BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "CAMPINGPLATZ"
DER GEMEINDE SEELBACH, ORTENAUKREIS
VOM 14.04.1994

---

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Seelbach ist staatlich anerkannter Luftkurort. Die entsprechende Infrastruktur ist vorhanden. Das Bettenangebot reicht von der privaten Zimmervermietung bis zum Hotel. Bedarf besteht bereits seit Jahren nach einem Campingplatz. Aus kommunaler Sicht ist hierfür ausschlaggebend die Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Seelbach durch eine sich aus dem Campingplatzbetrieb ergebende nachhaltige Erhöhung der Anzahl der Übernachtungen. Damit kann die Auslastung und Erhaltung der vorhandenen öffentlichen wie privaten Infrastrukturen (z.B. Haus des Gastes, Freibad, Gastronomie) gewährleistet werden und es wird sichergestellt, daß der Förderstatus bei der Fremdenverkehrsförderung erhalten werden kann und somit weiterhin Verbesserungen der entsprechenden Einrichtungen möglich sind.

Darüberhinaus hat die kommunale Bauleitplanung u.a. zu berücksichtigen die Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 (5) 3. BauGB) "Nach diesem gesetzlichen Auftrag müssen Gemeinden in typischen Freizeit- und Erholungsbereichen bei entsprechendem Bedarf auch die Festsetzung von SO-Gebieten, die der Erholung dienen, in Betracht ziehen" (Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Köln 1992, S. 570). Ein entsprechender Bedarf besteht sowohl im Bereich Ortenau wie in Seelbach selbst.

Entsprechende Anfragen von auswärtigen Interessenten wie von Feriengästen belegen dies. Auch sind von Lahr abgesehen im gesamten Bereich des Schuttertals keine entsprechenden Einrichtungen vorhanden. Der gesamte nördlich Freiburgs gelegene Bereich weist dabei bis über Offenburg hinaus eine sehr geringe Campingplatzanzahl aus. Die Gemeinde hat daher bereits in den siebziger Jahren entsprechende Standortüberlegungen im Zusammenhang mit dem Schwimmbad geführt. Die Überlegungen wurden mangels Betreiber und zur Verfügung stehender Fläche sowie der problematischen, landschaftlichen Einbindung nicht weiter verfolgt.

Zwischenzeitlich haben sich die vorstehenden planerischen Randbedingungen entscheidend verändert, so daß für die Planaufstellung eine besondere Dringlichkeit besteht. Im einzelnen gilt folgendes:

- Der städtische Campingplatz in Lahr wird wegen beengter Lage und anstehender, hoher Investitionskosten 1994 aufgegeben. In Lahr selbst wird kein neuer Standort

ausgewiesen. Die Stadt Lahr ist an die Gemeinde Seelbach mit dem Wunsch, einen Ersatzstandort in Seelbach auszuweisen, herangetreten.

- Der in Seelbach ansässige Pächter des Lahrer Campingplatzes will in einen neuen Campingplatz in Seelbach entsprechend investieren und diesen betreiben.

- Durch den Bau des Dammes für das Hochwasserrückhaltebecken der Schutter südlich von Seelbach hat sich die landschaftliche Situation der zwischen Damm und Schwimmbad gelegenen Talfläche entscheidend verändert. Dieser Bereich geht nun nicht mehr nahtlos in die freie Talaue über, sondern erfährt durch den Damm eine deutliche Zäsur.

- Die Bereitstellung landwirtschaftlicher Flächen für den Campingplatz ist geklärt. Sie dient dem betroffenen Hof als zweites Standbein, sowohl hinsichtlich Pachterträgen wie Direktvermarktung. Ein Teilausgleich der verlorengehenden Bewirtschaftungsflächen wird durch den Campingplatzbetreiber aus eigenen Flächen an anderer Stelle vorgenommen.

Die besondere Dringlichkeit der Planaufstellung liegt darin begründet, daß aus grundsätzlichen fremdenverkehrlichen Überlegungen und aus wirtschaftlichen Überlegungen des Campingplatzbetreibers, nach Aufgabe des städtischen Lahmer Campingplatzes im Jahre 1994, in der Folgesaison dem Gast ein Ersatzstandort zur Verfügung stehen muß.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Seelbach. Es grenzt im Osten an die Landesstraße 102 (Tretenhofstraße), im Süden an den Damm des Hochwasserrückhaltebeckens, im Westen an die Schutter, und im Norden an das öffentliche Freibad. Die im Nordosten des beschriebenen Bereiches gelegene Hoffläche des Aussiedlerhofes Messner ist aus dem Planbereich ausgeklammert.

Der Planbereich ist bis auf wenige Teilflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt (siehe auch Bestandsplan).

