

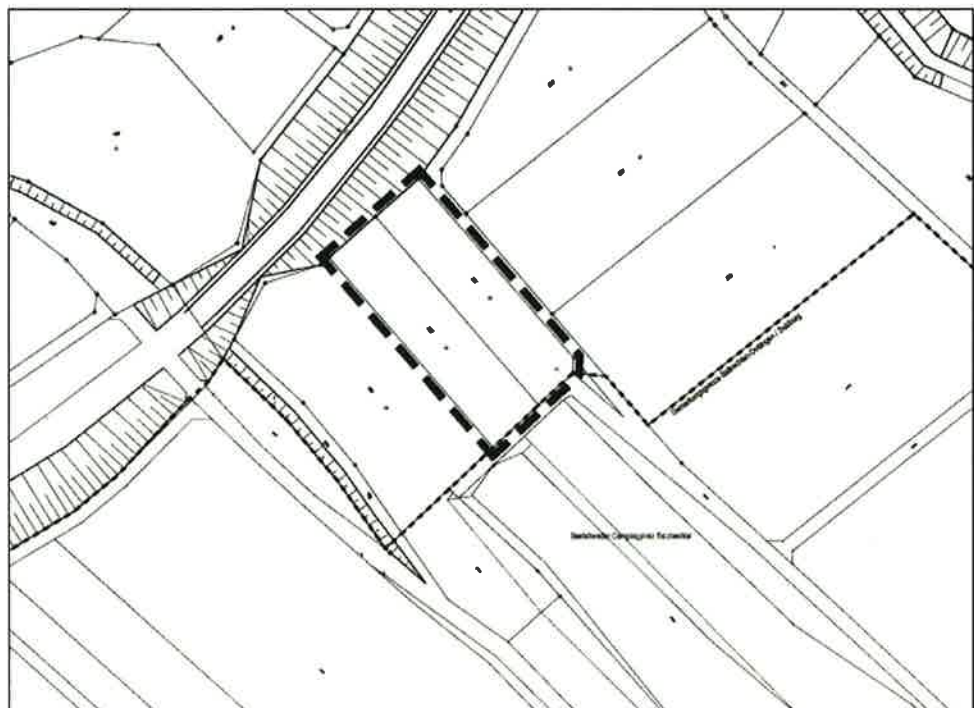
Gemeinde  
Ballrechten-Dottingen



# Bebauungsplan „Erweiterung Campingplatz Sulzbachtal“

Satzung  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbericht  
Zusammenfassende Erklärung

Stand: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **S A T Z U N G der Gemeinde Ballrechten - Dottingen über**

### **den Bebauungsplan "Erweiterung Campingplatz Sulzbachtal"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 03.07.2014

den Bebauungsplan für das Gebiet "Erweiterung Campingplatz Sulzbachtal"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Erweiterung Campingplatz Sulzbachtal" ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 19.09.2013
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften - vom 03.07.2014
  
2. Beigefügt ist
  - a) Begründung Teil 1 – städtebaulicher Teil vom 03.07.2014
  - b) Begründung Teil 2 - Umweltbericht vom 03.07.2014

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, 10. Juni 2015

*B. Fehrenbach*

Der Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den 30.10.2014

*B. Fehrenbach*

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach



# Gemeinde Ballrechten-Dottingen

## Bebauungsplan "Erweiterung Campingplatz Sulzbachtal"

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	19.09.2013
Frühzeitige Beteiligung	04.10.2013 - 04.11.2013
Offenlage	13.03.2014 - 14.04.2014
Satzungsbeschluss	03.07.2014
In Kraft getreten am	<u>10.06.2015</u>



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den 30. Okt. 2014

*B. Fehrenbach*

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Ballrechten-Dottingen, den 10.06.2015

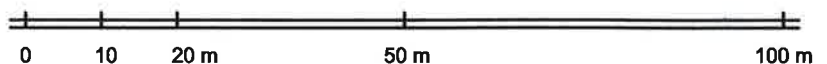
*B. Fehrenbach*

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach



Die Planunterlage nach dem Stand vom 09/2010 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011

### Plandaten



M. 1 / 1.000

Im Originalformat (siehe unten)

