

22.10.1992

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)
- 1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1. **Dorfgebiet (MD)** (§ 5 BauNVO)
 - 1.1.1.1. **Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen**
(§ 1 (5, 9) BauNVO)

Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - 1.1.1.2. **Ausschluß von Ausnahmen** (§ 1 (6) BauNVO)

Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) sind nicht zulässig.
 - 1.1.1.3. Stellplätze (gemäß § 2 (7) LBO) sind im gesamten Dorfgebiet zulässig.
 - 1.1.1.4. Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
 - 1.1.2. **Sondergebiete (SO 1 und SO 2)** (§ 10 (5) BauNVO)
 - 1.1.2.1. Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Einrichtung und Nutzung eines Campingplatzes mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen.

Zulässig ist die Einrichtung von Standplätzen für Campingwagen und Zelte zur überwiegenden Nutzung als Feriencamping, d.h. für einen wechselnden Personenkreis, und einem Anteil von ca. 25 % für Dauercamper. Zulässig sind auch die dem Campingplatz dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere innerhalb des vorgesehenen Baufensters ein Gebäude mit den notwendigen zentralen sanitären Einrichtungen.
 - 1.1.2.2. In den Sondergebieten sind Stellplätze (gemäß § 2 (7) LBO) nur auf den einzelnen Standplätzen und innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen (St) zulässig.
 - 1.1.2.3. Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Sanitärgebäude) und der ausgewiesenen Garagenfläche (Ga) zulässig.
 - 1.1.2.4. Im Sondergebiet SO 2 sind auf den westlichen Standplätzen Nrn. 19-21, 28-30, 37-41 und 47-50 nur Feriencamper zulässig.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

- 1.1.3. Grünfläche (Zeltplatz) (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- 1.1.3.1. Der Zeltplatz dient dem nicht dauerhaften Aufstellen von Zelten und Wohnwagen (Feriencamper).
- 1.1.4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- 1.1.4.1. Betriebsbedingte Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet als Ausnahmen zulässig.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist im MD-Gebiet festgesetzt:
1. durch den jeweils geringeren Wert aus
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschoßflächenzahl (GFZ),
 - der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche,
 2. durch die Zahl der Vollgeschosse (Z).
- 1.2.2. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für das Sanitärgebäude im Sondergebiet SO 2 wird festgesetzt:
1. durch den jeweils geringeren Wert aus
 - Baumasse (700 cbm),
 - der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche,
 2. durch die Zahl der Vollgeschosse (Z).
- 1.3. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 1.3.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzbindungen gelten als Pflanzenerhaltungen mit Ersatzpflanzungen im Sinne der Hinweise zur Landschaftsplanung unter Ziffer 3.1.1 und 3.1.2.
- 1.3.2. Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot im Eingangsbereich des Campingplatzes und des jüdischen Friedhofes ist als 2 m hohe, dichte Busch- oder Strauchpflanzung (z.B. immergrüne Buchshecke) in Verbindung mit kleinkronigen hochstämmigen Bäumen (z.B. Rotdorn, Kugelakazie, Kugelhorn) zu verwirklichen.
- 1.4. Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.4.1. Eine Abgrabung zur Unterkellerung des Sanitärgebäudes ist nicht zulässig. (siehe auch Hinweise unter Ziffern 3.5.1 bis 3.5.3)

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

2. FESTSETZUNGEN AUF LANDESRECHT BERUHENDER REGELUNGEN
(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

2.1. Schutzzaun (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

- 2.1.1. Zum Schutz des Sondergebiets SO 1 und des Dorfgebiets MD vor Steinschlag ist entsprechend der Vorgabe durch das Forstamt Müllheim ein genügend hoher und stabiler Auffangzaun zwischen Peterskopfweg und Campingplatz zu erstellen.

3. HINWEISE

3.1. Landschaftsplanung (Stellungnahme Dipl. Ing. Jenne, Gartenbau und Landschaftspflege, vom 31.05.89)

- 3.1.1. Das Gebot der Pflanzeerhaltung in der Umfriedung des jüdischen Friedhofes kann nach Aussage des Landschaftsplaners nicht als starre Beibehaltung der vorhandenen Douglasien-Galerie ausgelegt werden, zumal diese zukünftig größere gestalterische und technische Probleme erwarten läßt.
- 3.1.2. Die Bäume stehen momentan schon viel zu eng, beeinträchtigen gegenseitig ihren Wuchs, bilden mit zunehmender Größe eine düstere, abweisende Kulisse und führen zu einer ungünstigen Verschattung der nördlich gelegenen Camping-Standortplätze. Aus landschaftsplanerischen Überlegungen heraus wird ein allmählicher Umbau dieses Bestandes in eine ebenfalls den Sichtschutz gewährenden, gemischten Hecke mit einer Höhe von ca. 4-5 m ange-regt. Hierbei könnten bereits kurzfristig einige eng stehende Douglasien herausgenommen und die verbleiben-den Bäume, die im übrigen in den unteren Kronenberei-chen bereits zu verkahlen beginnen, mit schattenverträg-lichen Straucharten (immergrüne und sommergrüne Arten) unterpflanzt bzw. auf der im Friedhof gelegenen südli-chen Gehölztraufseite vorgepflanzt werden. Sobald diese Sträucher aufgewachsen sind, ließen sich dann über mehrere Jahre hinweg die Douglasien sukzessive entfernen.
- 3.1.3. Ebenso flexibel wie unter Nr. 3.1.1 sollte auch die Auslegung des Gebots der Pflanzeerhaltung der bestehen- den Fichten und Douglasien-Erstaufforstungen südlich und südwestlich des Campingplatzes gehandhabt werden, um dem Betreiber einen allmählichen Umbau dieser Bestän- de in einen standorttypischen, laubholzreichen nieder- oder mittelwaldartigen Bewuchs zu ermöglichen. Die ca. 15-25jährigen Bestände führen bereits in ihrer jetzigen Größe (8-12 m Höhe) auf den nordwärts tiefergelegenen Standplatz-Quartieren zu starker Verschattung bereits ab den Mittagsstunden, sodaß z.B. die Abendsonne diese Quartiere (ca. 30 Standplätze von insgesamt 199) gar