An den Planbereich schließt sich im Norden das öffentliche Freibad an. Dieses ist von den landwirtschaftlichen Flächen durch ein schmales Feuchtgebiet, entlang eines Grabens, getrennt. Zur Sicherung und Entwicklung des Feuchtgebietes wird es, soweit außerhalb der Umzäunung des Schwimmbades gelegen, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Campingplatz" einbezogen. Nordöstlich vom Plangebiet liegt eine Hofstelle, östlich davon jenseits der L 102 schließt sich das Wohnbaugebiet Tretenhof an. Südöstlich vom Planbereich jenseits der L 102 schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ebenso südlich vom Planbereich, diese sind dort durch den Damm des Hochwasserrückhaltebeckens vom Gebiet abgeriegelt. Auch

westlich des Planbereiches liegen landwirtschaftliche Flächen, insbesondere Wiesenflächen. An diese schließen sich nach Norden hin Sportplatz und Tennisplätze an.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist begonnen. Sie soll jedoch auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Landschaftsplanes erfolgen, so daß es notwendig wird, den vorliegenden Bebauungsplan "Campingplatz" noch vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Rechtskraft zu bringen. Auf den unter Ziffer 1 erläuterten engen zeitlichen Zusammenhang mit der Schließung des Campingplatzes Lahr wird hier nochmals hingewiesen.

Um die Einfügung in die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen, wurde im Vorfeld eine Standortuntersuchung möglicher, alternativer Standorte durchgeführt. Ferner wurde im Vorgriff auf den Landschaftsplan für das Plangebiet selbst eine landschaftsökologische Einzelbewertung des Vorhabens vorgenommen. Diese stuft den Bereich als bedingt geeignet ein und trifft Aussagen zur Verbesserung der landschaftsökologischen Verträglichkeit. Im Rahmen eines in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanes wurden entsprechend § 8a BNatSchG die aus der Planung entstehenden Eingriffe bewertet und die zu treffenden Maßnahmen im einzelnen festgesetzt, so daß einer vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes nichts entgegensteht.

4. Grundkonzept

In enger Nachbarschaft zum öffentlichen Schwimmbad ist auf der von Schutter, Landstraße und Damm eng umgrenzten Fläche von ca. 3,9 ha die Ausweisung eines Campingplatzes von etwa 210 Standplätzen und 3 Wiesenbereichen mit zusammen weiteren 20-30 Zeltplätzen vorgesehen. Die notwendige Randeingrünung zum Feuchtgebiet und zur Schutter für Landstraße und Damm, die Berücksichtigung einer regionalen Grünzäsur und die Freihaltung der einzigen Umfahrungsmöglichkeit von Seelbach, im Zuge der L 102 parallel zum Damm, bedingt eine insgesamt sehr kompakte Anlage mit sparsamen Erschließungsflächen. Eine Reduzierung der Standplatzanzahl erscheint aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich (siehe Ziffer 6 Nutzung).

Die Realisierung des Campingplatzes ist in 2 Bauabschnitten geplant. Unter Berücksichtigung der Erschließung und der landwirtschaftlichen Belange des die Campingplatzfläche verpachtenden Betriebes umfaßt der erste Bauabschnitt die südliche (ortsabgewandte) Hälfte des Planbereiches. In diesem ersten Bauabschnitt entstehen etwa 100 Standplätze. Die Gesamtanlage ist unter weitgehender Beachtung des Hangverlaufs und der angrenzenden baulichen Anlagen

strukturiert. Hangparallele Pflanzstreifen und ein dichtes Gefüge ergänzender Laubbäume tragen zusätzlich zur optischen Einbindung der Anlage in die Landschaft bei.

5. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Campingplatzes erfolgt gemeinsam mit der Anbindung des Bauernhofes im Bereich der jetzigen Hofzufahrt an die Landesstraße 102. Hierzu wird die jetzige Anbindung von ca. 3,0 m auf 6,0 m verbreitert und höhenmäßig so an die Landesstraße angepaßt, daß ungehinderte Ein- und Ausfahrtsvorgänge auch von Fahrzeugen mit Anhänger möglich sind. Die Campingplatzzufahrt wird dann parallel zur Hofzufahrt geführt. Gemeinsam mit den Fahrgassen der vorgelagerten Stellplätze wird eine Umfahrt außerhalb des eigentlichen Campingplatzgeländes ausgebildet. An der Umfahrt liegen etwa 33 Stellplätze, hier befindet sich auch das zentrale Hauptgebäude mit Rezeption, Gaststätte, kleinem Laden und Sanitärtrakt.

Der inneren Erschließung liegt folgendes, mit dem Betreiber abgestimmtes, Konzept zugrunde:

Die innere Erschließung wird so ausgebildet, daß von der Umfahrt nur eine Hauptzufahrt in den Campingplatz abzweigt. Diese wird an der Nahtstelle zwischen erstem und zweitem Bauabschnitt zunächst hangparallel, dann senkrecht zum Hang als interner Verteiler mit einer Breite von 5,5 m geführt. Von diesem Verteiler zweigen hangparallel verlaufende Wege ab. Diese erschließen die Standplätze. Sie werden in ihrer Breite auf 3,0 m reduziert. Das gewählte Erschließungsnetz läßt die Einrichtung eines Richtungsverkehrs, wie dies zur Erfüllung der Anforderung der Campingplatzverordnung erforderlich sein kann, zu. Im Hinblick auf die Erfahrungen der letzten Jahre mit Verkehrsberuhigung von Wohngebieten erscheint ein Befahren der schmaleren Wege in Gegenrichtungsverkehr unproblematisch.