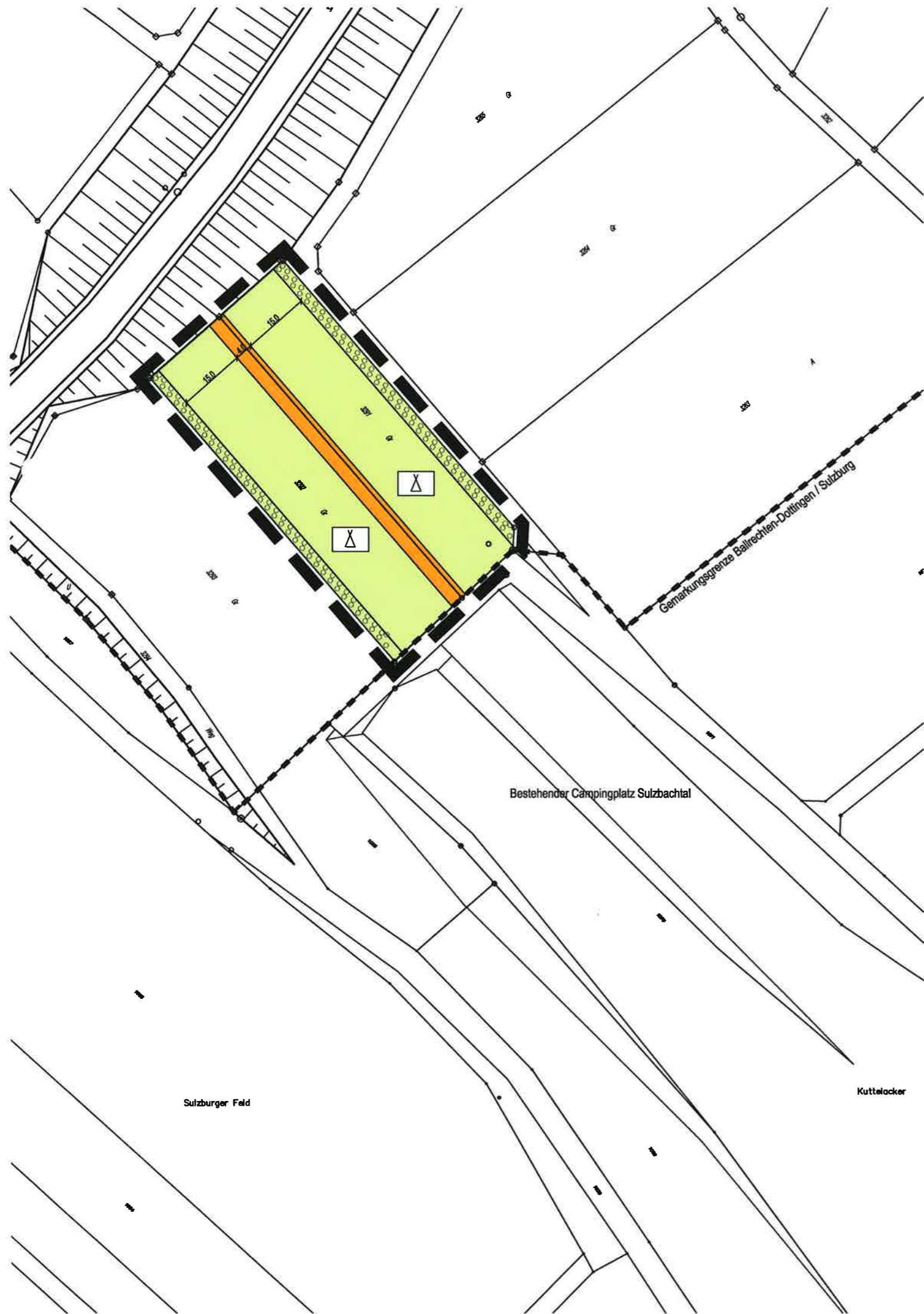
Plandatum: 19.09.2013

Bearbeiter: Bu  
Projekt-Nr: S-13-056  
Planformat: 580 x 297



**fsp.stadtplanung**

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



## Zeichenerklärung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche

 Zeltplatz

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 private Erschließungsfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

 bestehendes Gebäude

 bestehende Flurstücksgrenze

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **1.1 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 1.1.1 Entsprechend des Planeinschriebs ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzt.
- 1.1.2 Dauerhaft errichtete Gebäude und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

### **1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.2.1 Die private Grünfläche ist aus einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Kalksteinschotter, Kiesschicht, Schotterrasen, wassergebundene Decken) auszuführen.
- 1.2.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf dem Erschließungsweg anfallende Niederschlagswasser ist im Randbereich des Erschließungsweges zu versickern.
- 1.2.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

### **1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

- 1.3.1 Auf den beiden ausgewiesenen privaten Grünstreifen ist die Anlage und dauerhafte Pflege von zweireihigen Hecken aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.3.2 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

## **2 HINWEISE**

### **2.1 Historische Bergbautätigkeit**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden.

Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

### **2.2 Landwirtschaft**

Aufgrund angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen, kann es durch deren Bewirtschaftung zu landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch und Staub) kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### **2.3 Quellenschutzgebiet „Thermalquelle IV Bad Krozingen“**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Quellenschutzgebiets „Thermalquelle IV Bad Krozingen“.

