
1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage, Abgrenzung und verkehrliche Erschließung des Plangebiets.....	2
1.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	4
1.4	Bebauungsplanverfahren.....	5
1.5	Flächennutzungsplan	6
1.6	Klimaschutz	6
2	Planungsinhalte.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung/Stellung baulicher Anlagen.....	8
2.3	Gebäudehöhen.....	8
2.4	Bauweise.....	8
2.5	Nebenanlagen	8
2.6	Leitungsrecht.....	8
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
2.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
2.9	Örtliche Bauvorschriften	9
3	Gewässerrandstreifen.....	10
4	Aufschüttung	11
5	Ver- und Entsorgung.....	11
6	Umweltbericht.....	12
7	Erschliessung.....	12
8	Hochwasser	12
9	Altlast	12
10	Lärmimmissionen.....	14
10.1	Bundesstraße	14
10.2	Gewerbelärm	15
10.3	Campingplatz.....	15
11	Kosten- und Folgewirkungen.....	16
12	Städtebauliche Daten.....	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

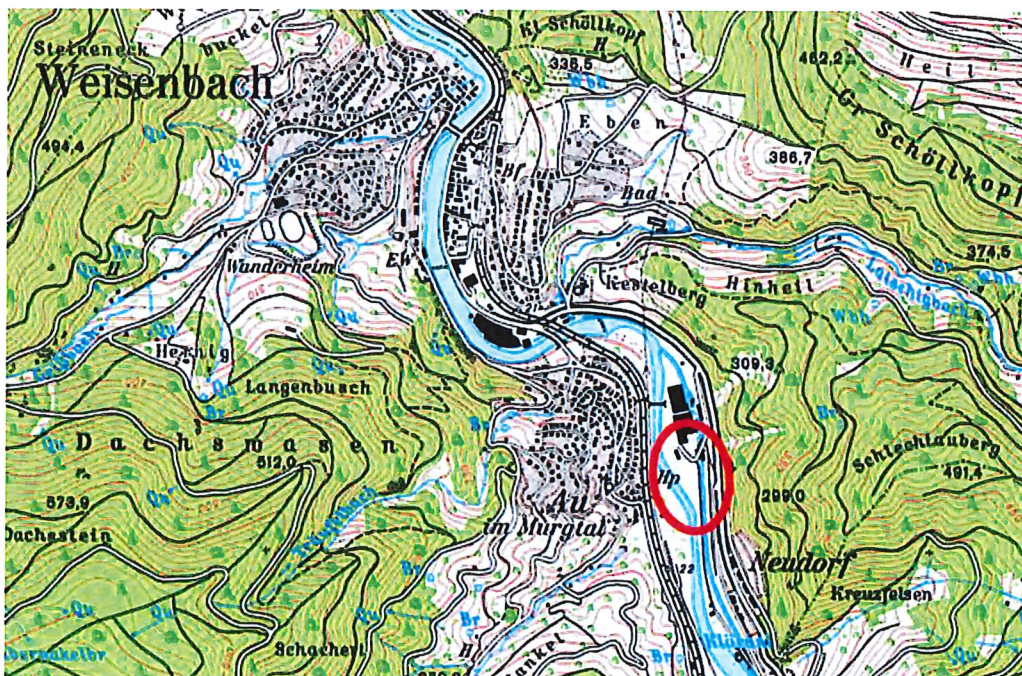
Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die geplante Umnutzung einer ehemaligen Lagerfläche in Weisenbach in einen Campingplatz. Dieser soll entlang der Murg mit Blick auf den Ort an der gegenüberliegenden Uferseite entstehen und das touristische Angebot in der Gemeinde Weisenbach zukünftig bereichern.

Das Gebiet liegt auf einer künstlichen Insel zwischen Murg und einem Gewerbekanal und ist über die Bundesstraße 462 gut erreichbar. Nördlich des geplanten Campingplatzes liegen u.a. die Gebäude einer Baufirma, zu welcher auch die Lagerflächen bislang gehören. Das Gelände, das zwischen Bundesstraße und Gewässer stark abfällt, wird für den Bereich des Campingplatzes 4-6 m aufgeschüttet und so auf die Geländehöhe der Zufahrt angehoben; zur Murg hin wird das Gelände abgeböschet und ein Gewässerschutzstreifen samt Unterhaltungsweg in die Grünfläche aufgenommen.

Da die Fläche bislang gewerblich genutzt wurde, wird ein Bebauungsplanverfahren notwendig, um die neue Nutzung des Campingplatzes am Standort rechtlich zu sichern. Da auch der Flächennutzungsplan bisher gewerbliche Nutzung für die Fläche vorsah, muss dieser zusätzlich einer Änderung unterzogen werden.

1.2 Lage, Abgrenzung und verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Das 0,8 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Weisenbach auf einer künstlichen Insel zwischen Murg und Gewerbekanal.