Ergänzend zu den Fahrwegen wird unter Nutzung und sinnvoller Anordnung der nach der Campingplatzverordnung vorgeschriebenen Brandgassen im Südbereich ein etwa mittig verlaufender Fußweg vorgesehen. Dieser stellt möglichst kurze Verbindungen zu den jeweiligen Sanitärstandorten und Wasserstellen her. Im Nordbereich wird der entsprechende Weg als Fahrweg ausgebildet. Nach außen hin werden weitere Fußweganbindungen zu den vorhandenen Brücken über die Schutter vorgesehen, ferner wird ein Zugang zu dem am Ostrand des Schwimmbades (Lgb.-Nr. 182) verlaufenden Wirtschaftsweg geplant. Dieser stellt eine direkte Verbindung zur Eingangsanlage des Schwimmbades her.

Eine Nebenzufahrt für die südöstlich vom Funktionsgebäude gelegenen Standplätze, die für Tagescamper vorgesehen sind, wird ergänzend am Südrand der vorgelagerten Stellplätze vorgesehen.

Die innere Erschließung wird nur im Bereich der Haupterschließung verbindlich festgesetzt. Hier ist durch

die erforderliche mittige Lage im Gesamtplatz, die geplante Abschnittsbildung, die Breite der Erschließung und den senkrechten Verlauf zu den Höhenlinien eine räumliche Fixierung gemeinsam mit einer entsprechenden Fixierung des die Haupterschließung überstellenden Großgrüns erforderlich. Die Struktur und hangparallele Anordnung der übrigen, inneren Erschließungsflächen ist räumlich aureichend über die den Platzbereich gliedernden Gehölzflächen gesichert. Diese sind als flächenhafte Pflanzgebote im einzelnen textlich und lagemäßig festgesetzt.

Mit berücksichtigt bei der Campingplatzplanung ist die Flächeninanspruchnahme für eine etwaige Umgehungsstraße von Seelbach im Zuge der L 102. Die für die Umgehung, einschließlich der Neuanbindung der Tretenhofstraße an die Umgehungsstraße, freizuhaltende Fläche wurde aus der Campingplatzplanung ausgeklammert.

6. Nutzung

Der Gesamtbereich wird als Sondergebiet für die Erholung mit der näheren Zweckbestimmung Campingplatzgebiet ausgewiesen.

Das Campingplatzgebiet wird insgesamt gegliedert. Folgende Ziele werden dabei verfolgt:

SO1 und
SO2: Die baulichen Einrichtungen sollen am Platzrand in Höhe der angrenzend bestehenden Gebäude (landwirtschaftliche Hofstelle Messner) erfolgen, der übrige Hangbereich soll frei von Gebäuden bleiben.

Im Bereich SO1 werden Fremdenzimmer zugelassen, um dem Campingplatzbetreiber eine ausreichende wirtschaftliche Basis auch außerhalb der Hauptsaison zu sichern.

SO3: Der Bereich soll allen mobilen Freizeitunterkünften dienen und alle Campingplatzaktivitäten beinhalten, soweit sie außerhalb von Gebäuden erfolgen.

SO4: Die Einschränkung auf Spiel- und Zeltwiese soll unter Verzicht auf die Ausweisung einzelner Standplätze das Zelten in Gruppe, insbesondere für Jugendliche ermöglichen und bei Nichtbelegung die Spielflächen erweitern.

Die südöstliche Platzspitze soll durch die getroffene Einschränkung von optisch stärker auffallenden Wohnwagen und Wohnmobilen freigehalten werden.

SO5: Mit der hier getroffenen Ausweisung sollen Spiel- und Aktionsbereiche freigehalten werden. Diese werden der Schutterzone zugeordnet, um hier den Grünbereich um einen von Zelten/Wohnwagen u.ä. freien Bereich zu erweitern.

SO6: Die getroffenen Festsetzungen dienen der räumlichen Fixierung der inneren Haupterschließung. Weitere Einzelheiten siehe Ziffer 5 Verkehrserschließung.

Das Maß der Nutzung wird über die überbaubare Fläche und die Gebäudehöhe festgesetzt. Zur Festlegung des Überbauungsgrades werden neben der Ausweisung der überbaubaren Fläche noch Regelungen für die Gesamtheit aller baulichen Anlagen einschließlich Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen usw. entsprechend § 19 (4) BauNVO getroffen. Das hierzu festgesetzte Gesamtmaß für die Grundflächenzahl wird relativ eng gefaßt. Maßstab für die Bemessung sind die Gebäude und die wasserundurchlässigen Oberflächen. Im Hinblick auf die detallierten Regelungen zur Materialwahl und Durchlässigkeit der Oberflächen von Zufahrten, Wegen, Stell- und Standplätzen werden die wasserdurchlässigen oder teildurchlässigen Flächen anrechnungsfrei gestellt. Diese Freistellung entspricht zwar nicht ganz dem Wortlaut von § 19 (4) Satz 3 - zur Erreichung desselben Ergebnisses müßte es bei wortgetreuer Auslegung in etwa heißen "für diese Anlagen wird ein Zuschlag auf das Höchstmaß von 0,15 gewährt" - um aber unnötige Berechnungen dieser Flächen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden und klarere Formulierungen zu erzielen, wird aus Vereinfachungsgründen der getroffene Wortlaut gewählt.