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

nicht mehr erreicht. Diese außerordentlich ungünstige Entwicklung würde sich bei strikter Einhaltung der Nadelholzbestände mit einer angenommenen Wuchshöhe von ca. 25-30 m noch weiter verschärfen und zudem den in historischen Zeiten offenen Landschaftscharakter des Sulzbachtales in diesem Bereich (ehemalige Weideflächen) zusehends einengen und negativ beeinflussen.

3.1.4. Auf den ansonstigen schützenswerten Baumbestand und auf die Berücksichtigung eines kleinen Orchideenvorkommens (gefleckte Kuckucksblume) bei den Rasenschnittarbeiten wird hingewiesen.

3.1.5. Innerhalb und im Nahbereich des Kulturdenkmals "Jüdischer Friedhof" dürfen Veränderungen nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde und dem Oberrat der Israelitischen Religionsgemeinschaft Baden in Karlsruhe durchgeführt werden. Dies gilt auch für Veränderungen am Baum- und Pflanzenbestand durch Entfernen, Beschneiden oder Anpflanzen.

3.2. Bodendenkmale

3.2.1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu beachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

3.3. Wasserwirtschaft

3.3.1. Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser muß in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet, anfallendes Oberflächenwasser muß versickert und / oder in den Sulzbach geleitet werden.

3.4. Abfall

3.4.1. Allgemeines

3.4.1.1. Das Baugesetzbuch verlangt in § 1, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind. Die Abfallentsorgung umfaßt die Abfallverwertung und die Ablagerung (Abfallbeseitigung).

3.4.1.2. Nach § 3 des Abfallgesetzes hat die Abfallverwertung Vorrang vor der Abfallbeseitigung. Wenn eine Verwertung nicht möglich ist, muß die Abfallvermeidung Ziel sein, da diese allemal sinnvoller ist als eine Ablagerung. Dieses kommt in der Bezeichnung des Gesetzes "über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen" bereits zum Ausdruck.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

3.4.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung

Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle sind Erdaushub und Bauschutt. Sollten im Baugelände Baumaßnahmen durchgeführt werden, bei denen größere Mengen Erdaushub und Bauschutt zu erwarten sind, ist die Entsorgung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Vorrangig soll die Verwertung auf dem Grundstück erfolgen (Verwertungsgebot).

3.4.3. Abfallsammlung

Um die im Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbemüll enthaltenen Wertstoffe einer kostengünstigen Wiederverwertung zuführen zu können, ist die getrennte Sammlung dieser Wertstoffe unabdingbare Voraussetzung. Auf die Bekanntmachung des Ministeriums für Umwelt über die Einführung von Informationsschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall; hier: "Verwertung von festen Siedlungsabfällen" vom 22.10.87, GABl. S. 1093 wird ausdrücklich hingewiesen. Gerade auf einem Campingplatz fällt sehr viel Verpackungsmaterial an. Dieser ist weitestgehend verwertbar. Im Bebauungsplan sind deshalb die erforderlichen Aufstellplätze für Wertstoffsammelbehälter und für den nicht verwertbaren Restmüll ausgewiesen.

3.5. Altlasten

3.5.1. Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie. Nach der durchgeführten Erkundung durch die BELLER CONSULT GMBH ist eine Gefährdung von Menschen mit großer Sicherheit auszuschließen.

3.5.2. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind neben dem Verbot einer Abgrabung zur Unterkellerung des Sanitärgebäudes folgende Hinweise zu beachten:

1. Das für eine notwendige Gründung des Sanitärgebäudes anfallende Aushubmaterial ist auf eine Hausmülldeponie zu verbringen.
2. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen des Campingplatzes ist die Uferböschung so zu gestalten, daß eine Verletzungsgefahr durch herumliegende Scherben oder verrostete Gegenstände auszuschließen ist.

3.5.3. Im Planungsgebiet können möglicherweise auch Ablagerungen von Rückständen aus dem früheren Bergbau vorhanden sein. Sollten im Planungsbereich Baumaßnahmen vorgenommen werden, bei denen Erdaushub anfällt, wird gebeten, das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz davon in Kenntnis zu setzen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

3.6. Campingplatzverordnung

3.6.1. Auf die Einhaltung der Verordnung über Camping- und Zeltplätze des Innenministeriums (Campingplatzverordnung - CPLVO) vom 15.07.84 (GBl. A. 545, ber. GBl. 1985 S. 20) wird hingewiesen.

Nach § 7 (2) des Pachtvertrages vom 23.12.1976 ist der Campingplatz auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Campingplatzverordnung zu führen.

3.7. Waldabstand

Der erforderliche Waldabstand nach der Landesbauordnung wird in Teilen des Plangebiets unterschritten (siehe zeichnerischer Teil).

