Anlage Nr. 3

1. Fertigung

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Campingplatz“
2. Änderung

Begründung

Inhalt : **Seite**

1	Anlass für die Änderung	2
2	Ziel der Planung	2
3	Geltungsbereich der Änderung	2
4	Planinhalte der Änderung	2
5	Auswirkungen der Planung	3
6	Umweltprüfung	3
7	Umweltbericht	4

Seelbach, 23. März 2007

Klaus Muttach
Bürgermeister

GEMEINDE 2 SEELBACH

Lauf, 05. März 07 Kr/Zim/kp

ZINK INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

1 Anlass für die Änderung

Der Bebauungsplan „Campingplatz" ist seit dem 1. Mai 1999 rechtsverbindlich.
Dem Nutzungskonzept zu Grunde liegt eine Kapazität von etwa 30.000 bis 35.000 Übernachtungen pro Jahr. Erfreulicherweise hat sich der Campingplatz in den letzten Jahren sehr gut entwickelt und im Jahr 2005 wurden bereits etwa 60.000 Übernachtungen erreicht.

Verschiedene Einrichtungen des Campingplatzes, wie z.B. der Parkplatz, sind bedingt durch die gestiegenen Übernachtungszahlen nicht mehr ausreichend und bedürfen einer Erweiterung.

2 Ziel der Planung

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Campingplatz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Campingplatz auch weiterhin wirtschaftlich betreiben und das Angebot für die Gäste erweitern zu können.

3 Geltungsbereich der Änderung

Von der zweiten Änderung des Bebauungsplanes sind die Teilgebiete SO1, SO2, SO3, SO4 und SO6 im östlichen Bereich des Campingplatzes berührt.

4 Planinhalte der Änderung

Das Teilgebiet SO1 (Empfang mit Restauration und Fremdenbeherbergung) wird nach Süden erweitert; dafür entfallen in diesem Bereich die Festsetzungen der Teilgebiete SO3 (Standplätze) und S04 (Zelt- und Spielwiese).

Das Teilgebiet SO1 wird dahingehend ergänzt, dass zusätzlich zu den bisher geltenden Festsetzungen eine Erdsauna mit Liegewiese, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Freizeitzwecke sowie ein zweigeschossiges Parkdeck mit maximal 40 Einstellplätzen zulässig sind. Für diese weiteren Nutzungen wird das Baufenster nach Süden erweitert.

Im Teilgebiet SO2 (sanitäre Anlagen) wird die Errichtung einer Betriebswohnung festgesetzt. Außerdem wird das SO2 um den bestehenden Laden des Campingplatzes im Teilgebiet SO6 (interne Haupterschließung) erweitert. Die bisherige Festsetzung sieht für diesen Bereich Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze vor.

Bislang war die Traufhöhe (TH) in den Bereichen außerhalb des Teilgebietes SO1 mit bergseits = 3,0 m und talseits = 4,0 m festgesetzt. Auf Grund der Terrassierung des Geländes ist diese Einschränkung nicht mehr notwendig und deshalb wird die TH einheitlich mit 4,0 m festgesetzt.

5 Auswirkungen der Planung

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie liegt in den Händen des Betreibers. Die Eigentumsgrenze zum E-Werk Mittelbaden, Lahr ist die Messeinrichtung im Gebäude westlich des Gaststättenbereichs. Verantwortlich für die ordnungsgemäße Stromversorgung des Gesamtgebietes ist daher der Betreiber.

Darüber hinaus kann der durch die Erweiterung benötigte größere Leistungsbedarf über den derzeitigen Niederspannungsanschluss nicht mehr bereitgestellt werden. Im Zuge der Realisierung der Planung muss deshalb die Versorgungssituation neu geregelt werden. Vom Energieversorger vorgeschlagen wird eine kundeneigene Trafostation.

Entwässerung

Der Campingplatz weist hauptsächlich Grünanlagen mit Fuß- und Fahrwegen, die in der Regel mit einer wassergebundenen Decke ausgelegt sind, auf. Im Wesentlichen erfolgt im Gebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Grünanlagen. Für den Parkplatz und die vorhandenen Gebäude sind Grundstücksentwässerungsleitungen und -kanäle ausgebaut, die in ein offenes Graben-Mulden-System im Campingplatz münden. Im Campingplatz verläuft diese Entwässerungsmulde mit Auslauf in die Schutter. In dieser Entwässerungsmulde wird das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen abgeleitet. Die Schutter ist ein leistungsfähiger Vorfluter, der ohne weiteren Nachweis die hier anfallenden Niederschlagswassermengen aufnehmen kann.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Möglichkeit einer Gebäudeerweiterung (Erweiterung des Baufensters) berücksichtigt. Das anfallende Oberflächenwasser einer Gebäudeerweiterung ist der vorhandenen Entwässerungsmulde zuzuführen. Die Mulde ist ausreichend, um das gesamte Oberflächenwasser schadlos zur Schutter abzuleiten. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist, vergleichbar mit einer Wohnbebauung, als gering bzw. nicht belastet einzustufen.

Das auf dem Campingplatz anfallende häusliche Abwasser der sanitären Einrichtungen ist am Sammler der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schuttertal angeschlossen. Der Sammler verläuft entlang der Schutter über das Gelände des Campingplatzes. Bei dem Ausbau der Entwässerungsanlagen ist auf eine ordnungsgemäße Trennung des Schmutz- und Oberflächenwasserabflusses zu achten. In den Schmutzwasserkanal darf kein Oberflächenwasser gelangen.

6 Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BGB festgehalten und bewertet worden.

7 Umweltbericht

Bestand:

Der Planungsbereich dient heute als Stellfläche für Autos, Wohnmobile, Wohnanhänger usw. Die Fläche ist weitgehend mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

In den Rand- / Böschungsbereichen sind Strauchpflanzungen vorhanden.

Planung:

Die Planung sieht den Bau eines Parkdeckes sowie einer Erdsauna und eines Schwimmteiches vor.

Durch die Ausweisung eines Schwimmteiches wird keine Versiegelung hervorgerufen. Vielmehr wird die vorhandene wassergebundene Decke entfernt und eine unversiegelte offene Fläche hergestellt.

Im Bereich des Parkdeckes erfolgt eine Vollversiegelung. Das Parkdeck ist durch eine entsprechende Bepflanzung in die Landschaft einzubinden.

(05.03.07 Kr/Zim/kp)