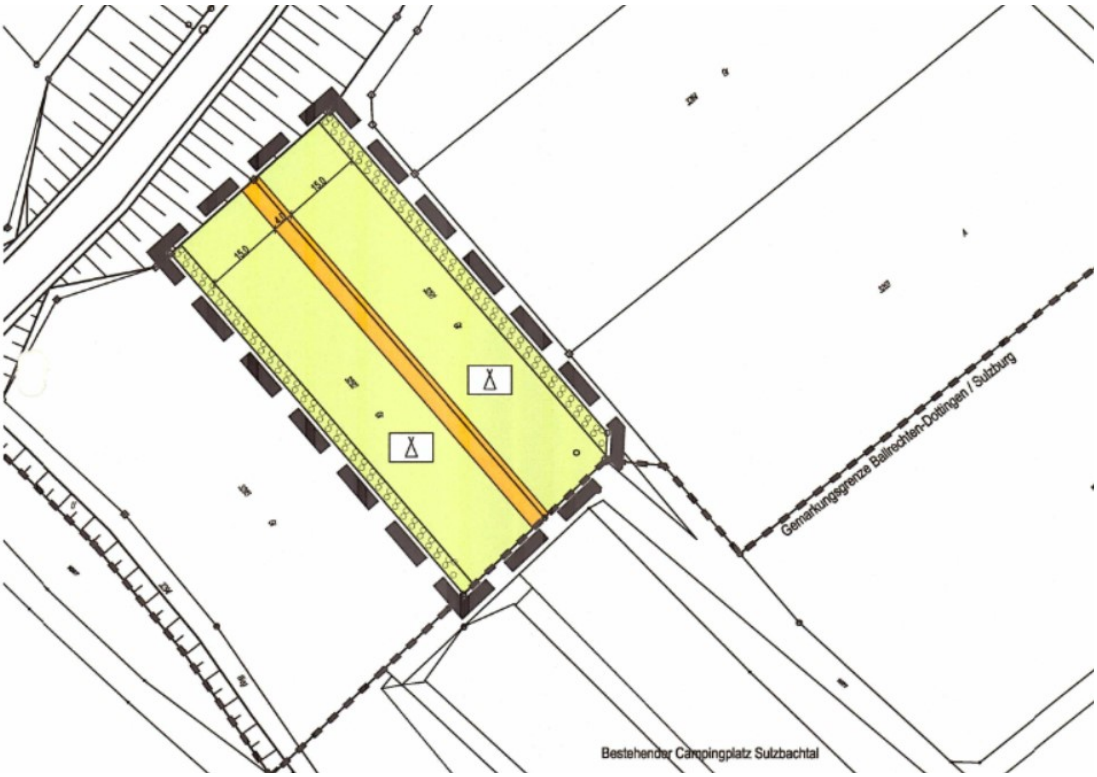
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Planbereich (ohne Maßstab)

3 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

An das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar der vorhabenbezogene Bebauungsplan Neubau Campingplatz Im Gewann „Kuttelacker“ an. Dieser Bebauungsplan wurde am 19.12.2002 als Satzung beschlossen erlangte Rechtskraft am 11.03.2003.

Angrenzender VEP Neubau Campingplatz Im Gewann „Kuttelacker“ mit angrenzendem Plangebiet (rot gestrichelt) ohne Maßstab

Eine erste Erweiterung in nordwestliche Richtung erfolge im Jahr 2015 auf Ballrechten-Dottinger Gemarkung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Campingplatz Sulzbachtal“. Dieser Bebauungsplan wurde am 03.07.2014 als Satzung beschlossen und erlangte Rechtskraft am 14.10.2015.



Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Sulzbachtal“ ohne Maßstab

4 VERFAHREN

4.1 Verfahrensart

Die Planaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. D.h., dass als erster Verfahrensschritt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des „Scopings“ zu äußern.

4.2 Verfahrensablauf

13.11.2025	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „2. Erweiterung Sulzbachtal“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
13.11.2025	In gleicher Sitzung beschließt der Gemeinderat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit „Scoping“ durchzuführen.

__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Offenlage durchzuführen.
__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2).
__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2).
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sennhütte“ als Satzung gem. § 10 (1) BauGB.

4.3 PLANUNGSINHALTE

4.4 Städtebauliches Konzept

Vorliegend handelt es sich um eine sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Campingplatzes. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen, ökonomischen und funktionalen Gründen, wird die Erweiterung an der projektierten Stelle nach Abwägung aller Belange als geeignet erachtet.

