

Inhalt

1 Allgemeines	2
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen	2
1.3 Flächennutzungsplan	2
1.4 Beschleunigtes Verfahren und Verfahrensablauf	3
2 Plankonzeption	4
2.1 Städtebau	4
2.2 Ver- und Entsorgung	4
3 Umweltbelange	5
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Verkehrsfläche	6
4.4 Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser	6
4.5 Grünflächen	6
5 Örtliche Bauvorschriften	6
5.1 Werbeanlagen	6
5.2 Einfriedigungen	6
6 Hinweise	7
6.1 Flächen für Wasserwirtschaft	7-12
7 Städtebauliche Daten	12
8 Bodenordnung	12
9 Kosten	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

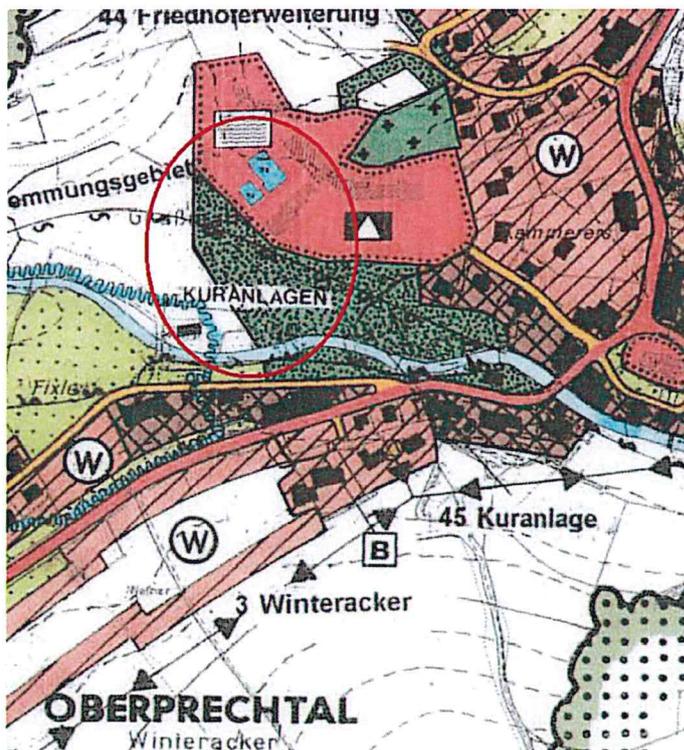
Die Stadt Elzach beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplatz Großmatte Oberprechtal“ die geordnete Schaffung von Wohnmobilstellplätzen. Der Ortsteil Oberprechtal ist durch seine besondere landschaftliche Lage, dem vielfältigen Freizeitangebot von z.B.: Wanderrouten, Mountainbikestrecken, Angelmöglichkeiten bis zu öffentlich zugänglichen Kulturdenkmäler wie die Hammerschmiede traditionell der Ortsteil von Elzach mit der größten Fremdenverkehrsnachfrage. Um den aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus - und hier dem Trend zum Kurzzeit-Tourismus- Rechnung zu tragen und den Tourismusstandort Oberprechtal zu stärken, bildet die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen eine ideale Ergänzung zu den bestehenden Beherbergungsbetrieben. Mit dem Stellplatzangebot kann ein Beitrag für die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft insbesondere für die ortsansässigen Gastronomiebetriebe und Einzelhändler des Ortsteil Oberprechtal geleistet werden. Darüber hinaus können durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile geordnete Verhältnisse geschaffen und „wildes“ Parken vermieden werden. Zusätzlich wird innerhalb des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ als Erweiterung der Kuranlage ausgewiesen. Hierdurch wird der Bereich zwischen der bestehenden Kuranlage und dem im Außenbereich liegendem angrenzenden Wohngebäude bauplanungsrechtlich definiert.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich und Bestandsnutzungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberprechtal in Verlängerung der Schulstraße, im Anschluss an das Kurgebiet. Richtung Nordosten grenzt die bestehende Kuranlage und das Schwimmbad, im Norden und Südwesten eine landwirtschaftliche Fläche an. Südlich ist das Plangebiet durch die Elz abgegrenzt. An der südwestlichen Ecke befindet sich ein Wohngebäude. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,50 ha. Er umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 635/1, das bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach der im Jahr 2004 seine Wirksamkeit erlangte, ist das Plangebiet überwiegend als Kuranlage ausgewiesen. Allerdings geht das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet ca. 720 m² über die im FNP dargestellte Fläche Kuranlage hinaus. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt, so dass er nicht zwingend aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Darstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan

1.4 Beschleunigtes Verfahren und Verfahrensablauf

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall hat das Planungsgebiet eine Gesamtfläche von brutto circa 4.670 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert.