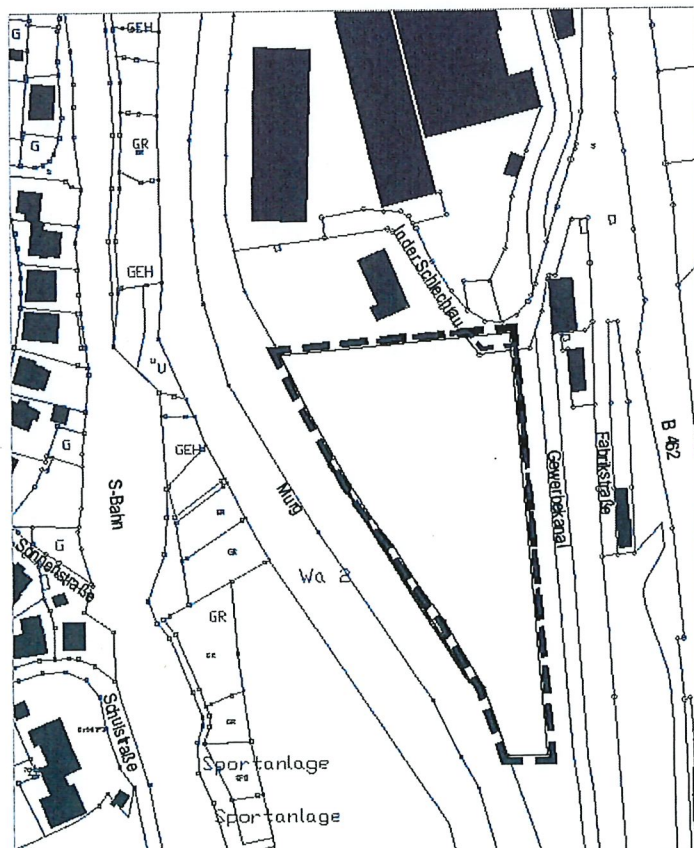


Es wird begrenzt durch die Murg im Westen, einen bestehenden Gewerbebetrieb im Norden, einen Gewerbekanal im Osten und eine Verengung der Insel im Süden. Weiter im Osten führt die B 462 vorbei.



Die Erschließung des Gebietes ist über die Straße „In der Schlechtau“ an die Bundesstraße gesichert. Die Fläche selbst wird ca. 4-6 m auf die Höhe der Straße „In der Schlechtau“ angeschüttet. Das hierfür zu verwendende Material (generell Z0; bis 2 m unterhalb der Oberkante der Aufschüttung auch Z0* möglich) entspricht den Abstimmungen mit dem Landratsamt und hat keinerlei Auswirkungen auf die geplante Nutzung.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 3636/2 (gewerbliche Fläche) und der Straße „In der Schlechtau“ (Flst.Nr. 3636/3).



1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Um das konkrete Vorhaben des Campingplatzes planungsrechtlich zu sichern und die Umsetzung des Projektes zu gewährleisten, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Weiterhin verpflichtet er sich zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, sowie zur Tragung der Planungskosten vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Durchführungsvertrags.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Er ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da in diesem u.a. auch schutzwürdige Interessen des Vorhabenträgers aufgeführt sind. Die Begründung geht nur insofern auf den Durchführungsvertrag ein, als es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Die maßgeblichen Inhalte werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht im vorliegenden Fall aus dem Vorhaben des Campingplatzes mit dem erforderlichen Funktionsgebäude. Die Stellplatzflächen sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig. Das Bauvorhaben wird durch die Planzeichnung, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag beschrieben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in die Planzeichnung integriert; es wird kein separater Vorhabenplan den Unterlagen beigelegt.

Da die Erschließung des Vorhabens über die öffentliche Straße „In der Schlechttau“ erfolgt, wird diese in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in der Planzeichnung gesondert dargestellt. Er umfasst die gleiche Fläche wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, da der Vorhabenträger auf diese keinen direkten Zugriff hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht somit aus folgenden Bestandteilen:

- Satzungen
- Planzeichnung, bestehend aus Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und gem. § 12 Abs. 4 BauGB weiteren einbezogenen Flächen (öffentliche Erschließungsfläche)
- Textlichen Bauvorschriften (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)
- Begründung (inkl. Umweltbericht samt Artenschutzprüfung)
- Beigefügte Gutachten (Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet, Schalltechnische Untersuchung)

Weitergehend konkretisiert wird das Vorhaben durch eine dem Durchführungsvertrag beigelegte Vorhabenbeschreibung. Durch die Festsetzung 1.2 der Bauvorschriften ist sichergestellt, dass im Rahmen der Festsetzung des Sondergebietes „Campingplatz“ nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind jedoch auch ohne Änderung des Bebauungsplans zulässig.