Im nördlichen Planbereich besteht eine Gefährdung der baulichen Anlagen durch Steinschlag, die durch einen genügend hohen und stabilen Schutzzaun reduziert werden kann.

Im südlichen Planbereich ist trotz Unterschreitung des Mindestabstands die Gefährdung gering.

Die Staatliche Forstverwaltung stimmt deshalb der Unterschreitung des Mindestabstands unter der Bedingung zu, daß ein geeigneter Schutzzaun errichtet wird und seitens des Campingplatzbetreibers ein Verzicht auf alle Haftungsansprüche für Schadensfälle aus dem Wald gegeben wird.

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB
2. DEZ. 1992

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger
gez. Ronal
begl. Ramminger



22.10.1992

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

1. **ALLGEMEINES**

1.1. **Anlaß der Planaufstellung**

1.1.1. Unmittelbarer Anlaß der Planaufstellung ist die rechtliche Sicherung des seit 1956 bestehenden Campingplatzes beiderseits des Sulzbachs mit ca. 100 Standplätzen und den dazugehörenden baulichen Anlagen.

1.1.2. Bestandteil des Bebauungsplanes ist außerdem der schon bisher vom Campingplatz umgebene jüdische Friedhof, der ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes ist.

1.2. **Lage und Topographie des Planungsgebiets**

1.2.1. Das ca 4,8 ha große Planungsgebiet liegt im Sulzbachtal, südöstlich des Stadtgebiets von Sulzburg. Unmittelbar östlich des Planungsgebiets liegt das Schwimmbad. Im Nordwesten grenzt das Sägewerk Hochstatter an das Gebiet.

1.2.2. Das Gelände steigt von der Talsohle mit dem Sulzbach beiderseits nach Nordosten und Südosten an. Die Bachsohle liegt bei ca. 360 bis 366 m ü.NN. An an der südwestlichen Plangrenze wird eine Höhe von ca.390 m ü.NN erreicht.

1.2.3. Zur Verdeutlichung des Geländeverlaufs sind Höhenlinien in die Planzeichnung eingetragen.

1.2.4. Geländeverlauf und Bachlauf wurden auf der Grundlage einer durch das Büro Hanser im Februar 1981 erstellten Bestandsaufnahme eingetragen.

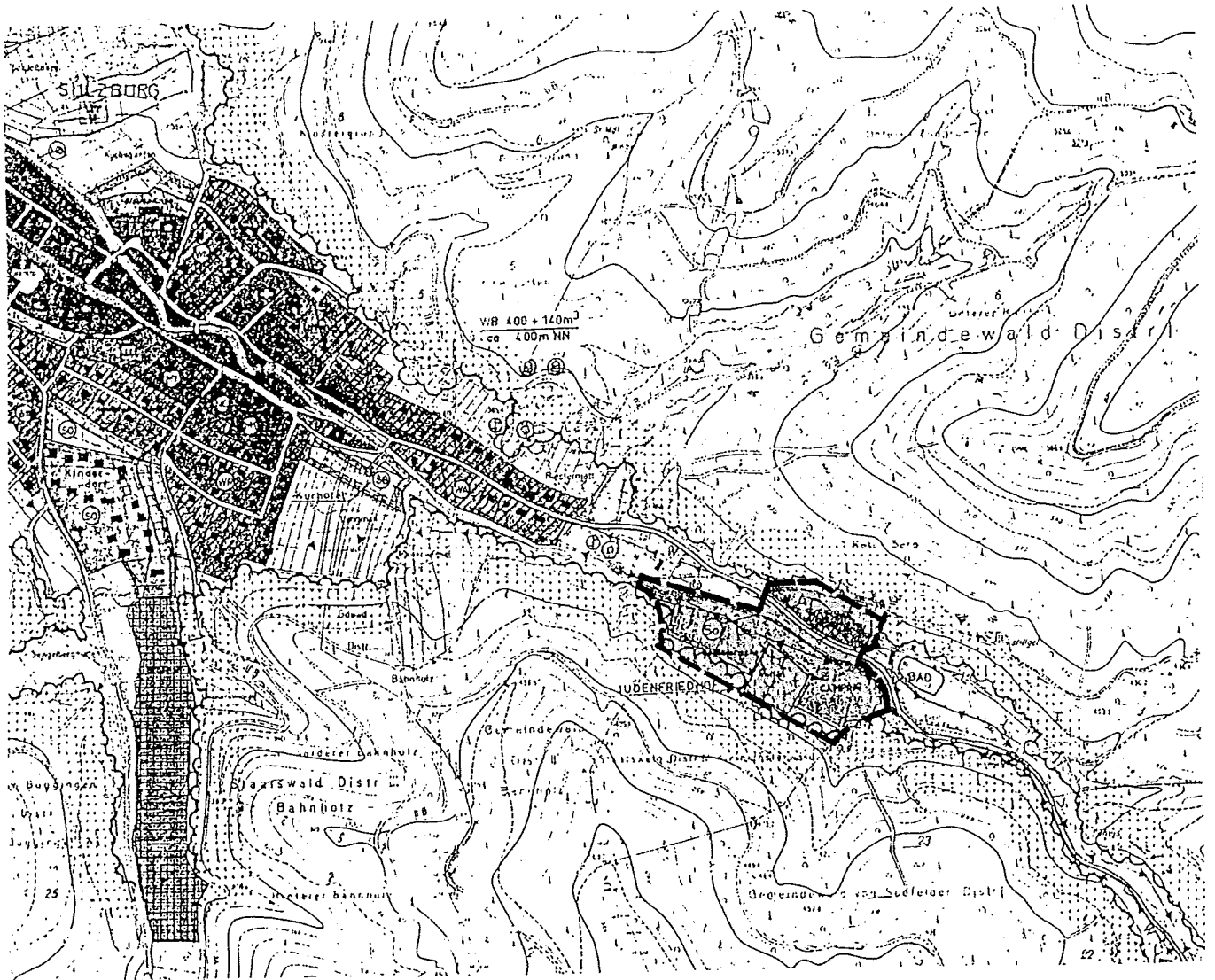
1.2.5. Zum Sulzbach wurden außerdem Schnitte (Querprofile) im Maßstab 1:100 gefertigt und in den Bebauungsplan als Bestandteil übernommen.