Wie im Gestaltungsplan aufgezeigt, können bei einer Standplatzgröße zwischen 70 - 100 qm (Regelgröße um 80 qm), neben den gesondert festgesetzten Zeltbereichen, ca. 210 Standplätze erzielt werden.

Die Gesamtanzahl der im Gestaltungsplan dargestellten Standplätze folgt dabei den Erhebungen des ADAC zur Wirtschaftlichkeit gut geführter Campingplätze. Die Empfehlungen des ADAC gehen davon aus, daß eine Mindestgröße von 250 Stellplätzen erreicht werden sollte, in Einzelfällen mindestens 200 Standplätze, um langfristig dem Campingplatzbetreiber eine wirtschaftliche Basis zu sichern.

7. Gestaltung

Die Gesamtanlage folgt dem vorhandenen Hangverlauf. Dies gilt für Erschließung und Standplatzanordnung, wie für die gliedernden Pflanzstreifen. Auch die Anordnung der baulichen Anlagen erfolgt hangparallel. Die baulichen Anlagen sind im Bereich des bereits vorhandenen Bauernhofes plaziert und lassen den übrigen Talbereich frei. Die Anordnung geht damit auch überein mit der sich nach Osten hin anschließenden, vorhandenen Wohnbebauung.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bis an den Planbereich heranreichenden Ver- und Entsorgungsstränge. Das Oberflächenwasser wird nach Möglichkeit direkt versickert, das anfallende Schmutzwasser kann dem parallel zur Schutter verlaufenden, vorhandenen Hauptsammler zugeführt werden. Wasser, Strom, Telefon sind bis zum angrenzenden Bauernhof herangeführt und können von hier abgenommen werden. _

Die Stromversorgung kann nach Angaben des Versorgungsunternehmens von der vorhandenen Trafostation Tretenhof durch Verlegung eines Hausanschlußkabels zum Hauptgebäude des Campingplatztes erfolgen. Die interne Versorgung der einzelnen Standplätze etc. erfolgt dann bauseits.

9. Lärmschutz

Auf den östlichen Planbereich wirken Immissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der L102 ein. Durch die Anordnung eines Schallschirmes entlang der Landesstraße lassen sich die betroffenen, näher an der Straße gelegenen Campingplatzbereiche schützen. Für die oberhalb der Erdgeschoßzone gelegenen Teile der im Eingangsbereich zum Campingplatz zugelassenen Gebäude läßt sich nur ein Schutz über passive Maßnahmen am Gebäude erzielen. Andernfalls wäre ein überhoher Schallschirm (Wall oder Wand) erforderlich, der sich nicht mehr in das Landschaftsbild einfügen würde.

9.1 Für den passiven Lärmschutz (in diesem Fall für das Funktionsgebäude) gilt folgendes:

Aus der Verkehrsmengenkarte 1992 ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von knapp 9.300 Fahrzeugen bei einem Schwerverkehrsanteil von 3,5 %. Die Zählstelle lag dabei vor dem Abzweig zum Baugebiet Tretenhof und beinhaltet das Verkehrsaufkommen der Zivildienstschule und des Baugebietes. Um rechnerisch auf der sicheren Seite zu liegen, wird die volle Verkehrsmenge angesetzt, zumal für den vorher abzweigenden Verkehr keine näheren Werte vorliegen. Unter Berücksichtigung der Fahrgeschwindigkeit, des Abstandes und der übrigen Bemessungsfaktoren ergibt sich für die Baufläche folgende schalltechnische Situation:

DTV_{92} 9.280 Kfz, davon Schwerverkehr p = 3,5 %

			Mitteilungspegel in 25 m Abstand
Verkehrsstärke:	M_{tags}	557 Kfz/h	65,9dB(A)
	M_{nachts}	74 Kfz/h	57,1dB(A)

		Zuschlag/Minderung
Straßenoberfläche:	Asphalt	±0,0dB(A)
Steigung:	≤ 5 %	±0,0dB(A)
LKW-Anteil:	3,5 %)	
Geschwindigkeit:	70 km/h)	-2,7dB(A)
Abstand Gebäude zur Straßenachse:	ca. 47 m	-3,5dB(A)

Tagwert: 65,9dB(A)+0dB(A)+0dB(A)-2,7dB(A)-3,5dB(A)= 59,7dB(A)

Nachtwert: 57,1dB(A)+0dB(A)+0dB(A)-2,7dB(A)-3,5dB(A)= 50,9dB(A)

Unter Berücksichtigung der nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5.5.2 vorzunehmenden Erhöhung des rechnerisch ermittelten Wertes um 3 dB(A) - entspricht einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens - ist das Gebäude dem Lärmpegelbereich III (61-65dB(A)) zuzuordnen.