Im Durchführungsvertrag werden die verschiedenen relevanten Inhalte vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde gesichert. Im vorliegenden Fall beinhaltet der Vertrag folgende relevante Inhalte (nicht abschließend):

- Durchführungsverpflichtung: Erstellen eines genehmigungsfähigen Bebauungsplans sowie Beginn und Fertigstellung der Arbeiten in jeweils definierten Zeiträumen
- Nutzung: Keine Zulassung von Dauercampers
- Vorbereitungsmaßnahmen und Erschließungsanlagen: Planung und Realisierung der notwendigen Maßnahmen zur Erschließung auf eigene Kosten (Gewässerrandstreifen mit Unterhaltungsweg, Aufschüttung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Erschließung) sowie Umsetzung vor der Genehmigung des Campingplatzes
- Kostenübernahme für Planungsverfahren und die Realisierung
- Haftung, Verkehrssicherung, Rechtsnachfolge bei der Veräußerung des Grundstücks.

1.4 **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 wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt.

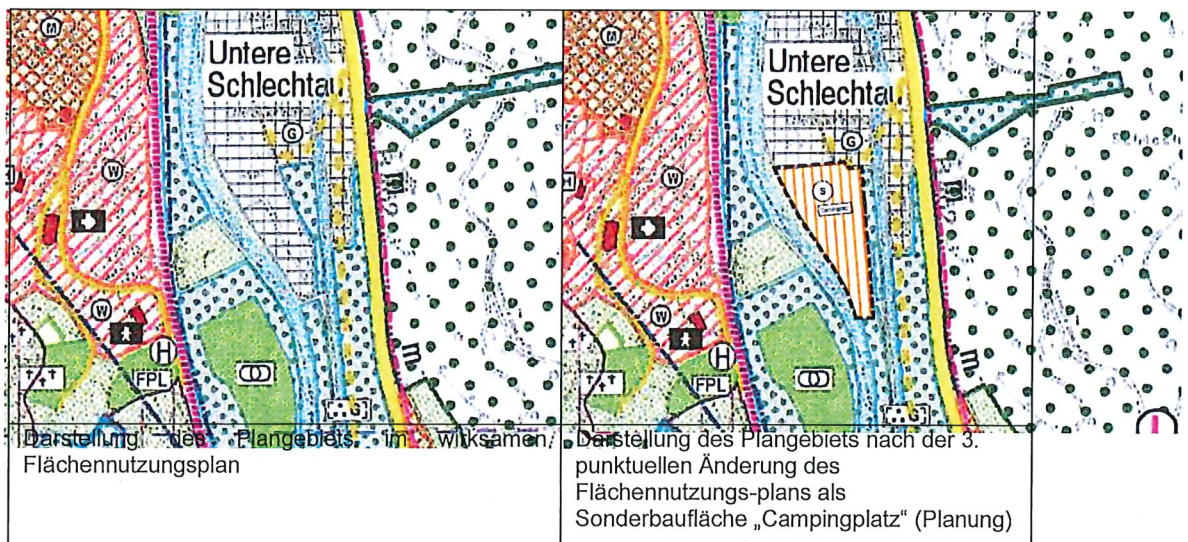
Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

30.07.2014	Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Campingplatz In der Schlechtau“.
16.01. bis 17.02.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
Schreiben vom 19.12.2014 mit Frist bis zum 06.02.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie „Scoping“
21.05.2015	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
15.06.2015 bis 15.07.2015	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
20.07.2022	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach beschließt gem. § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Campingplatz In der Schlechtau“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach-Loffenau-Weisenbach, welcher am 31.08.2000 vom Landratsamt genehmigt wurde und mittlerweile in der 2. punktuellen Änderung vorliegt, ist die Fläche als gewerbliche Fläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Campingplatz“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen und vom Verwaltungsverband als 3. punktuelle Änderung behandelt. Die Flächennutzungsplanänderung geht parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in das Verfahren und wird im Frühjahr 2015 in die Frühzeitige Beteiligung gegeben.



Zwischenzeitlich wurde das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans beendet und die Änderung genehmigt, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden kann.

1.6 Klimaschutz

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäischen Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase um bis zu 20% des Niveaus von 1990 bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO₂), soll die Erderwärmung verringert und die Folgen der Klimaveränderung (z.B. Hitzeperioden, Trockenheit Starkregenereignisse,) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieeinsparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschiedenen ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Seit Frühjahr/Sommer 2011 ist daher gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Kli-

maveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den beginnenden Klimawandel dienen.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet „Campingplatz“ festgesetzt. Im Rahmen der Festsetzung des Sondergebiets „Campingplatz“ sind nach § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Nach § 12 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung sowie die Planzeichenverordnung. Dies bedeutet, dass Gemeinde und Vorhabenträger frei sind, eine genaue Nutzungsbeschreibung festzusetzen, statt eine Festsetzung nach den allgemeinen Kategorien der BauNVO vorzunehmen. Wird jedoch, wie im vorliegenden Fall, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung (hier: Sondergebiet) eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, so bietet es sich an, die Festsetzungen nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung zu treffen.

Diese Konzeption hat den Vorteil, dass bei Änderungen des Vorhabens oder Wechsel des Vorhabenträgers nicht in jedem Fall die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird, sondern unter Umständen lediglich der Durchführungsvertrag geändert oder ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden muss.