Nach derzeitigem Stand sind im Einzelnen geplant: Ein Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit ergänzendem Sanitärbereich, mindestens drei Family Iglu Panoramaplätze mit jeweiliger Terrasse sowie „Premium Wohnmobilstellplätze“ mit zugehörigem Bad und WC. Die Erschließung des Erweiterungsbereichs soll über interne Erschließungswege des bestehenden Campingplatzes erfolgen. Die notwendigen Stellplätze im Zusammenhangmit den aktuell geplanten Ferienhäusern (Iglus) entstehen angrenzend im Südwesten.

4.5 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Erweiterung steht sowohl in räumlichen als auch in funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Campingplatz. Entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. Damit ist das Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO hinreichend bestimmt. Zugleich wird vermieden, dass sich andere, nicht verträgliche Nutzungen an diesem Standort ansiedeln.

Im Hinblick auf die aktuelle Planung sollen im Einzelnen zulässig sein:

- Ein Gebäude mit einer Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und ein von der Wohnung getrennter Sanitärbereich mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 120 m²
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte mit zugehörigem Sanitärbereich (Bad und WC)
- max. 5 freistehende Ferienhäuser in Form von Iglus als touristische Übernachtungsangebote für einen wechselnden Personenkreis mit zugehöriger Stellplatzanlage
- die für den Betrieb eines Campingplatzes sonstigen erforderlichen Nebenanlagen Kinderspielplätze, Grillplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege, Wegweiser sowie alle für die Versorgung des Gebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR max.) für die einzelnen Baufenster (Nutzungen) sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse für die einzelnen Baufenster wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

Damit wird gemäß den betrieblichen Erfordernissen, eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der Bestandssituation bzw. dem Orts- und Landschaftsbild erreicht.

4.7 Höhe der baulichen Anlagen

Neben der maximal überbaubaren Grundfläche soll im Hinblick auf das geplante Wohngebäude für Betriebsleiter und Betriebsinhaber mit ergänzendem Sanitärbereich die Höhenfestsetzungen dazu beitragen, dass sich dieses in die vorhandene topografische Situation sowie das Stadt- bzw. Landschaftsbild in angemessener Weise einfügt. Maßstab sind hierbei die benachbarten Campingplatzgebäude.

Bei einem möglichen Sattel- bzw. Zeltdach sowie Pultdach wird die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) jeweils über NN festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Hierbei wird die maximale Traufhöhe am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut und die maximale Firsthöhe an der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Zur Klarstellung gilt bei Pultdächern (PD) als Firsthöhe der Pultfirst.
Neben diesen Dachformen sollen auch Flachdächer ermöglicht werden. Bei dieser Dachform gilt als Gebäudehöhe (GH) die maximale Traufhöhe über NN. Diese wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante und entspricht in etwa einer mittleren Gebäudehöhe von 5 m über Gelände.
Die genauen Höhen werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

4.8 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß den geplanten Nutzungen gliedert sich das Plangebiet in drei wesentliche Bereiche. Für diese werden entsprechende Baufenster festgesetzt, welche eine größtmögliche Flexibilität bei Anordnung der geplanten Gebäude bzw. Nutzungen ermöglicht. Damit wird eine geordnete bauliche Entwicklung mit entsprechenden Freiflächenanteilen an diesem exponierten Standort sichergestellt.

4.9 Grundflächenzahl, zulässige Grundstücksfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur überbaubaren Grundstücksfläche mitzurechnen. Im Zusammenhang mit den geplanten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie den erforderlichen Nebenanlagen wie Wohnmobilstellplätze, Wege, Terrassen etc. darf die Grundfläche durch die o.g. Anlagen um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die vorgegebene Ausnutzung wird an dem projektierten Standort als angemessen erachtet, da im Plangebiet selber und in unmittelbarer Umgebung ausreichende Grünflächen vorhanden sind, welche als Ausgleich herangezogen werden können.

4.10 Garagen, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese an diesem sensiblen Standort das Landschaftsbild zusätzlich negativ beeinträchtigen würden. Hingegen sollen offene KFZ-Stellplätze im Zusammenhang mit geplanten Ferienhäusern (Iglus) ermöglicht werden, da diese hochbaulich nicht in Erscheinung treten. Bei deren Anordnung soll eine gewisse Flexibilität offengehalten werden.

Um den Nutzungserfordernissen an einen Campingplatz gerecht zu werden, sollen Nebengebäude, welche der Hauptnutzung dienen, im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Diese dürfen jedoch, wenn sie außerhalb der Baufenster errichtet werden, einen Brutto-Rauminhalt von 25 m³ nicht überschreiten.

4.11 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind KFZ-Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise wie beispielsweise als wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder als Pflaster mit Rasenfugen auszuführen.

Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z.B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Neben der aktiven Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind als klimaschützende Maßnahme die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer jeweiligen Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung muss auf einer Fläche von 70% -bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche- erfolgen.

Insbesondere zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist nur eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen und nach oben ist unzulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21 (3) Landesnaturschutz-

gesetz (LNatSchG) BW-Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ebenfalls nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21a LNatSchG Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen sind. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

4.12 Pflanzgebote, Pflanzerhaltung

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden mögliche Baum- und Strauchpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets festgelegt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Außenantennen sollen einer gestalterischen Einbindung der geplanten Gebäude insbesondere zur freien Landschaft dienen. In diesem Zusammenhang soll gleichzeitig ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Architektur ermöglicht werden.

5.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Bei der Art und Gestaltung der Dächer soll ein möglichst großer Spielraum vorgegeben werden, welcher sich an den Vorschriften des Ursprungsbebauungsplans orientiert. So sind bei Haupt- und Nebengebäuden Sattel- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 15° und/oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Die Eindeckung bei Satteldächern und Zeltdächern muss in einer roten bis braunen oder grauen Ziegeleindeckung oder als extensive Begrünung erfolgen. Aufgrund der vorgegebenen Dachneigung ist als Dacheindeckung bei Pultdächern ausschließlich eine rote bis braune oder graue Eindeckung oder ebenfalls eine extensive Begrünung zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind hingegen nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Hierbei muss die Begrünung auf mindestens 70% -bezogen auf die jeweiligen Gesamtdachfläche- erfolgen. Die Substrathöhe muss bei Nebengebäuden mindestens 8 cm und bei Hauptdächern mindestens 10 cm betragen.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird geprüft, welche Dachformen für die einzelnen Gebäudenutzungen zum Tragen kommen und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

Untergeordnete Dächer wie z.B. von Eingängen, Wintergärten und Terrassen sind aufgrund ihrer Sonderform auch mit einer Glaseindeckung zulässig.

Die Stadt Sulzburg legt ein großes Augenmerk auf regenerative Energieformen wie Solar und Fotovoltaik, welche der Einsparung von CO^2 dienen. So sind Anlagen, welche der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Diese dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe bei Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 5° um bis zu 1,5 m –vertikal gemessen- überschreiten. Bei geneigten Dächern ab 6° ist eine Überschreitung der jeweiligen Firsthöhe nicht zulässig. Diese Vorschriften dienen insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewie-

sen, dass in Baden-Württemberg die Photovoltaikpflicht u.a. für alle Neubauvorhaben gilt.

Als für Sulzburg untypische Materialien sind für Dacheindeckungen Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Diese würden zudem das sensible Landschaftsbild an dieser Stelle negativ beeinträchtigen.

5.2 Einfriedigungen

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung wird die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung des Campingplatzes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) oder für eine andere zulässige Nutzung (Standplätze etc.) erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind.

5.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gerade hier am exponierten Siedlungsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine dieser Anlagen pro Wohngebäude (Baufenster Nr. 1) zulässig.

5.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

5.5.1 Im Sinne des Hochwasserschutzes soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich zurückgehalten werden. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird hierzu ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden dann in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

6 UMWELTPRÜFUNG

In der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird vom Büro Wermuth in Eschbach erstellt. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden die maßgebenden Behörden aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Im Einzelnen wird auf den Vorentwurf des Umweltberichts mit „Scoping“ verwiesen, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist.

7 ARTENSCHUTZ

Neben der Umweltprüfung wurde ebenfalls durch das Büro Wermuth in Eschbach für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden die Artengruppen Reptilien, Vögel, Totholzkäfer, Fledermäuse, sonstige Insekten, Amphibien und Pflanzen.

Im Einzelnen wird auf die Voruntersuchung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

8 NATURPARK

Das Plangebiet liegt im Naturpark Südschwarzwald. Durch die Lage unmittelbar angrenzend an einen bestehenden Campingplatz und der Gesamtsituation, sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung auf diese Schutzgebietskulisse zu erwarten.

9 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Sulzburg misst diesem Belang eine hohe Bedeutung zu.