Die aus der Zuordnung resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Wohn- und Schlafräumen (gemäß Tabelle 8 der DIN 4109) sind defacto als geringfügig zu bezeichnen. Der hier im Lärmpegelbereich III erforderliche Wert von R'w = 35 dB wird von allen nichttransparenten, massiven Bauteilen überschritten und von Fenstern mit wenig Mehraufwand (übliche Einfachfenster mit Isolierverglasung - 12 mm Luftzwischenraum und umlaufender, weichfedernder Falzdichtung mit Scheibenstärke von 4 und 6 mm) erreicht; bei Fensterflächenanteilen von < 50 % und üblichen Raumgrößen sind ohnehin Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w;R} \geq 32$ dB ausreichend.

9.2 Für aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) ergibt sich folgendes:

Für den eigentlichen Campingplatzbereich (Standplätze und Zeltwiesen) ist ein Schutz über passive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Hier kommen nur aktive Lärmschutzmaßnahmen in Frage. Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau), genannten Orientierungswerte betragen für Verkehrsgeräusche:

tags 55 dB
nachts 45 dB

und entsprechen damit den Werten für Allgemeines Wohngebiet.

Da der Tag- und der Nachtwert der von der L 102 ausgehenden Lärmemissionen weniger als 10 dB auseinanderliegen, ist für die weiteren Berechnungen der Nachwert entscheidend (d.h. bei Einhaltung des Nachtwertes ist hier immer auch der Tagwert eingehalten).

a) Campingplatzgebiet westlich von Funktionsgebäude und Hofstelle

Diese Hauptzone des Campingplatzes weist einen Abstand von 70 m und mehr zur Straßenachse der Landesstraße 102 auf. Der Nachtwert beträgt bei freier Schallausbreitung hier:

$L_m^{(70)}{}_{nachts}$=57,1db(A)+0dB(A)+0dB(A)-2,7dB(A)-5,9= 48,5db(A)

Durch die Höhendifferenz - der Platz liegt hier 4 m und mehr unterhalb Straßenniveau - und die Abschirmwirkung der vorgelagerten Bebauung, der Abpflanzungen sowie des Lärmschutzwalles ergeben sich weitere Pegelminderungen, die um 4 dB(A) und höher liegen, so daß hier die obengenannten Orientierungswerte eingehalten sind.

b) Campingplatzgebiet östlich und südlich von Funktionsgebäude

Dieser kleine Teilbereich des Campingplatzes, der etwa 15 Standplätze umfaßt, reicht zum Teil sehr nahe an die Landesstraße heran und bedarf daher eines vorgelagerten Schallschirmes (Lärmschutzwall). Die Länge der Schutzeinrichtung ist begrenzt auf die Fläche zwischen Campingplatzzufahrt und Freihaltebereich für eine später mögliche Ortsumfahrung.

Auf ein Herumziehen des Lärmschutzwalles entlang dieser Freihaltung für die Ortsumfahrung wird verzichtet, da ein Realisierungszeitpunkt für eine solche Straße in keiner Weise absehbar ist und eine von Wall und Rückhaltedamm eingeschnürte Acker- oder Wiesenfläche aus Gründen des Landschaftsbildes nicht vertretbar erscheint.

Diese eingeschränkte Längenentwicklung des Lärmschutzwalles hat zur Folge, daß die volle Schutzwirkung nur im Nahbereich des Walles wirksam wird.

Für die Zone der Standplätze/Zeltwiese und der Zelt- und Spielwiese hinter dem Wall bis zu einem Abstand von 25 m zur Fahrbahnachse (entspricht einem 8 m-Streifen im Platz) sind die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten. Hier ergibt sich folgender Immissionspegel:

Kleinster Abstand zur Straßenachse: ca. 17 m
Lärmschutzwall: Höhe 2,5 m, Abstand Dammkrone/Fahrbahnmitte 10 m , h_{eff} = 2,2 m
$L_m^{17}{}_{nachts}$=57,1dB(A)+0dB(A)+0dB(A)-2,7dB(A)+2,0dB(A)-12,6dB(A)=43,8dB(A)

Durch den stärkeren Anteil seitlich einfallenden Verkehrslärms ergibt sich für die Anschlußbereiche östlich und südlich vom Funktionsgebäude, trotz größeren Abstandes zur Straße, wieder ein leicht ansteigender Geräuschpegel. Dieser bleibt durch die Gegenläufigkeit von Minderung des Pegels aus wachsendem Abstand und Erhöhung des Pegels aus höherem Anteil seitlich einfallender Verkehrsgeräusche für die gesamte Zone bis etwa 60 m ab Straßenachse gleich und berechnet sich beispielhaft für den Standplatz westlich vom Nebeneingang wie folgt:

Die Lärmemission der Straße wird in 2 Komponenten, eine aus Richtung Wittelbach und eine aus Richtung Seelbach aufgeteilt.

Richtung Wittelbach:
Abschirmwirkung von Wall senkrecht zur Straße 11 dB
Abschirmwirkung von Wall seitlich durch Verlängerung des Schallweges 11 dB
ungünstigerer Wert ist anzusetzen

Richtung Seelbach:
Abschirmwirkung von Wall senkrecht zur Straße 11 dB
Abschirmwirkung von Wall seitlich durch Verlängerung des Schallweges 6,4 dB
ungünstigerer Wert ist anzusetzen.