### **2.4 Biotop**

Im Westen grenzt an das Plangebiet das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotop „Hecken auf den Dämmen der L 125“ (Nr. 8112-315-0206) an.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

## **2.5 Pflanzgebot**

Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## **2.6 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **2.7 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **2.7.1 Allgemeine Bestimmungen**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



### 2.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Ballrechten-Dottingen, den 30. Okt. 2014



Der Bürgermeister

**fsp.**stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

### 3 ANLAGE PFLANZLISTE

#### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

#### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberberesche

#### Sträucher:

Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme
Mespilus germanica	Mispel
Malus communis	Wildapfel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Pyrus communis	Wildbirne

# Begründung

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage und Abgrenzung, und verkehrliche Erschließung des Plangebiets.....	2
1.3	Bebauungsplanverfahren.....	2
1.4	Flächennutzungsplan.....	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSINHALTE.....</b>	<b>4</b>
2.1	Private Grünfläche .....	4
2.2	Grünordnung .....	4
2.3	Örtliche Bauvorschriften .....	5
<b>3</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>STRAßENVERKEHRSLÄRM .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN.....</b>	<b>6</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Südlich der Landesstraße L 125 grenzt die Gemeinde Ballrechten-Dottingen an den Campingplatz Sulzbachtal auf Gemarkung der Stadt Sulzburg.

Der vorhandene Campingplatz verfügt über 95 Stellplätze. Von April bis Oktober ist die Nachfrage zeitweise so groß, dass täglich mehr als 20 Gäste nicht aufgenommen werden können.

Eine Erweiterung des Campingplatzes auf Sulzburger Gemarkung wäre im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes möglich, da bereits durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Müllheim-Badenweiler, zu dem die Stadt Sulzburg gehört, eine entsprechende Erweiterungsfläche vorgesehen wurde. Die Grundstückseigentümer lehnen einer Veräußerung ihrer Grundstücke jedoch ab, so dass diese Option nicht realisiert werden kann.

Direkt nördlich an den Campingplatz anschließend können jedoch Grundstücke erworben werden. Diese Grundstücke liegen auf Gemarkung Dottingen und sind im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach nicht für eine Campingplatzerweiterung vorgesehen, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Hinzu kommt, dass dieser Bereich im Regionalen Grünzug des Regionalplans der Region Südlicher Oberrhein liegt. Eine Erweiterung des Campingplatzes nach Norden erscheint aus städtebaulicher Sicht jedoch trotzdem sinnvoll. Die Zulässigkeit des Campingplatzes muss über einen Bebauungsplan und eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung gesichert werden.

### **1.2 Lage und Abgrenzung, und verkehrliche Erschließung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemarkung Ballrechten-Dottingens, südlich der L 125. Diese ist vom Plangebiet durch eine steile Böschung getrennt, sodass zwischen L 125 und dem Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 4 m liegt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 3291 und Nr. 3292. Es hat eine Größe von 0,32 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Erschließung des Gebietes ist über den bestehenden Campingplatz Sulzbachtal gesichert.

### **1.3 Bebauungsplanverfahren**

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt.

### Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

19.09.2013	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
04.10.2013 bis 04.11.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
20.02.2014	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
13.03.2014 bis 14.04.2014	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
03.07.2014	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach mit dem Zieljahr 2010 wurde im Jahr 1998 rechtswirksam. Insbesondere aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan punktuell geändert. Die vierte Änderung (Lebensmittelmarkt Ballrechten-Dottingen) und die fünfte Änderung (Flächen in Heitersheim und Eschbach) wurden zwar abschließend beschlossen, sind jedoch noch nicht rechtskräftig. Für die sechste Änderung (Gewerbepark) wurde der Offenlagebeschluss gefasst. Für die siebte Änderung (Raiffeisen Heitersheim) und achte Änderung (Kindergarten Ballrechten-Dottingen) sind die Änderungsbeschlüsse vorgesehen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Das Gebiet soll im Flächennutzungsplan künftig als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt werden. Dementsprechend wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Beide Verfahren sollen weitestgehend parallel durchgeführt werden. Es ist geplant, den Flächennutzungsplan vor dem Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen, so dass der Bebauungsplan nicht genehmigt werden muss.