Als Gebietstyp wurde ein Sondergebiet gem. § 10 (5) BauNVO mit Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. Zulässig sind in diesem nur die für einen Campingplatz notwendigen Einrichtungen wie:

- Stellflächen für Wohnwägen, Wohnmobile sowie Zelte und Pkw
- Maximal 1 Gebäude mit Rezeption, Sanitärräumen, Lagerflächen, Büro- und Aufenthaltsräumen und Kiosk und sonstigen für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Räume sowie maximal 1 Betriebsleiterwohnung (max. 100 m²)
- Einfriedungen und Wege
- Notwendige Nebenanlagen für einen Campingplatz

Die Betriebsleiterwohnung wurde zugelassen, um einen möglichst reibungslosen Ablauf auf dem Campingplatz für die Nutzer gewährleisten zu können.

Auf dem Campingplatz sind Dauercampingplätze nicht vorgesehen; entsprechend wurde die Festsetzung getroffen, dass der Campingplatz einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen muss.

2.2 Maß der baulichen Nutzung/Stellung baulicher Anlagen

Für das Ökonomiegebäude wurden maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird ausreichend Nutzfläche im Gebäude sichergestellt und gleichzeitig ein zu massives in Erscheinung treten verhindert.

Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl wurde verzichtet, da mit Ausnahme des Ökonomiegebäudes keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind. Das Gebäude selbst wird durch das längliche Baufenster und die Gebäudehöhenfestsetzungen begrenzt.

Der Gebäudefirst ist von Nord nach Süd auszubilden, was die Nutzung von Solaranlagen optimiert und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen der Dachflächen in die Topografie der Umgebung ermöglicht.

2.3 Gebäudehöhen

Für das Gebäude wurde eine maximale Traufhöhe von 217,0 m ü. NN, für die maximale Gebäudehöhe von 220,0 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe von maximal 7 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m ab aufgeschüttetem Gelände. Von der Bundesstraße aus tritt das Gebäude nicht stark in Erscheinung, weil das Gelände von der Straße aus in Richtung Campingplatz stark abfällt.

2.4 Bauweise

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt: das bedeutet, das seitliche Grenzabstände einzuhalten und nur Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig wären. Das Baufenster reduziert diese mögliche Länge jedoch auf maximal 34 m.

2.5 Nebenanlagen

Um die Flächen außerhalb des Baufensters für die auf einem Campingplatz üblichen Stellflächen vorzuhalten, sind hochbauliche Nebenanlagen mit einem Volumen von mehr als 35 m³ wie z.B. Garagen und Carports nur im Baufenster zugelassen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie Nebenanlagen, die zur Ableitung von Abwasser benötigt werden, sind im gesamten Plangebiet zugelassen, um die Versorgung der einzelnen Stellflächen zu gewährleisten; Ausnahme bildet der Gewässerrandstreifen, der besonders zu schützen ist.

2.6 Leitungsrecht

Zum Schutz der Leitung, welche am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft, wurde ein Leitungsrecht aufgenommen. Innerhalb dieser Fläche dürfen weder hochbauliche Anlagen errichtet noch Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. So bleibt zum einen die Zugänglichkeit und zum anderen ein Schutz der Leitungen vor Schäden gewährleistet. Temporäre Nutzungen wie z.B. Zelte oder Wohnwägen, die nicht zu hoch sind, können unter der Leitung Platz finden.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Sondergebiet sind mindestens 50% der Fläche als Rasenflächen anzulegen; mit dieser Festsetzung kann einem hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt und die natürliche Bodenfunktion gestärkt werden. Stellflächen, die nicht als Rasenfläche angelegt werden, Wege- und Platzflächen sind mit wassergebundenem Belag auszuführen. Auch dadurch kann der Versiegelungsgrad minimiert werden.

Aus energetischen Gründen und zum Schutz von Insekten sind Außenbeleuchtungen energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Um den Boden vor Verschmutzungen mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Auf der Grünfläche F1 sind die bereits bestehende Gehölze und Sträucher der Ufervegetation dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zudem ist in diesem Bereich ein 2 m breiter Unterhaltungsweg vorgesehen, von dem aus sowohl die bestehende Uferböschung als auch die geplante Bepflanzung an der Aufschüttung gepflegt werden können.

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nördlich angrenzend an das Plangebiet bleibt die momentan als Lagerplatz für Baumaterial und Baumaschinen genutzte Fläche auch nach Inbetriebnahme des Campingplatzes als solche bestehen. Eine Eingrünung der geplanten Böschung F2 am Nordrand des Plangebiets mit einem Feldgehölz und mindestens 4 Einzelbäumen verhindert eine negative optische Wirkung des Lagerplatzes auf den Campingplatz. Mit der Anpflanzung der Hecke entstehen zudem hochwertigere Biotoptypen bzw. Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Auch die Fläche F3 ist ausschließlich mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, damit in Verbindung mit dem Murgufer mittel- bis hochwertige Biotoptypen bzw. Lebensräume entstehen.