L_m aus Richtung Wittelbach 57,1dB(A)-3,0dB(A) [für Verkehrsaufteilung]-0dB(A)-0dB(A)-2,7dB(A)-11dB(A)=40,4dB(A)

L_m aus Richtung Seelbach 57,1dB(A)-3,0dB(A) [für Verkehrsaufteilung]-0dB(A)-0dB(A)-2,7dB(A)-6,4dB(A)= 45,0dB(A)

Beide fiktiven Lärmquellen haben einen Pegelunterschied von 4,6 dB(A), d.h. zum höheren Pegel sind ca. 1,3 dB(A) zu addieren.

Gesamtpegel nachts: 45,0 dB(A)+1,3dB(A)= **46,3dB(A)**

Für die Südkehre ergibt sich analog ein Wert von 46,2dB(A)
Für den Westrand der Caravan-Standplätze von 46,6db(A)

Es ergibt sich in dieser Teilfläche rechnerisch eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte um ca. 1-1,5dB(A). Diese bleibt unter der Wahrnehmungsschwelle.

Da bei den Berechnungen die Dämpfungswirkung der Begrünungsmaßnahmen des Funktionsgebäudes und der abfallenden Geländesituation unberücksichtigt bleibt, dürften die Orientierungswerte der DIN 18005 auch nachts eingehalten sein, so daß ein ausreichender Lärmschutz gegeben ist.

10. Begrünungskonzept

Ein wesentliches Element der Gestaltung des Campingplatzes ist die Durchgrünung. Der Grünordnung liegen für die verschiedenen Teilbereiche folgende Überlegungen zugrunde:

a) Schutterbereich

Das Schutterufer weist in diesem Teilabschnitt nur geringen Bewuchs auf, die Schutter selbst zeigt einen sehr geradlinigen, kanalartigen Verlauf. Anzustreben wären hier punktuelle Aufweitungen der Schutter und eine flußbegleitende Bepflanzung als Hochstaudenflur mit Gehölzgruppen. Die Wasserwirtschaftsverwaltung hat hier einen 10,0 m breiten Streifen entlang der Schutter erworben. Dieser dient nicht dem Campingplatz und bleibt außerhalb des Geltungsbereiches. Im Anschluß an diesen 10 m-Streifen entlang der Schutter wird auf dem Campingplatzgelände ein 5 bis 15 m breiter (im Mittel 10 m breit) Pflanzstreifen ausgewiesen, in dem keine Standplätze zu liegen kommen. Hier soll die Flußuferbepflanzung durch etwas dichtere Gehölzstreifen ergänzt werden. Die Ausweisung folgt dem noch im Gelände ablesbaren Böschungsverlauf des alten Ufergestades. In einem Teilbereich wird dabei die Möglichkeit genutzt, eine Lichtung auszubilden und diese als Spielwiese auszuweisen.

b) Feuchtgebiet

Das Feuchtgebiet (Graben) ist, soweit es vor der Umzäunung des Schwimmbades liegt, mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier für den Grabenbereich entsprechende Pflegemaßnahmen zu regeln (Pflege erfolgt durch die Gemeinde). Ergänzend wird ein Wiesenbereich mit einzelnen Gehölzgruppen angegliedert für den ebenfalls Bewirtschaftungsauflagen getroffen werden (Pflege erfolgt durch den Campingplatzbetreiber).

c) Randeinbindung zur L 102 und einer späteren möglichen Umgehungsstraße

Entlang der L 102 Tretenhofstraße ist die Aufschüttung eines Erdwalls mit einer Höhe von ca. 2,5 m über Fahrbahnrand vorgesehen. Für einen weiteren Wall entlang der späteren Umgehungsstraße ist eine entsprechende Fläche reserviert in der eine Begrünung, aber keine Bebauung oder Standplatznutzung erfolgt. An der Südwestecke dieser Flächenausweisung ist eine Aufschüttung vorgesehen, die die Abschirmung durch die Randeingrünung in dieser Ecklage unterstützen soll. Der im Campingplatzbereich anfallende Erdaushub soll für die Herstellung der Aufschüttungen verwandt werden. Weiterer Aushub aus örtlichen Baumaßnahmen kann hier eingebracht werden. Für den Gesamtbereich ist eine dichte, feldgehölzartige Eingrünung analog des jetzt an der Tretenhofstraße vorhandenen Gehölzstreifens vorgesehen.

Durch eine entsprechende, höhenmäßige Staffelung der Bepflanzung im Wallbereich (hochstämmige Bäume am Böschungsfuß, kleinwüchsige Strauchgruppen im Kronenbereich) soll der Erdwall selbst weitgehend verdeckt werden.

d) Innere Bepflanzung

Zwischen die rückwärtig aneinanderstoßenden Standplätze sind 3 m breite Pflanzstreifen gelegt. In diesen Bereichen erfolgt der notwendig werdende Höhenausgleich zwischen den einzelnen Terrassierungsbereichen. Durch eine intensive Bepflanzung dieser Flächen mit Sträuchern und Bäumen sowie die Überstellung der Standplätze mit Laubbäumen soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Campingplatzes erfolgen. Die Bepflanzung wird ergänzt durch eine Randabpflanzung zur Hofstelle sowie eine Bepflanzung entlang der Hauptzufahrt. Mit letzterer wird gleichzeitig die Randeingrünung für den ersten Bauabschnitt nach Norden hin erreicht.

11. Grünordnung

11.1 Charakterisierung des Landschaftsraumes

Das Gebiet zählt nach Fischer/Klink (1967) naturräumlich zum Mittleren Talschwarzwald, Untereinheit RAUHKASTEN.
- Klima: mild, Niederschläge ca. 1000 mm
  Jahresmitteltemperatur 9,2° C.
- Im Schuttertalbereich Schwemmböden über Schotter, überwiegend als Grünland genutzt.

11.2 Überörtliche/örtliche Planungen und Festsetzungen

- Biotop- und Artenschutz
  Im Norden des Plangebietes, angrenzend an das Freibad Seelbach, wurden der vorhandene Graben mit angrenzenden Gehölzen und Röhrichtzone sowohl in der Landesbiotopkartierung 1985 (Nr. 76130125) als auch in der Feuchtgebietskartierung des Ortenaukreises 1991 (Nr. 51-015) erfaßt.

- Grünzäsur
  Im Regionalplanentwurf 1992 ist im nordwestlichen Planbereich an der L 102 eine Grünzäsur ausgewiesen. In der Anhörung zum Regionalplanentwurf am 7.05.1992 wurde die Krone des Hochwasserdammes als nördliche Grenze der Grünzäsur zwischen Seelbach und Wittelbach festgelegt.

11.3 Bestandsanalyse

Die Bestandsaufnahme erfolgte im März 1994.

- Nutzungen
  Der Hauptteil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt (70,6 %). Angrenzend an die Schutter sowie auf zwei Baumparzellen im Osten findet Grünlandnutzung statt (28,2 %). Der nördliche, unter 11.2 beschriebene Biotopbereich hat einen Flächenanteil von 1,2 %.

- Gehölzbestand
  Im Plangebiet sind entlang nördlich verlaufendem Graben zwei Erlen (Stammdurchmesser 35 cm) vorhanden. Die östlich verlaufenden Wiesenparzellen sind mit folgenden hochstämmigen Obstbäumen bestückt:

  4 Apfelbäume (Stammdurchmesser 30-50 cm), davon 1 abgängig
  2 Birnbäume (Stammdurchmesser 45/35 cm), davon einer abgängig

- Landschaftsbild
  Das Landschaftsbild wird in den Randzonen nach Norden durch den gut ausgebildeten Gehölzgürtel entlang der Freibadgrenze geprägt.
  Ansonsten wird der Bereich von der ackerbaulichen Nutzung bestimmt.
  Der ca. 15 m hohe Damm des Rückhaltebeckens stellt eine deutliche Zäsur zur südlich angrenzenden freien Landschaft dar.

12. Eingriffe - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Durch die Anlage eines Campingplatzes sowie den Betrieb entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG in der Bauleitplanung zu behandeln sind. Nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot sind Beeinträchtigungen aller Belange durch geeignete planerische Maßnahmen möglichst gering zu halten. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen - so weit als möglich - quantitativ und qualitativ auszugleichen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen möglichst im räumlichen Gebietszusammenhang vorzusehen.

Ein Eingriff ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen, wenn "nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist" (§8 (2) BNatSchG), d.h.

- daß im Planungsgebiet die gleichen Arten- und Lebensgemeinschaften in gleicher Populationshöhe leben können;
- daß die Grundwassererneuerung und -qualität nicht beeinträchtigt ist;
- daß die Oberflächengewässer in vergleichbarem Zustand bleiben;
- daß die Bodenfrucht- und nutzbarkeit sowie Lufthaushalt und Geländeklima nicht verschlechtert werden.

Nachfolgend werden den zu erwartenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild jeweils Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriffe	**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Boden Verlust von Boden durch Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Zufahrten) - als Lebensstandort für Pflanzen und Tiere, - als Puffer und Filter für Schadstoffe, - als landwirtschaftliche Nutzfläche. Voraussichtliche Versiegelungsfläche: ca. 4.600 qm (ca. 11%)	**Minimierung des Eingriffes durch:** - flächensparende Erschließung, Minimierung der Erschließungsbreiten - Reduzierung unbedingt erforderlicher befestigter Flächen - Materialwahl: durchlässige Beläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen für untergeordnete Wege; breitfugiges Pflaster, Ziegellochsteine o.ä. im Bereich der Parkplätze und Caravan-Stellplätze; Dränasphalt für die Hauptzufahrten **Aufwertung/Extensivierung** Durch die Anlage extensiver Wiesenflächen (Spielbereiche/Zeltplätze, etc.) erfolgt eine Aufwertung bislang intensiv genutzter Böden im Sinne einer umweltverträglichen Nutzung. **Ein Ausgleich der Eingriffe ist durch die obengenannten Maßnahmen bis auf den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen gegeben.**

Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Grundwasser Eingriffe durch Versiegelung: - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Verringerung der Grundwasserneubildung - erhöhte Belastung der Vorflut (Schutter)	**Minimierung des Eingriffs** durch Verminderung des Versiegelungsgrades (siehe Boden). **Minimierung/Teilausgleich des Eingriffes durch:** - Teilversickerung über sogenannte Mulden-Rigolen-Systeme - verzögerte Ableitung über offene Gräben zum Vorfluter; - ggf. Minimierung der Regenwasserabflußmenge der Dachflächen durch extensive Dachbegrünung (max. Rückhalt: 40 - 50 %). **Ein Ausgleich ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.**
Biotope Graben im Norden des Gebietes mit Gehölzbestand und Röhrichtzone. **Biotop mit hoher Bedeutung**	Ein Eingriff wird **vermieden**, da dieser Bereich großflächig aus der Campingplatznutzung herausgenommen wird. Durch entsprechende Pflegeauflagen wird dieser Biotopkomplex langfristig gesichert.
Verlust von Grünlandbeständen mit teilweisem Gehölzbestand (Apfel/Birnbäume), **Biotope mit durchschnittlicher Bedeutung**	Ausgleich innerhalb des Gebietes durch Anlage extensiv genutzter Wiesenzonen (Spielbereiche, Zeltplätze, etc.) sowie Pflanzung zahlreicher landschaftstypischer Einzelbäume.

Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Landschaftsbild Verfremdung des typischen, von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Landschaftsbildes durch den Campingplatzbetrieb (Caravans, Wohnmobile) sowie in geringerem Maße durch die Gebäude.	**Eingriffsminimierung** durch Festsetzung einbindender, gestalterischer Maßnahmen: - intensive Abpflanzung der Randzonen des Gebietes mit Hecken und großkronigen Laubbäumen. - intensive Durchgrünung der Platzflächen mit Strauchgruppen sowie groß- und mittelkronigen Laubbäumen, - Eingrünung der Gebäude, Fassaden- und ggf. Dachbegrünung. **Ein Ausgleich der Eingriffe ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.**
Klima Veränderung des Lokalklimas; vor allem durch Versiegelung und Überbauung (Strahlungs- und Wärmehaushalt)	**Minimierung des Eingriffs** durch Verminderung des Versiegelungsgrades (vgl. Boden). Ausgleich des Eingriffes durch Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet: - Überstellung der Verkehrsflächen mit großkronigen Schattenbäumen, intensive Abpflanzung der Randzonen des Gebietes mit Hecken und großkronigen Laubbäumen, intensive Durchgrünung der Platzflächen mit Strauchgruppen sowie groß- und mittelkronigen Laubbäumen, Eingrünung der Gebäude, Fassaden- und ggf. Dachbegrünung. - Verwendung versickerungsfähiger, heller Bodenbeläge **Ein Ausgleich des Eingriffes ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.**

13. Schwerpunkte und Zielsetzungen des Grünordnungsplanes

Schwerpunkte des Grünordnungsplanes sind:

a) Erhalt und Sicherung des am nördlichen Rand des Gebietes gelegenen Feuchtgebietes mit Graben, Erlen und Röhrichtzone.

Die Erhaltung dieser im Gebiet bedeutendsten Biotopfläche wird durch die Anlage eines breiten Pufferstreifens (Wiese) zwischen Freibad und Campingplatz und entsprechenden Pflegemaßnahmen gesichert.

b) Einbindung des Gebietes, Einrichtung einer Pufferzone zur Schutter.

Die bereits in einer Voruntersuchung festgelegten Abstandsflächen zur Schutter wurden mittlerweile ausgewiesen und örtlich markiert (WBA Offenburg).

Breit angelegte Randzonen mit intensiver Bepflanzung zur Schutter, zum Damm des Rückhaltebeckens (RHB) und zur L102 (Lärmschutzwall) binden das Gebiet landschaftlich in die Umgebung ein.
Erforderliche Pflanzenarten und zum Teil Pflanzgrößen sind in den Bebauungsvorschriften festgelegt.

c) Durchgrünung des Campingplatzgeländes

Zur landschaftsgerechten Gestaltung und zur Gliederung des Campingplatzes werden Strauchgruppen sowie eine umfangreiche Pflanzung groß- und mittelkroniger Laubbäume festgelegt (vgl. Bebauungsvorschriften).

d) Minimierung des Versiegelungsgrades/Regenwasser-versickerung

Je nach Nutzungsintensität werden für die einzelnen Erschließungsflächen unterschiedliche Versiegelungsgrade festgelegt.

Das Regenwasser soll möglichst "vor Ort" versickert werden. Vorschläge/Empfehlungen werden in den Bebauungsvorschriften festgelegt.

14. Flächengliederung

Sondergebiet Campingplatzgebiet	3,93 ha =	92,3 %
Private Grünfläche	0,29 ha =	6,8 %
Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	0,04 ha =	0,9 %
Gesamt	4,26 ha =	100,0 %

15. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa noch folgende Kosten:

Straßeneinmündung (öffentlicher Teil der Erschließung) ca. DM 30.000,-

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde erhoben. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

16. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 14.04.1994

.....
Die Planer

Seelbach, den - 6. Juni 1994

.....
Der Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

DIPL.ING. H.R.DIETRICH
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Carl-Mez-Str. 71, 79114 Freiburg