1.3 **Flächennutzungsplan**

1.3.1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen der - am 11.11.83 durch das Regierungspräsidium genehmigten - 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

1.3.2. Flächennutzungsplan-Ausschnitt M. 1:10.000



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

1.4. Verfahrensablauf

- 1.4.1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich als schwierig und zeitraubend erwiesen. Erstmals am 19.07.79 hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg einstimmig beschlossen, für den seit Mitte der fünfziger Jahre existierenden Campingplatz einen Bebauungsplan aufzustellen, um insbesondere die Nutzung durch Dauercamper rechtlich zu sichern.
- 1.4.2. Bedenken der Wasserwirtschaft und des Geologischen Landesamtes wegen der damals für die Trinkwasserversorgung wichtigen Himmelsehrquelle führten zu einer Zurückstellung des Verfahrens bis zum Jahre 1985, als durch eine neue erfolgreiche Quellbohrung die Wasserversorgung der Stadt ohne die Himmelsehrquelle gesichert und auf die Nutzung verzichtet werden konnte. Zur weiteren Nutzung der Quelle hätte ein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen werden müssen. Der Campingplatz wäre in der Zone I dieses Schutzgebietes zu liegen gekommen, in der derartige Anlagen jedoch nicht zulässig sind.
- 1.4.3. Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes und der Industrie- und Handelskammer wegen der Emissionen aus dem benachbarten Sägewerk Hochstätter führten zu einer weiteren Verzögerung. Diese Bedenken wurden 1988 zurückgestellt, weil beide Betriebe Bestandschutz genießen und die Forderung des Gewerbeaufsichtsamt nach Einhaltung der Richtwerte entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA) aufgegeben wurde.
- 1.4.4. 1989 konnten auch die Bedenken des Oberrats der Israeliten Badens durch eine einvernehmliche Lösung für die Eingangssituation des jüdischen Friedhofes ausgeräumt werden. Einem raschen Satzungsbeschluß schien nichts mehr entgegenzustehen.
- 1.4.5. Die Überprüfung möglicher Altlasten aufgrund der früheren Bergbautätigkeit in diesem Gebiet ergab bezüglich des Bergbaues keine Hinweise auf Belastungen im Planungsgebiet, führte jedoch zur Entdeckung einer ehemaligen Hausmülldeponie, die nach dem zweiten Weltkrieg bis Anfang der 50er Jahre im Bereich des späteren Campingplatzes betrieben wurde.
- 1.4.6. Die darauf erfolgte Erkundung des Standortes durch die BELLER CONSULT GMBH ergab keine akute Gefährdung für die Nutzung der Verdachtsfläche als Campingplatz.
- 1.4.7. Zur Abwendung möglicher Gefahren durch einen etwaigen Erdaushub in diesem Bereich wurden ergänzende Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

- 1.4.8. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Verfahrensschritte zum Bebauungsplan aufgeführt:
- | | |
|--------------|--|
| 19.07.79 | Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat |
| 25.09.80 | Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses auf die Grundstücke rechts der Badstraße |
| 06.05.82 | Erneuter Aufstellungsbeschluß unter Einbeziehung weiterer Grundstücke |
| 11.08.82 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Bürgeranhörung nach § 2a (2) BauGB) |
| 12.-18.08.82 | Bürgeranhörung |
| 01.03.83 | Beteiligung der Träger öffttl. Belange |
| 02.12.83 | Ergänzende Beteiligung der israelitischen Gemeinde bzw. des Oberrats der Israeliten Badens |
| 13.10.88 | Entscheidung über die Stellungnahmen der Träger öffttl. Belange aus der bisherigen Beteiligung |
| 30.12.88- | erneute Beteiligung der Träger öffttl. |
| 01.03.89 | Belange |
| 15.06.89 | Beschlußfassung über Anregungen und Bedenken und Stellungnahmen Träger öffentl. Belange; Offenlagebeschuß |
| 11.09.89- | |
| 11.10.89 | Offenlage des Bebauungsplanentwurfs |
| 23.08.89 | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Offenlage |
| 24.01.90 | Abstimmung mit dem Landratsamt über das weitere Vorgehen wegen der Altlast "Hausmülldeponie" |
| Febr. 92 | Eingang der Erkundung zur Hausmülldeponie durch die BELLER CONSULT GmbH |
| 22.10.92 | Entscheidung über die während und nach Offenlage 1989 eingegangenen Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| 22.10.92 | Satzungsbeschluß |

2. **NUTZUNGEN**

2.1. **Art der Nutzungen**

2.1.1. **Begriffe:**

Stellplätze sind gemäß § 2 (7) LBO Flächen im Freien, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

Standplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Campingwagen, Kraftfahrzeugen und Zelten zur Ferien- und Freizeitnutzung dienen.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

- 2.1.2. Das Dorfgebiet (MD) ist festgesetzt mit Rücksicht auf die dörfliche Prägung der bestehenden Bebauung und die Nutzungsvielfalt in diesem Teilbereich, in dem insbesondere die Folgeeinrichtungen des Campingplatzes und das Wohngebäude für den Betreiber untergebracht sind.
- 2.1.3. Aufgrund der Lage des Gebiets im hinteren Sulzbachtal sind Nutzungen, die wegen Lärm- oder Geruchsemissionen zusätzliche Störungen verursachen können und im Gemeindegebiet an anderer Stelle unterzubringen sind (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen), ausgeschlossen. Zusätzlich wegen der Nähe zum Friedhof werden Vergnügungstätten ausgeschlossen.
- 2.1.4. Für den Campingplatz mit den Teilbereichen Nord (SO 1) und Süd (SO 2) wird entsprechend der bestehenden und künftigen Nutzung Sondergebiet nach § 10 (5) mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" festgesetzt.
- 2.1.5. Der westliche Bereich des Campingplatzes wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum Sägewerk Hochstatter und um dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu genügen, sind hier wie auch auf den westlichen Standplätzen (siehe 1.1.2.4. Bebauungsvorschriften) gemäß einer Empfehlung des Landratsamts nur Feriencamper (nicht dauerhaftes Aufstellen) zulässig.
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet ergibt sich aus der in diesem Gebietsteil schon bestehenden Bebauung, die aufgrund der Lage in einem engen Teil des Sulzbachtales städtebaulich besser im Sinne eines "Weilers" und nicht als lockere Streusiedlung in Erscheinung treten und entsprechend dicht sein soll. Eine wesentliche Erweiterung ist nach dem Bebauungsplan auf der kleinen überbaubaren Fläche nicht möglich.
- 2.2.2. Innerhalb des Campingplatzbereichs Nord (SO 1), der das Dorfgebiet auf drei Seiten umschließt, sind keine baulichen Anlagen vorgesehen.
- 2.2.3. Im Campingplatzbereich Süd (SO 2) beschränkt sich die bauliche Nutzung auf ein Gebäude mit den notwendigen sanitären Einrichtungen. Die Konzentration dieser Einrichtungen in einem Gebäude schließt eine sich landschaftlich nachteilig auswirkende Ansammlung mehrerer kleiner Gebäude aus.
- 2.2.4. Der Standort des Gebäudes ist vorgegeben durch dessen Erreichbarkeit aus den Teilbereichen des Sondergebiets auf beiden Seiten des jüdischen Friedhofes. Jeder andere Standort würde für einen der Teilbereiche unvertreten

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

bar lange Wege verursachen. Die lagebedingte Nähe zum Friedhof hat zu Bedenken des Oberrates der Israeliten geführt, der eine Reduzierung des ursprünglich vorgesehenen Volumens von 1000 cbm gefordert hat. Mit einem auf 700 cbm reduzierten Volumen auf einer Fläche von 16 m x 8,5 m ist der Oberrat der Israeliten Badens einverstanden. Dieses Volumen reicht für die vorgesehene Nutzung aus.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1. Die für das Dorfgebiet festgesetzte offene Bauweise entspricht im wesentlichen der vorhandenen Bebauung. Damit können bei einer Umgestaltung innerhalb der vorgegebenen überbaubaren Fläche wahlweise Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden.
- 3.2. Für das durch Baugrenzen von 16 m x 8,5 m in seiner Lage fixierte Sanitärgebäude im SO 2 erübrigt sich die Festsetzung einer Bauweise.

4. GESTALTUNG, GRÜNEINBINDUNG**4.1. Bauliche Gestaltung**

- 4.1.1. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf Aussagen zur Dachneigung, die für das Dorfgebiet (MD) entsprechend dem Bestand auf 35° bis 55° und für das Sanitärgebäude in Angleichung an die benachbarte Bebauung auf 35° bis 45° festgesetzt wird.

4.2. Eingangssituation

- 4.2.1. Die gemeinsame Eingangssituation für den südlichen Teil des Campingplatzes (SO 2) und den jüdischen Friedhof soll durch eine 15 m breite und ca. 35 m lange Geh- und Fahrzone mit einer beidseitig durch Pflanzgebote festgelegten Bepflanzung nutzungs- und erscheinungsneutral gehalten werden. Konkret geschieht dies durch eine dichte Unterpflanzung entlang dieser alleeartigen Zone, wodurch die dahinterliegenden Teile des Campingplatzes abgeschirmt werden. In der Mitte dieser Zone zweigen rechtwinklig die Fahrwege zu den Campingplatzteilen auf beiden Seiten des Friedhofes ab, während zum Friedhof hin ein 3 m breiter Fußweg weiterführt. Diese Lösung wurde mit dem Oberrat der Israeliten Badens abgestimmt.

Beidseite des Friedhofseingangs sichert eine Grünfläche die angemessene Gestaltung des Eingangsbereichs. Hier wird alten oder gebrechlichen Besuchern durch zwei Kfz-Stellplätze das Heranfahen an den Friedhof ermöglicht. Die östlich anschließenden Camping-Standplätze weisen einen genügend großen Abstand auf, um eine ange

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

messene Eingangsgestaltung zu gewährleisten. Andererseits sollen hier nicht alle Standplätze an der Friedhofsmauer entfallen, um Einschränkungen für ein wirtschaftliches Betreiben des Campingplatzes zu vermeiden.