Zur Durchgrünung des Campingplatzes (Aufwertung des Gebietes, Schaffung beschatteter Bereiche im Sommer) werden im Campingplatz zehn großkronige Laubbäume zur Pflanzung und zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß dem Vorhaben wurde ein einläufiges Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5° und 25° festgesetzt. Diese Dachform passt sich in die Topographie ein und ist optimal für den Einsatz erneuerbarer Energien geeignet.

Als Dacheindeckungen wurden rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel festgesetzt, wie sie bereits im Ort Verwendung finden und sich entsprechend gut einpassen.

Um dem Sicherheitsbedürfnis der Campingplatzbesucher entgegenzukommen, gleichzeitig jedoch das nach der Aufschüttung exponiert liegende Grundstück nicht zu dominant einzufrieden, wurden nur Maschendraht- und Drahtzäune mit He-

ckenhinter- oder Vorpflanzung zugelassen. Somit kann auch eine Eingrünung des Gebiets unterstützt werden.

3 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Von der Oberkante der Mauer aus wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (F1) berücksichtigt, der in einem Bereich von ca. 1 bis 3 m in das Plangebiet hineinreicht; die Ausdehnung ist abhängig vom Verlauf der westlichen Flurstücksgrenze und in der Planzeichnung schraffiert eingezeichnet. Im nördlichen Bereich des Plangebiets endet die Mauer und das Flussbett verschwenkt nach Westen. Für diesen Bereich wurde der 5 m Abstand des Gewässerrandstreifens vom parallel gedachten Verlauf entlang der Flurstücksgrenze angenommen, sodass der nördliche Bereich des Gewässerrandstreifens mit räumlichem Puffer ausgestaltet ist.

Entlang des Gewässerrandstreifens ist ein 2 m breiter Unterhaltungsweg am Fuße der Böschung vorgesehen, damit sowohl der Gewässerrandstreifen als auch die Pflanzungen an der Böschung von dort gepflegt werden können.

Wasserflächen/Gewässerrandstreifen

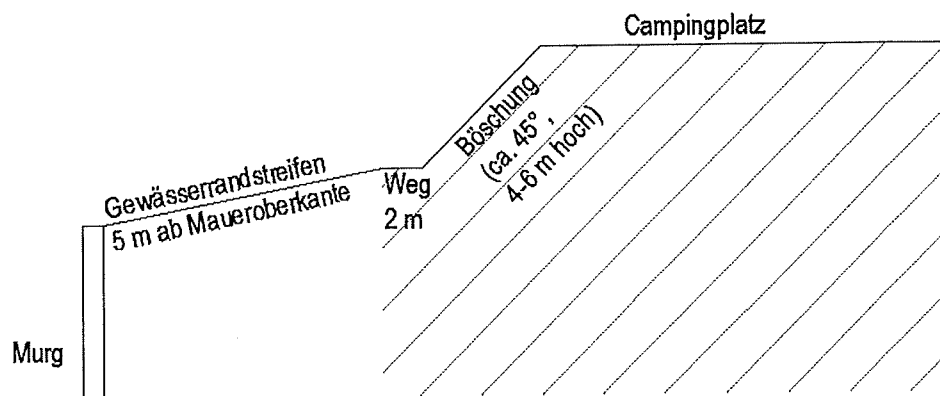
Direkt westlich des Plangebietes ist die Murg samt Uferbereich als FFH-Gebiet sowie als geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Um hier nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens auf das Fließgewässer und dessen Ufervegetation zu verringern, wurde ein 3 - 5 m breiter Gewässerrandstreifen (inkl. Unterhaltungsweg) in die private Grünfläche aufgenommen. In diesem Gewässerrandstreifen dürfen keine für den Gewässerschutz und das angrenzende FFH-Gebiet nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden.

Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortheimischen Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von 5 m ab der Böschungsoberkante
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

4 AUFSCHÜTTUNG

Entlang des Gewässerrandstreifens ist ein 2 m breiter Unterhaltungsweg am Fuße der Böschung vorgesehen, damit sowohl der Gewässerrandstreifen als auch die Pflanzungen an der Böschung von dort gepflegt werden können. Die Böschung selbst wird mit ca. 45° angelegt und ist in Abhängigkeit des bestehenden Geländes bis zu 6 m aufgeschüttet, wie dem nachfolgenden Systemschnitt zu entnehmen ist. Dieser ist unmaßstäblich und bildet die Situation im Bereich der Mauer ab.