Der vorliegende Bebauungsplan steht dabei nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Der Gesetzgeber hat an diese sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Weiterhin wird mit der Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVPpflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Hiermit sind alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, den Umweltbericht, die Umweltprüfung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund des geringen Eingriffs auch auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden. All diese Verfahrenserleichterungen

sollen beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Anwendung kommen.
Der Bebauungsplan wird nach folgendem Verfahrensablauf aufgestellt.

22.09.2015	Aufstellungsbeschluss
22.09.2015	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die Bürger- und Behördenbeteiligung
12.10.2015 - 16.11.2015	Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage)
08.03.2016	Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Beschluss zur 2. Bürger- und Behördenbeteiligung
04.04.2016 - 19.04.2016	2. Bürger- und Behördenbeteiligung (2 Offenlage)
04.07.2016	Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

2 PLANKONZEPTION

2.1 Städtebau

Der Standort der Wohnmobilstellplätze zeichnet sich durch folgende Faktoren aus:
Die zentrale Lage, angrenzend an die bestehende Kuranlage mit der schnellen fußläufigen Erreichbarkeit der Gastronomie sowie der Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern. Das Plangebiet liegt trotz der zentralen Lage abgewandt der südlich gelegenen dorfgebietstypischen Umgebungsbebauung mit freiem Blick in die landschaftlich reizvolle Umgebung. Verkehrlich können die Stellplätze direkt über die vorhanden Schulstraße und den Festplatz erschlossen werden, die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe der Stellplätze, die Infrastruktur des angrenzende Schwimmbades (z.B. Sanitäreinrichtung, Kiosk) kann ideal mit genutzt werden.

2.2 Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, für die Wohnmobilstellplätze eine Ver- und Entsorgungsstation zu installieren bei der zum einen Trinkwasser aufgefüllt und zum anderen Abwasser der Wohnmobile entleert werden kann.

Das Plangebiet kann über die bestehende öffentliche Trinkwasserleitung versorgt werden.

Die Abwässer der Wohnmobile können in der Kläranlage Elzach aufgenommen werden. Da jedoch entlang des Hauptsammlers Entlastungsbauwerke vorhanden sind, die bei Starkregenereignissen direkt in die Elz ableiten, ist ein direkter Anschluss der Entsorgungsstation an den Schmutzwasserkanal nicht möglich. Das Schmutzwasser wird in einer unterirdischen Sammelanlage eingeleitet und entweder bei Trockenwetter mittels Schieber über den SW Kanal bzw. nach Bedarf durch Tankwagen direkt in der Kläranlage in Elzach abgegeben. Die Stellplätze werden aus versickerungsfähigen Belägen, die Verkehrsflächen überwiegend aus wassergebundenen Deckschichten hergestellt. Das Niederschlagswasser, das nicht auf den

jeweiligen Flächen versickert, wird am südlichen Rand in einer Mulde gesammelt und dort über Einlaufschächte in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Der Regenwasserkanal liegt innerhalb des Plangebietes (siehe Planzeichnung).

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und ist im Genehmigungsverfahren zu beurteilen.

3 UMWELTBELANGE

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die im südlichen Plangebiet verlaufende Elz wird mit einem Gewässerrandstreifen gesichert der als Biotop kartiert ist. Dieser Randstreifen dient der Erhaltung des Uferbereichs der Gewässerbewirtschaftung und verbessert die ökologischen Funktionen des Gewässers. Schützenswerte Arten, die einen besonderen Artenschutz notwendig machen würde, sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen wird eine Mindestbegrünung auch im Sinne des Naturschutzes sichergestellt.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Wohnmobilstellplatz soll ausschließlich der Nutzung von Flächen für die temporäre Unterbringung von Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbstfahrende Wohnmobile dienen. Die Unterbringung sonstiger mobilen Freizeitunterkünfte (Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser u.ä.) ist unzulässig. Die lediglich temporäre Unterbringung schließt das Saison oder Dauercamping aus.

Der geplante Wohnmobilstellplatz unterscheidet sich damit grundsätzlich von einem Campingplatz im herkömmlichen Sinn. Der Stellplatz kann hinsichtlich seiner Gestaltung und Ausstattung als ein normaler „Parkplatz“ eingestuft werden, auf dem durch entsprechende Beschilderung bzw. Aushang das Übernachten in Wohnmobilen für ein oder mehrere Nächte gestattet ist. Zulässig sind auch Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan lediglich durch die Festsetzung einer Grundfläche geregelt. Für weitergehende Festsetzungen in Form einer Geschossflächenzahl oder die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen besteht aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf.