In der folgenden Abbildung wurden die beiden Flächennutzungspläne der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach sowie des GVV Müllheim-Badenweiler, zu dem die Stadt Sulzburg gehört, zusammenmontiert. Die schwarz-gestrichelte Linie verdeutlicht die Grenze zwischen den beiden Gemeinden. Es wird deutlich, dass auf Gemarkung Sulzburg bereits im Flächennutzungsplan Erweiterungsflächen für den Campingplatz enthalten sind (Gebiete Su2). An diesen Erweiterungsflächen soll auch künftig festgehalten werden, da langfristig voraussichtlich weitere Flächen benötigt werden und diese zum Zug kommen sollen, wenn eine Flächenverfügbarkeit hergestellt werden kann.

Die rote Abgrenzung stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans dar:



## 2 PLANUNGSINHALTE

### 2.1 Private Grünfläche

Die Festsetzung als „private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz“ wurde im Hinblick auf das projektierte Vorhaben und in Rücksicht auf den „Regionalen Grünzug“ vorgenommen.

Um den Charakter des Regionalen Grünzugs nicht zu beeinträchtigen, ist eine temporäre Aufstellung vorrangig von Zelten beabsichtigt. Auf Dauer errichtete Gebäude und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Da z.B. auch ein großes Zelt als „Gebäude“ nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) definiert werden kann, werden nur „dauerhaft errichtete Gebäude“ ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, Gebäude wie Sanitäreanlagen, Waschhäuser und Sozialräume sowie auf Dauer errichtete Zelte oder Campingwägen auf der Grünfläche auszuschließen. Unter „auf Dauer errichtet“ wird ein Zeitraum von mehr als einem Monat verstanden.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO. Diese sind zulässig, da z.B. die Versorgung mit Elektrizität gesichert sein muss. Auch ein Mindestmaß an Beleuchtung muss aus sicherheitstechnischen Gründen gewährleistet sein.

### 2.2 Grünordnung

Zur Eingrünung des Plangebietes wurden am südwestlichen und nordöstlichen Gebietsrand zwei private Grünstreifen aufgenommen auf denen entsprechende Pflanzungen vorzunehmen sind. Nach Nordwesten ist keine Eingrünung erforderlich, da sich unmittelbar die bereits intensiv begrünte steile Böschung zur L 125 anschließt.

Damit die Beleuchtung des Gebietes nachtaktive Insekten nicht beeinträchtigt, ist nur die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zulässig.

Die grünplanerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Auf den Erlass eigenständiger örtlicher Bauvorschriften wurde verzichtet, da keine hochbaulichen Anlagen im Sondergebiet vorgesehen sind und das Gebiet darüber hinaus aufgrund der tiefen Lage nur geringfügig einsehbar ist.

## **3 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet kann über die vorhandene Stromversorgung sowie Wasserver- und -entsorgung erschlossen werden.

Da die bereits bestehenden Wasch- und Toilettenanlagen mitgenutzt werden, ist die Ableitung von Fäkalien aus dem Plangebiet nicht notwendig.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Gebiets versickert. Eine Entwässerung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz ist aus diesem Grund nicht vorgesehen.

## **4 STÄDTEBAULICHE DATEN**

private Grünfläche	2.475 m <sup>2</sup>
private Anpflanzungsfläche	444 m <sup>2</sup>
private Erschließung	329 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich	3.248 m <sup>2</sup>

## **5 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wird in einem separaten Dokument als „Begründung Teil 2“ erstellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung hat ergeben, dass externe Ausgleichmaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Umweltbericht näher beschrieben.

## **6 STRAßENVERKEHRSLÄRM**

Die nördlich des Plangebiets liegende Landesstraße L 125 verläuft von Müllheim bis Kirchhofen. Sie durchläuft mehrere Ortschaften wie Britzingen, Laufen und Staufen. Innerhalb der Ortschaften liegen Wohngebäude direkt an der Landesstraße.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind „Campingplatzgebiete“ und „Allgemeine Wohngebiete“ in einer Kategorie zusammengefasst. Es gelten hier die Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz, wo kein dauerhaftes Wohnen bzw. keine Dauercamper vorgesehen sind. Die Zeltplatznutzung erfolgt temporär beschränkt. Erfahrungen haben gezeigt, dass es sich meist um ein bis drei Übernachtungen handelt.

Aufgrund dieser Situation ist nicht davon auszugehen, dass vom Straßenlärm Gesundheitsgefahren für die Nutzer des Zeltplatzes ausgehen. Falls eine Störung des Nutzers durch Straßenlärm auftreten sollte, ist der Umzug auf einen anderen Zeltplatz relativ problemlos und zeitnah möglich.

**7 KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN**

Die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Weitere Folgewirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, 30. Okt. 2014



**Bernhard Fehrenbach**  
Der Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**