Das Gelände des Campingplatzes kann nach dem neu geplanten Grundstückszuschnitt nur über die Kurve der Straße „In der Schlechtau“ erschlossen werden, von welcher aus sich derzeit jedoch eine Böschung in Richtung der Murg ausbildet. Daher muss das Gelände aufgeschüttet werden, da terrassierte Stufen die Zugänglichkeit des Campingplatzes für Pkw und Wohnwagen erschweren würden. Müsste eine befestigte Straße zur Erschließung in den Campingplatz gelegt werden, würden einige Stellflächen für die Errichtung der Straße am Hang mit Böschungen etc. entfallen und das Gesamtkonzept des Campingplatzes aufgrund deutlich geringerer Stellflächen in Frage gestellt werden müssen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Ökonomiegebäude des Campingplatzes wird über die bestehende Infrastruktur ver- und entsorgt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird, da es auf der Aufschüttung nicht bis in die grundwasserführende Schichten versickern kann, in die Murg eingeleitet. Die übrigen Flächen (Wege, Stellplätze bzw. Zeltparzellen etc.) werden wasserdurchlässig (z.B. mit Schotter) angelegt. Das Abwasser des Ökonomiegebäudes wird nach Westen geleitet und, auf Höhe der bestehenden Lagerhalle, durch ein bestehendes Hebewerk hoch in den gemeindeeigenen Kanal innerhalb der Bundesstraße gepumpt; dieser ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Wassermengen aufzunehmen. Die Annahmestation für Chemietoiletteninhalte wird im Eingangsbereich des Campingplatzes aufgestellt.

Der für das Vorhaben notwendige Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h kann auch aus anderen Quellen als dem Trinkwasserrohrnetz zur Verfügung gestellt werden; so kann benötigtes Löschwasser auch aus dem östlich verlaufenden Gewerbekanal entnommen werden.

Der auf dem Gelände des Campingplatzes anfallende Abfall wird am Abholtag in Abfallbehältern zum Fahrbahnrand der Straße „In der Schlecht“ vorgebracht und kann dort entsorgt werden.

6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird durch das Büro Faktorgruen aus Freiburg erarbeitet und liegt als „Begründung Teil 2“ den Unterlagen bei. In diesem sind auch die Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie die Ergebnisse der FFH-Prüfung integriert. Die FFH-Prüfung selbst liegt als Gutachten separat bei.

7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „In der Schlechtau“; diese ist direkt an die Bundesstraße 462 angebunden. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wurde in Abstimmung mit Landratsamt und Polizeipräsidium beschlossen, Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße für Wohnwagen/Wohnmobile (orange dargestellt) zu trennen. Die Einfahrt erfolgt nun über die Zufahrt im Nordosten, während die Ausfahrt vom Campingplatz über die Rampe östlich des Plangebiets geleitet wird; die Rampe kann dann nur in eine Richtung befahren werden, was auch durch entsprechende Verkehrszeichen ausgeschildert wird. Dadurch kann eine sichere Auffahrt mit Abstand zum Kurvenbereich der Bundesstraße gewährleistet werden. Pkw und Lkw sollen nach wie vor im Nordosten ein- bzw. ausfahren können, da diese aufgrund der jeweiligen Sitzhöhe und Fahrzeugbeschaffenheit leichter von bzw. auf die Bundesstraße ein- bzw. ausfahren können.



8 HOCHWASSER

Nach den vom Land Baden-Württemberg erstellen Hochwassergefahrenkarten (Vorabzug, noch nicht plausibilisiert) liegt der westliche Rand des geplanten Campingplatzes im HQ₁₀, die leicht aufgeschüttete nach Osten angrenzende Fläche im HQ_{extrem} (Wahrscheinlichkeit weniger als alle 100 Jahre). Die Lage im HQ_{extrem} ist für die Planung nicht hinderlich, das HQ₁₀ allerdings käme einem Planungsverbot gleich.

Nach Prüfung der Wasserspiegellagen wurde ersichtlich, dass bei Hochwasser (HQ₁₀/HQ₁₀₀) der Wasserspiegel ca. 60 cm tiefer liegt als das ursprüngliche Gelände selbst; dies wurde auch von Seiten des Landratsamtes bestätigt. Entsprechend liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Hochwassers, sodass die Planung für den Campingplatz fortgeführt werden kann.

9 ALTLAST

Der Altstandort AS Holzmann Werk Schlechtau wurde 2003 durch das Landratsamt Rastatt im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung erkundet. Eine Teilflä-

che des Altstandortes ist die ehemalige LKW-Garage, die das Flurstück 3636/2 umfasst; der Teil des Flurstücks liegt jedoch außerhalb des Plangebiets.

Die orientierende Untersuchung erbrachte Kenntnisse über Verunreinigungen des Bodens im Bereich des Ölabscheiders durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX). Es bestand der Handlungsbedarf einer Detailuntersuchung, die 2004 durch den Grundstückseigentümer beauftragt wurden. Das Ergebnis der Detailuntersuchung wurde am 18.09.2004 bewertet. Danach besteht für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei Eingriffen in den Boden besteht aufgrund der Verunreinigungen durch MKW im Bereich des Ölabscheiders Entsorgungsrelevanz (Wirkungspfad Boden - Mensch).