Je nach Aufteilung der Stellplatzflächen können im Plangebiet bis zu 15 Stellplätze entstehen, es wird für diesen Bereich eine höchstzulässige Grundfläche von 852m² festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen und bleiben hiervon unberührt. Um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Boden gerecht zu werden setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des §9 (1) Nr. 20 BauGB fest, dass für die Oberflächenbehandlung nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbar) verwendet werden sollen. Allerdings dürfen dieser Befestigungsart keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen. Dies ist abschließend auf der Ebene der Baugenehmigung zu klären.

Weiterhin wird durch die Festsetzung von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung eine klare Trennung zwischen den Flächen, die bebaut werden dürfen bzw. für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, herbeigeführt.

4.3 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zu den jeweiligen Stellplätzen wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche geregelt. Die öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet ist an die bestehende öffentliche „Schulstraße“ angeschlossen. Um auch hier dem ökologischen Gedanken wie unter 4.2 beschrieben gerecht zu werden, ist nur der Bereich der Zufahrtsrampe asphaltiert herzustellen, ansonsten ist die Verkehrsfläche in einer wassergebundenen Decke auszuführen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Notzufahrt falls die Zufahrt zu den Stellplätzen über die öffentliche „Schulstraße“, die auch als Festplatz genutzt wird, nicht möglich ist.

Die Notzufahrt ist an die öffentliche „Elzmattenstraße“ und der öffentlich gewidmeten Brücke über die Elz angeschlossen. Die Notzufahrt ist beidseitig mittels Pollern für den dauerhaften Verkehr zu sperren.

Die Verkehrsfläche ist niveaugleich mit dem Wiesengelände als Schotterrasen auszubilden

4.4 Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser

Siehe Punkt 2.2 Ver- und Entsorgung

4.5 Grünflächen

Zur Einbindung der Wohnmobilstellplätze in die differenziert genutzte, angrenzende Umgebung werden Grünflächen mit unterschiedlicher Nutzungen festgelegt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes zentral im Ortsteil Oberprechtal sollen die Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden. Durch die Bauvorschriften bleibt ausreichend Spielraum für eine wirkungsvolle Werbung gewahrt.

5.2 Einfriedigungen

Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes wird im Geltungsbereich die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen.

6 HINWEISE

6.1 Flächen für die Wasserwirtschaft

Eine Frage die im Bebauungsplanverfahren zu lösen war, war die des Hochwasserschutzes und der Einschränkung des Retentionsraums für die Elz, da sich das Plangebiet zu einem geringen Teil im fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Elz befindet. Die vorliegende Planung wurde daher im Vorfeld eng mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Emmendingen abgestimmt.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Elzach-Winden-Biederbach dargestellte Überflutungsfläche erfolgte aufgrund der sog. HQ50-Linie, d.h. anhand einer Linie, die den Überschwemmungsbereich bei einem 50jährigen Hochwasserereignis darstellt. Nach aktuellem Wassergesetz BW werden die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Als Grundlage hierfür wird die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg herangezogen, deren HQ 100 Linie in die Planzeichnung übernommen ist.

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist eine Ausweisung von neuen Baugebieten in Flächen die potenziellen Überschwemmungsflächen sind, verboten und können gem. § 78 (2) WHG nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

- Die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen mit Erweiterung der Kuranlage kann nur in direktem Anschluss an die bestehende Kuranlage in Oberprechtal ausgeführt werden. Eine andere Möglichkeit der Entwicklung ist nicht vorhanden, im Südwesten grenzt der bebaute Ortskern an das Kurgebiet, im Süden schließt die Elz die Anlage ab und im Norden ist die Schule und das Schwimmbad an die bestehende Kuranlage angegliedert. Auch ist ein genereller Alternativstandort für Wohnmobilstellplätze, der im Zusammenhang der bebauten Ortslage liegt und das Überschwemmungsgebiet nicht berührt aufgrund der Eigentumsverhältnisse und topografischen Gegebenheiten nicht vorhanden. Der Bereich innerhalb des Plangebiets, der eine Änderung des Retentionsvolumens in der Überschwemmungsfläche darstellt, ist auf eine Anrampung im Bereich der Zufahrt zu den Wohnmobilstellplätzen mit 42m³ beschränkt. Eine alternative Zufahrt die nicht in der Überschwemmungsfläche liegt, ist nicht möglich. Bei den weiteren Flächen des Plangebietes die darüber hinaus im Überschwemmungsgebiet liegen, wurde durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sichergestellt, dass keine hochwasserrelevanten baulichen Veränderungen durchgeführt werden können.
- Das neu auszuweisende Gebiet grenzt im Norden unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet, nämlich dem bestehenden Schwimmbad und Schule sowie der Kuranlage an. Im Flächennutzungsplan ist dies als Sondergebiet Schule bzw. Kuranlage dargestellt sind.
- Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind durch die Planung nicht zu erwarten.

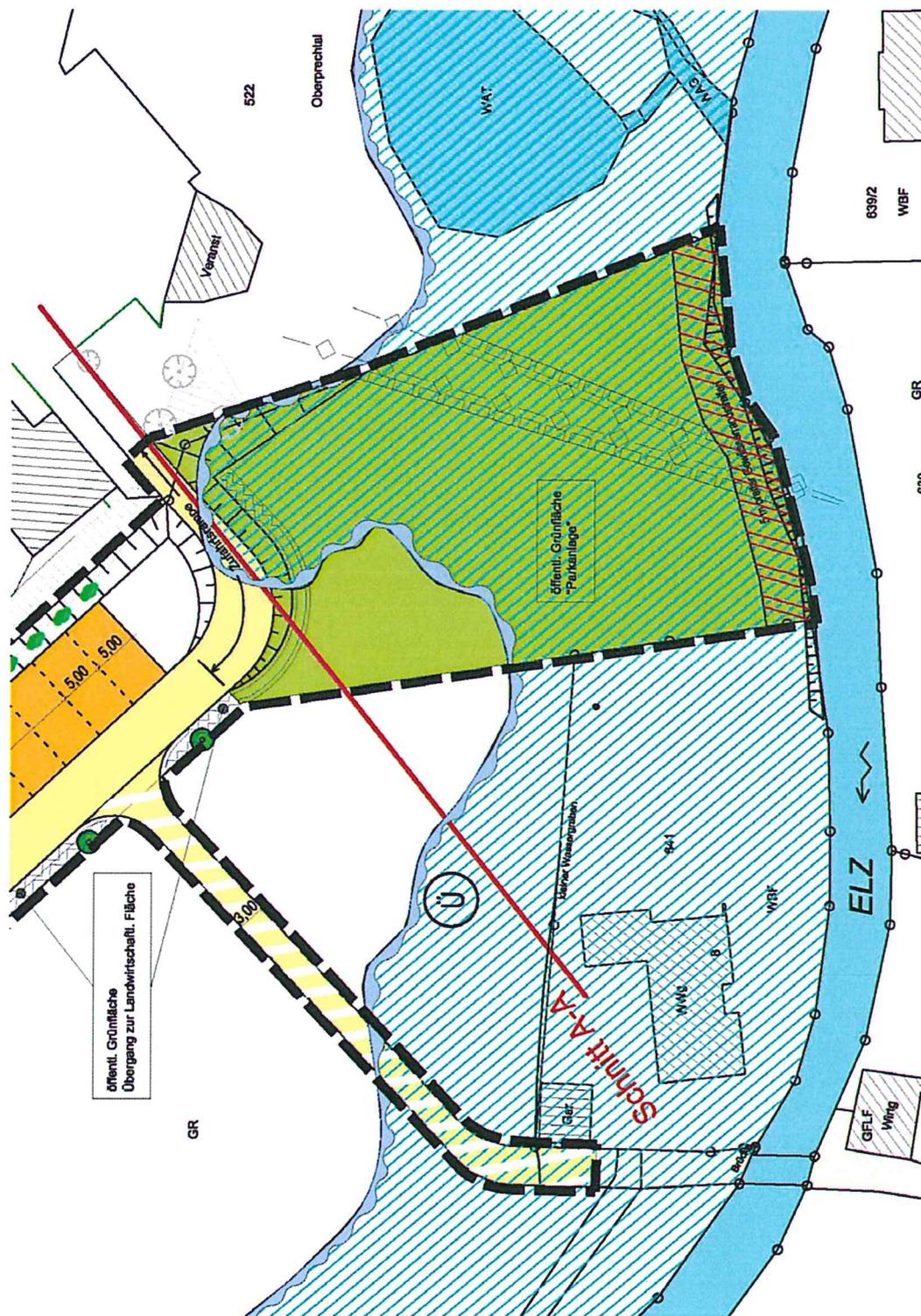
- Anzeichen für eine negative Beeinflussung des Hochwasserabflusses und die Höhe des Wasserstandes bestehen nach Durchführung der Planung nicht.
- Die Überflutungsfläche wurde aus den aktuellen Hochwassergefahrenkarten übernommen, das Retentionsvolumen wurden auf der Grundlage von Höhenangaben die das Regierungspräsidium Freiburg zur Verfügung gestellt hat und einer örtlichen Vermessung durch ein Vermessungsbüro ermittelt. Im vorliegenden Plan wurde die Größe des im bisherigen HQ100-Bereich verlorengelassenen Retentionsraums mit 42 m³ berechnet. Gleichzeitig wurde die notwendige Größe der Grünfläche ermittelt, die benötigt wird, um den Ersatz-Retentionsraum unterbringen zu können. Die vorgeschlagene Lösung ist nachfolgend zeichnerisch dargestellt. Für den verloren gehenden Rückhalteraum ist ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich zu erbringen ist. Die Maßnahme soll auch vertraglich sowie durch Baulast und Grunddienstbarkeit gesichert werden.
- Durch die geplante Maßnahme ist davon auszugehen, dass die Hochwasserrückhaltung und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten und die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.
- Durch die geplante Maßnahme kann das Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei Hochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Damit sind alle Voraussetzungen für die Ausweisung des Baugebiets gemäß § 78 (2)Nr. 1-9 WHG erfüllt.

Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs an Retentionsvolumen ist vor der Zulassung der Maßnahme ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Elzach und dem Landratsamt Emmendingen- untere Wasserbehörde abzuschließen.

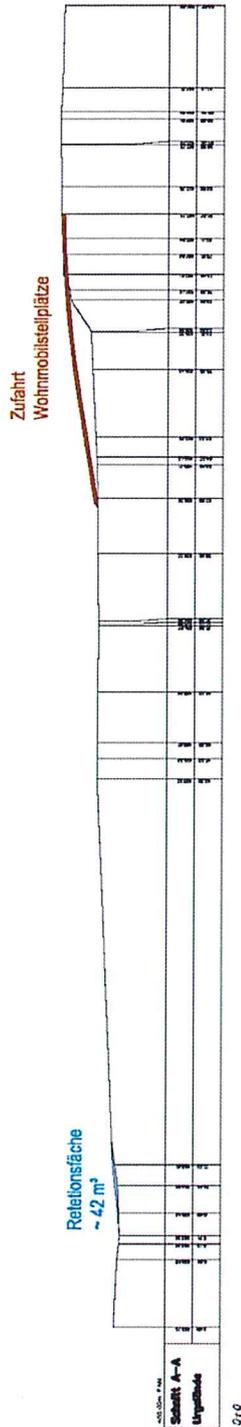
Weiter bedarf es einer Baulast und Grunddienstbarkeit.

Grundlage des Vertrags ist ein Lageplan und ein Geländeschnitt in dem die erforderlichen Höhenmaße eingetragen sind. Die Ausbildung der Retentionsmulde wurde vom Bauamt des Gemeindeverwaltungsverbands ermittelt und in den nachstehenden Planauszügen dargestellt.



Darstellung der Überschwemmungsfläche HQ100

Schnitt A-A



Darstellung Schnitt

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca.	4.670 m ²
Sondergebiet	ca.	852 m ²
Grünfläche	ca.	2.815 m ²
Verkehrsfläche	ca.	1.003 m ²

8 BODENORDNUNG

Ein Umlegungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Die im Geltungsbereich liegende Fläche wird langfristig auf 25 Jahre von der Stadt Elzach gepachtet.

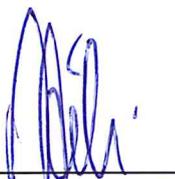
9 KOSTEN

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden vom Eigenbetrieb Stadtwerke der Stadt Elzach als touristische Maßnahme getragen.

Elzach, den 05.07.2016

Stadt Elzach

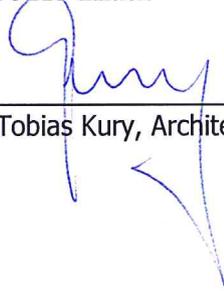




Roland Tibi, Bürgermeister

Planverfasser:

Gemeindeverwaltungsverband
Hauptstraße 69
79215 Elzach



Tobias Kury, Architekt