Zum Konflikt "Jüdischer Friedhof/Campingplatz" wird auf die Ausführungen unter Nr. 7.2 hingewiesen.

4.3. Grünordnung, Grüngestaltung

- 4.3.1. Zur Einfügung des Platzes in die Landschaft durch eine standortgerechte Bepflanzung unter besonderer Beachtung der Problematik des Nutzungskonfliktes mit dem Kulturdenkmale "Jüdischer Friedhof" in unmittelbarer Nachbarschaft des Campingplatzes wurde Herr Dipl. Ing. Peter Jenne, Gartenbau und Landespflege aufgefordert, Vorschläge zu unterbreiten. Die in der Stellungnahme vom 31.05.89 enthaltenen Vorschläge wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
- 4.3.2. Wesentliche Gestaltungselemente sind Baumpflanzungen. Im Teilgebiet SO 1 geschieht dies zur Abschirmung der Plätze zur Straße und entlang der Begrenzung des Campingplatzes. Im Teilgebiet SO 2 steht eine Gliederung der beidseits des Friedhofes terrassenartig angelegten Standplätze und die Abgrenzung zum jüdischen Friedhof im Vordergrund. Im wesentlichen wird dabei die bisher schon vorhandene Gestaltung übernommen und durch Pflanzbindungen gesichert. Auch zwischen Friedhof und Campingplatz besteht schon eine Abschirmung durch die Friedhofsmauer und dichte Bepflanzung. Mit der Begrünung entlang dem Sulzbach soll das Gewässer geschützt und der Bereich zwischen Badstraße und Bachlauf von anderen Nutzungen freigehalten werden. Weitere Grünflächen entlang dem Rand des Campingplatzes sollen einen Übergang zur freien Landschaft bzw. zum angrenzenden Wald herstellen.
- 4.3.3. Aufgrund der Problematik eines jüdischen Friedhofes, der gleichzeitig ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist, neben einem Campingplatz wurde zusätzlich in die Bebauungsvorschriften unter Nr. 3.1.5. ein Hinweis aufgenommen, wonach innerhalb und im Nahbereich des Friedhofes Veränderungen, insbesondere am Pflanzenbestand durch Entfernen, Beschneiden oder Anpflanzen nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde und dem Oberrat der Israelitischen Religionsgemeinschaft Badens vorgenommen werden dürfen. Eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde ergibt sich aus dem Denkmalschutzgesetz. Die weitere Beteiligung des Oberrates der Israeliten entspricht dessen berechtigtem Anliegen an einer Mitwirkung bei der Gestaltung des Friedhofs unter Wahrung der gebotenen Würde.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

5. SCHUTZMASSNAHMEN

- 5.1. Zum Schutz des Teilbereichs SO 1 und des Dorfgebiets (MD) gegen möglichen Steinschlag fordert das Forstamt Müllheim zwischen Peterskopfweg und Campingplatz einen genügend hohen und stabilen Auffangzaun aus Maschendraht. In die Planzeichnung und die Bebauungsvorschriften wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, wobei auf die notwendige Vorgabe durch das Forstamt hingewiesen wird.
- 5.2. Die durch das Wasserwirtschaftsamt zum Schutz des Sulzbaches vor Verunreinigungen geforderten Abstände zur Böschungsoberkante wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

6. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

6.1 Äußere Erschließung

- 6.1.1. Das Planungsgebiet ist durch die parallel zum Sulzbach verlaufende Gemeindeverbindungsstraße "Badstraße" erschlossen.

6.2. Innere Erschließung

- 6.2.1. Die Standplätze des Campingplatzes mit den Bereichen Nord (SO 1) und Süd (SO 2) werden über 3 m bis 5,5 m breite private Geh- und Fahrwege erschlossen.
- 6.2.2. Der Zugang zum jüdischen Friedhof ist durch ein Wege-recht gesichert.

6.3. Versorgung, Entsorgung

6.3.1. Wasserversorgung

- 6.3.1.1. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Sulzburg. Nachdem im Jahre 1985 eine neue Quellbohrung erfolgreich war, ist die Trinkwassergewinnung ohne die Himmelsehrquelle gesichert.

6.3.2. Abwasserbeseitigung

- 6.3.2.1. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sulzbachtal.
- 6.3.2.2. Die Anregungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Abwasserbeseitigung im Schreiben vom 28.02.1989 wurden als Hinweise in die Bebauungsvorschriften übernommen.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

6.3.3. Elektroversorgung

6.3.3.1. Die Elektroversorgung ist über die Badenwerk-AG gesichert.

6.3.4. Gasversorgung

6.3.4.1. In der Stadt Sulzburg besteht eine Versorgung mit Erdgas. Für den Campingplatz ist ein Anschluß nicht vorgesehen.

6.3.5. Müllbeseitigung

6.3.5.1. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Betreiber des Campingplatzes über eine Privatfirma zur Kreisdeponie.

6.3.5.2. In die Planzeichnung wurden Standorte für Wertstoffsammelbehälter und für den nicht verwertbaren Restmüll aufgenommen, um die im Müll enthaltenen Wertstoffe einer Wiederverwertung zuführen zu können. Auf Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind außerdem Hinweise zur Abfallvermeidung und Abfallverwertung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden.