Ein oberstromiger Grundwasserschaden wurde durch einen LKW-Unfall aus dem Jahr 1973 verursacht. Das Grundwasser/Schichtwasser kann hierdurch auch auf dem Grundstück 3636/2 verunreinigt sein.

Bodenschutzfachliche Einschätzung des Vorhabens

Gegen die Anlage eines Campingplatzes auf dem Flst.Nr. 3636/2 bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Natürliche Bodenfunktionen werden bei dem Grundstück, das als „Gebäude- und Freifläche für Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen ist, nur untergeordnet wahrgenommen. Für das Grundstück liegen keine ALK/ALB-Daten für die Bodenfunktionen vor. Eine Auffüllung des Grundstücks mit natürlichem Bodenmaterial kann diesen Zustand grundsätzlich verbessern und zu höheren Funktionserfüllungsgraden der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) führen.

Die Auffüllung kann ausschließlich mit Bodenmaterial im Sinne von § 2 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz und deren Ausgangssubstraten durchgeführt werden. Ein Campingplatz ist kein technisches Bauwerk, sondern stellt eine sensible Nutzung im Hinblick auf gesunde Verhältnisse für den Menschen dar.

Daher sind an die Schadstoffklassifikation des Bodenmaterials höchste Anforderungen zu stellen. Aufschüttungen bis 2 m unterhalb der Oberkante haben nur mit unbelastetem Material der Einbauklassen Z0 zu erfolgen, darunter ist auch die Auffüllung mit Z0*-Material zulässig.

Nur beim Bau technischer Bauwerke auf dem geplanten Campingplatz können im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift z.B. beim Parkplatzbau oder unter Gebäuden ggf. auch höher belastete Materialien verwertet werden. Dies muss planerisch abgesichert sein.

Die Auffüllungen sind im Zuge eines Bodenverwertungskonzeptes zu konkretisieren. Hierzu werden dann Auflagen zur Qualitätssicherung erforderlich.

10 LÄRMIMMISSIONEN

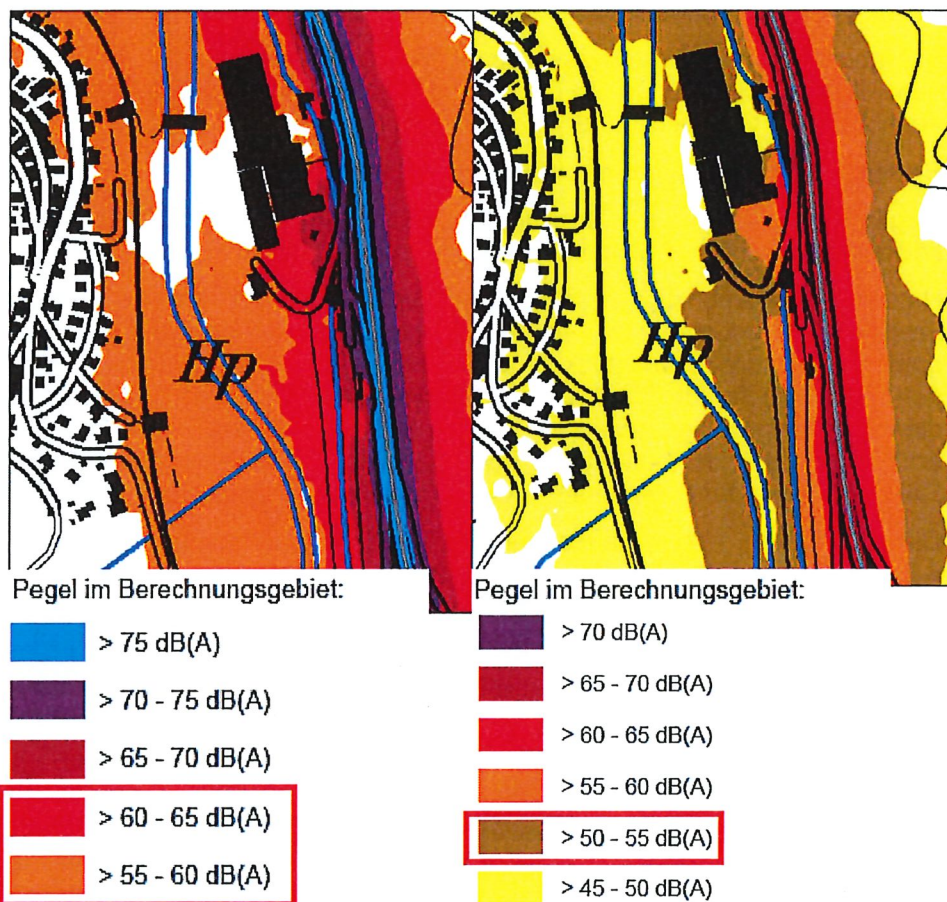
10.1 Bundesstraße

Östlich des geplanten Campingplatzes verläuft die Bundesstraße 462, für welche durch die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) Lärmkartierungen zur Verfügung stehen.