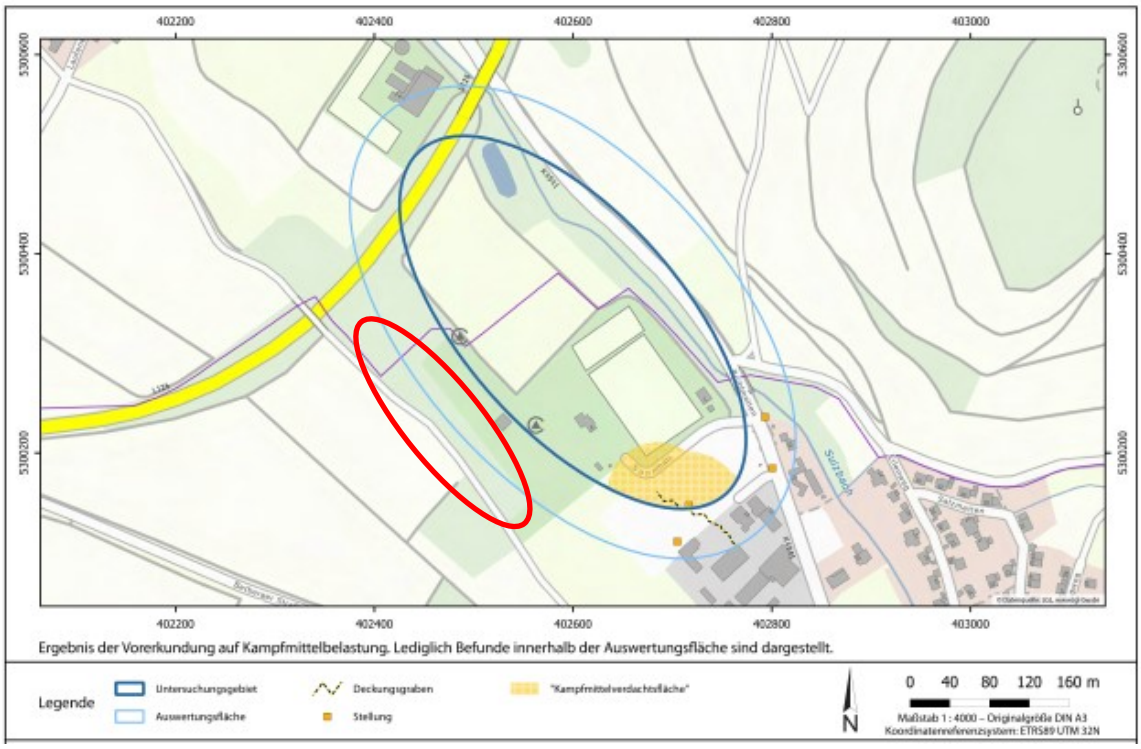
Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Anlage von Grünbereichen und die extensive Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden tragen in positiver Weise der Klimaanpassung bei.

10 STARKREGENEREIGNISSE

Durch das Büro Weber-Ingenieure, Freiburg wurde für die Stadt Sulzburg eine Starkregengefahrenkarte erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Starkregenereignisse nicht tangiert ist. Insofern sind keine spezifischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz bei Starkregen erforderlich.

11 HISTORISCHE KAMPFMITTEL

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ wurde durch die LBA Luftbildauswertung GmbH in Stuttgart eine Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Betrachtet wurde hierbei das nähere Umfeld u.a. mit dem Campingplatz. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass südlich des Camping- bzw. Sportplatzes eine Kampfmittelverdachtsfläche identifiziert wurde. Im vorliegenden Plangebiet ist gemäß der maßgebenden Karte mit keinen Kampfmitteln zu rechnen.



Lageplan und Luftbild Kampfmittelbelastung mit Plangebiet (rot gestrichelt) Quelle: LBA Luftbildauswertung

12 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt über den bestehenden Campingplatz über interne Zufahrten. Eine Erschließung über die Kuttelgasse ist aufgrund des Ausbauzustandes sowie der Gefährdungssituation durch landwirtschaftlichen Verkehr und Fußgänger ausgeschlossen. Hierzu wurde ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der Kuttelgasse in der Planzeichnung festgesetzt.

13 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

An das Plangebiet grenzt im Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Wiesen- bzw. Weideflächen. Damit ist mit erhöhten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind. Für die Erschließung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Zuwegung für landwirtschaftliche Maschinen nach wie vor gewährleistet.

14 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Um das Abflusssystem insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten, soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden. Hierzu wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ein Oberflächenwasserkonzept erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

15 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsbereichs ist gesichert und erfolgt über die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen des Campingplatzareals.

16 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung nach BauGB erforderlich.

17 KOSTEN

Da es sich um ein privates Vorhaben handelt, welches über interne Erschließungswege erschlossen wird, sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

18 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 3.323 m²
Davon	
Sondergebiet (SO)	ca.2.988 m²
Private Grünfläche	ca. 335 m²

Stadt Sulzburg, den __.__.____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Dirk Blens
Bürgermeister

Der Planverfasser