6.3.6. Folgeeinrichtungen

6.3.6.1. Die für den Campingplatz erforderlichen Folgeeinrichtungen sind innerhalb des Dorfgebietes untergebracht und können entsprechend dem Bedarf ergänzt werden.

6.3.6.2. Ein Kinderspielplatz ist innerhalb der Standplätze entlang dem Sulzbach im Teilgebiet SO 2 vorgesehen. Der bisher vorgesehene Standort gegenüber dem Sägewerk wurde wegen des benachbarten Wohngebäudes aufgegeben.

7. KONFLIKTE

7.1. LÄRMPROBLEME

7.1.1. Eine am 09.12.82 auf Veranlassung des Gewerbeaufsichtsamtes durchgeführte Lärmmessung hat für den Campingplatz im Nahbereich zum Sägewerk Hochstatter Immissionswerte zwischen 54 und 68 dB(A) ergeben. Besondere Immissionsrichtwerte für Campingplätze liegen nicht vor. Vergleichsweise hat das Gewerbeaufsichtsamt die für WA-Gebiete geltenden Werte herangezogen, die tagsüber 55 dB(A) betragen.

7.1.2. Das Gewerbeaufsichtsamt hat seine anfänglichen Bedenken zur Überschreitung dieser Werte aufgrund des - sowohl für das Sägewerk als auch für den Campingplatz geltenden - Bestandsschutzes zurückgestellt.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

Auch die Industrie- und Handelskammer hat ihre früheren Bedenken in ihrer Stellungnahme vom 12.10.92 aus demselben Grund nicht mehr erhoben.

- 7.1.3. Ein gemeinsames Gespräch beim Bürgermeisteramt am 08.09.89 mit dem Sägewerksbesitzer, Herrn Hochstatter und dem Betreiber des Campingplatzes, Herrn Geuß, hat ergeben, daß Herr Hochstatter gegen den Betrieb des Campingplatzes keine Bedenken hat. Ihm geht es um die Sicherstellung und eventuelle Modernisierung seines Sägewerks. Auch Herr Geuß erklärt, daß es seit der Einrichtung des Campingplatzes vor mehr als 30 Jahren kaum Probleme gegeben habe, was Herr Hochstatter bestätigt hat. Im vergangenen Jahr habe es lediglich Probleme mit Jugendlichen gegeben, die auf dem Campingplatz bis nach Mitternacht Lärm verursacht hätten. Bedenken hat Herr Hochstatter zur Ausweisung eines Spielplatzes auf dem Campingplatzes unmittelbar gegenüber seinem Wohnhaus erhoben.
- 7.1.4. Abgesehen von einer "umgekehrt" vom Campingplatz ausgehenden Belästigung durch Ruhestörer nach Mitternacht, die auch in Wohngebieten vorkommt und ordnungsrechtlich geregelt werden muß, hat es aus dem Nebeneinander von Campingplatz und Sägewerk keine Probleme wegen des vom Sägewerk ausgehenden Lärms gegeben. Diese Tatsache und der für beide Betriebe geltende Bestandschutz aufgrund ihres langjährigen Bestehens (Campingplatz seit 1956, Sägewerk seit über 100 Jahren) rechtfertigen es, von Maßnahmen zur Minderung der gegenwärtig vom Sägewerk ausgehenden Lärmemissionen abzusehen.
- 7.1.5. Campingplätze sind auch nicht ohne weiteres mit einem allgemeinen Wohngebiet zu vergleichen. Durch die Lage des Platzes mit dem benachbarten Schwimmbad und der zum Wandern einladenden Umgebung wird der Platz weniger von ruhesuchenden Gästen besucht, sondern mehr von Urlaubern, die sich während ihres Aufenthaltes aktiv betätigen wollen, sei es durch Wanderungen in die Umgebung, Besuche des benachbarten Schwimmbades oder durch Spiele und sportliche Aktivitäten auf dem Platz selbst.
- 7.1.6. Da im Sägewerk während der Nachtstunden nicht gearbeitet wird, ist die Nachtruhe gewährleistet.
- 7.1.7. Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sieht für Campingplätze keine Orientierungswerte vor. Nach der Auffassung im Kommentar Fickert/Fieseler, die auch im Kohlhammer-Kommentar durch Ziegler vertreten wird, kann nach dem Wesen der Campingplätze und den Gewohnheiten sowie dem häufigen Wechsel und Verhalten der Platzbesucher im allgemeinen davon ausgegangen werden, daß die Störanfälligkeit höchstens derjenigen von WA-Gebieten gleichzustellen ist und je nach Eigenart des Gebiets sich eher den schalltechnischen Orientierungswerten eines Mischgebietes nähert. Insoweit ist beim überplan

BEGRÜNDUNG**ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

ten Campingplatz eher von einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet (entsprechend der Festsetzung in einem Teilbereich) auszugehen. Dies würde einem Orientierungswert von 60 dB(A), d.h. dem durch das Gewerbeaufsichtsamt gemessenen Durchschnittswert, entsprechen.

- 7.1.8. Hinzu kommt der für beide Anlagen geltende Bestandschutz, der von einer gegenseitigen Rücksichtnahme ausgeht, die bisher schon beachtet wurde.
- 7.1.9 Dies bedeutet, daß auch an Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen des Sägewerks keine erhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen, solange auf dem Campingplatz die bisherigen Lärmimmissionen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der gegenwärtigen Emissionswerte des Sägewerks ist - auch ohne den Campingplatz - im Hinblick auf die Nähe der Wohnbebauung am Rande des Stadtgebiets von Sulzburg durch den Bestandsschutz nicht gedeckt und damit nicht zulässig.
- 7.2. **Kulturdenkmal Jüdischer Friedhof / Campingplatz**
- 7.2.1. Wegen des in den Bebauungsplan einbezogenen jüdischen Friedhofes (und des Nutzungskonflikts zwischen dem Friedhof als Kulturdenkmal und dem Campingplatz) sind neben der Denkmalschutzbehörde auch die israelitische Gemeinde Freiburg/Konstanz und der Oberrat der Israeliten Badens in Karlsruhe beteiligt worden. Die Interessen der Israeliten wurden durch den Oberrat der Israeliten Badens in Karlsruhe vertreten.
- 7.2.2. Mit Schreiben vom 11.04.89 hat der Oberrat mitgeteilt, das gegen den Bebauungsplan keine Einwände bestehen, wobei davon ausgegangen wird, daß die aufgeführten Bauvorhaben bei der Ausführung nicht geändert werden. Bedenken wurden jedoch erneut im Rahmen der weiteren Beteiligung vom 23.08.89 wegen des zu groß erscheinenden Sozialgebäudes und der vorgesehenen Änderungen im Baumbestand entsprechend den Aussagen des Landschaftsplaners vorgebracht.
- 7.2.3. Den Einwendungen wurde durch eine Reduzierung des Volumens für das Sanitärgebäude auf 700 cbm entsprochen, wobei dieses Volumen für die vorgesehene Zweckbestimmung und aufgrund der übrigen Festsetzungen zu diesem Gebäude nur maximal erreichbar ist.
- 7.2.4. In seiner Stellungnahme vom 04.07.90 hat der Oberrat mitgeteilt, daß keine Einwendungen gegenüber dem offengelegten Bebauungsplan bestehen. Voraussetzung ist, daß die Würde des Friedhofes insbesondere im inneren Teil des Friedhofes in keiner Weise beeinträchtigt wird. Außerdem wird Wert darauf gelegt, daß die Verwirklichung der Planungen nur in Absprache mit der Stadt Sulzburg realisiert wird.

BEGRÜNDUNG**ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

- 7.2.5. Aufgrund dieser Stellungnahme wurde in die Bebauungsvorschriften zusätzlich der Hinweis aufgenommen, daß Veränderungen am Pflanzenbestand innerhalb und im Nahbereich des Friedhofes nur im Einvernehmen mit dem Oberrat der Israeliten erfolgen dürfen.
- 7.2.6. Damit sind alle Einwendungen des Oberrats der Israeliten ausgeräumt. Zur Problematik der Nähe des Campingplatzes zum Friedhof sind keine Bedenken erhoben worden. Diese Nähe ist in den vergangenen 35 Jahren nicht als störend empfunden worden, zumal durch die Baum- und Heckenpflanzung eine dichte Abschirmung gegeben ist. Da seit Kriegsende nur eine Bestattung auf dem Friedhof stattgefunden hat, widerspricht die angrenzende Nutzung als Campingplatz offensichtlich nicht den polizeilichen Erfordernissen im Sinne des § 2 (1) des Bestattungsgesetzes. Das am Verfahren beteiligte Amt für Sicherheit und Ordnung beim Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler hat keine Bedenken erhoben.
- 7.2.7. Nachdem es in der Vergangenheit auf diesem Friedhof im Gegensatz zu anderen, abgelegenen jüdischen Friedhöfen keinerlei Probleme gegeben hat, kann auch angenommen werden, daß der Campingplatz insoweit einen gewissen Schutz vor Übergriffen darstellt. Diese Schutzfunktion erscheint mit der Belegung durch Dauercamper im Nahbereich des Friedhofes eher gewährleistet als durch kurzfristig wechselnde Feriencamper.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig ermittelt)

8.1.	PLANUNGSGEBIET (Summe 8.3 bis 8.5)	48.280 m ²
8.2.	BRUTTOBAUFLÄCHE (Summe 8.3 bis 8.4)	43.784 m ²
8.3	NETTOBAUFLÄCHE	42.354 m ²
	davon:	
8.3.1.	- Dorfgebiet (MD)	1.850 m ²
8.3.2.	- Sondergebiet SO 1	5.690 m ²
8.3.3.	- Sondergebiet SO 2	33.860 m ²
	(jeweils einschl. der privaten Wegeflächen und der Begrünung)	
8.4.	ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN	1.430 m ²
	davon:	
8.4.1.	- Badstraße	1.080 m ²
8.4.2.	- Gehweg	350 m ²
8.5.	GRÜNFLÄCHEN	
	Jüdischer Friedhof	4.496 m ²

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT 7811 SULZBURG "CAMPINGPLATZ"**

9. **KOSTEN**

- 9.1. Da der Campingplatz seit 30 Jahren besteht, ist mit keinen wesentlichen Erschließungskosten zu rechnen.
- 9.1. Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Neugestaltung der Vorzone des jüdischen Friedhofes sowie für die Planung einschl. der erforderlichen Gutachten.
- 9.2. Die Gesamtkosten betragen (abzüglich der gewährten Zuschüsse) überschlägig 60.000 DM.
- 9.3. Bei der besonderen Bedeutung des Platzes für den Fremdenverkehr in der Gemeinde stellt der Campingplatz auch einen beachtlichen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde dar.

10. **BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 7 DEZ. 1992
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger
gez. Ronai
begl. Ramminger

Rupp-Welle