Diese wurden für den Zeitraum L_{DEN} (Zeitraum 24 Stunden) und L_{NIGHT} (Zeitraum 22-06 Uhr) erstellt und sind nachfolgend abgebildet:

Straßenverkehrslärm 24 Stunden

Straßenverkehrslärm Nacht



Tags ist im Bereich des Campingplatzes mit Lärmimmissionen zwischen 55 und 65 db(A) zu rechnen, nachts mit Werten zwischen 50 und 55 db(A).

Gemäß Einstufung des Campingplatzes als Mischgebiet durch den Gutachter (vgl. 10.2) liegt der Orientierungswert für Campingplätze nach DIN 18005 bei 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts. Da es sich bei diesem Wert jedoch um einen Orientierungswert und nicht um einen Richt- oder Grenzwert handelt, und die gesundheitsgefährdenden Werte durch die Bundesstraße nicht erreicht sind, besteht ein gewisser Abwägungsspielraum.

Da die Nutzung des Campingplatzes auf eine begrenzte Zeit ausgelegt ist und hier keine dauerhaften Wohnmobilstandorte beabsichtigt und auch zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich Nutzer maximal ca. 2 bis 3 Wochen auf

dem Campingplatz aufhalten werden. Da sie sich in dieser Zeit nicht permanent auf dem Campingplatz aufhalten, ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die Lärmimmissionen der Bundesstraße auszugehen. Falls eine Störung des Nutzers dennoch auftreten sollte, ist der Umzug auf einen anderen Zeltplatz relativ problemlos und zeitnah möglich.

10.2 Gewerbelärm

Nördlich des geplanten Campingplatzes sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig, die die angrenzenden Flächen und Gebäude derzeit hauptsächlich als Lager und Büroräume nutzen.

Um nun sicherzustellen, dass die geplante heranrückende Nutzung des Campingplatzes nicht zu Konflikten mit den benachbarten Betrieben führt, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde vom Büro Fischer, Ingenieurbüro für Bau, Verkehr und Umwelt aus Karlsruhe erstellt und liegt den Unterlagen bei. Die Immissionsberechnung berücksichtigt die Geländebeschaffenheit sowie das geplante Gebäude und relevante Nachbargebäude bezüglich der Abschirmung und Reflexion. Das Ergebnis der Untersuchung ist nachfolgend kurz zusammengefasst.

Laut den Angaben des Landratsamtes Rastatt und den Flächennutzungsplänen ist das nördlich angrenzende Gebiet als Gewerbegebiet einzustufen. Auf Anfrage beim Landratsamt nach schallrelevanten Auswirkungen (zeitliche Nutzungsbeschränkungen, Flächennutzungseinschränkungen, Einschränkung der Nutzungsart/-weise, lärmrelevante Vorgaben) in den jeweiligen Bauanträgen wurde bestätigt, dass diese keine entsprechenden Vorgaben beinhalten. Daher muss zur Beurteilung der Situation die aktuelle Nutzung auf den Flächen herangezogen werden.

Die Gebäude und Flächen aller ansässigen Gewerbebetriebe werden hauptsächlich als Lagerhallen/Lagerflächen bzw. Büroräume genutzt. Betrachtet werden daher für die Bewertung Fahrbewegungen und Ladevorgänge auf dem jeweils eigenen Grundstück. Eine lärmrelevante Nutzung der angrenzenden Betriebe kann nach Rückmeldung derselben im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden. Einzig die nächtliche Zufahrt eines Lkws wird, wie angegeben, berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Lärmberechnung zeigen an allen untersuchten Immissionsorten auf dem Gelände des geplanten Campingplatzes (vgl. Anlage A der schalltechnischen Untersuchung) eine Unterschreitung der Orientierungswerte für die Beurteilungszeiträume Tag (6-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr). Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden am maßgebenden (dem lautesten) Immissionsort im Nordosten des Campingplatzes um 11 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Die maßgebende Lärmquelle stellen dabei die Lkw-Fahrbewegungen dar. Da diese jedoch selbst bei einer Verdopplung der Verkehrsstärke [+ 3dB(A)] auf dem Zufahrtsweg die Orientierungswerte noch unterschreiten, ist derzeit und auch bei einer erhöhten Frequentierung des Gebietes nicht von einer Beeinträchtigung der Gewerbeflächen auszugehen.

10.3 Campingplatz

Relevante Lärmimmissionen aus dem Gebiet sind gemäß schalltechnischer Untersuchung für die Wohngebiete am Westufer der Murg mit ca. 130 Meter Abstand nicht zu erwarten.

11 KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN

Die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Weitere Folgewir-
kungen für die Gemeinde sind durch die Planung nicht zu erwarten. Dies wird im
Durchführungsvertrag gesichert.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Sondergebiet	5.695 m ²
private Grünfläche	2.238 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)	99 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	8.032 m ²

Gemeinde Weisenbach,

Der Bürgermeister

Daniel Retsch

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser