

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

Der „Campingplatz Münstertal“ liegt in am Talausgang von Münstertal und befindet sich seit der Gründung im Jahr 1968 in Familienbesitz. Dieser hat sich bis heute stetig zu einem der beliebtesten und besten Campingplätze in Deutschland entwickelt und erfreut sich einer stetig wachsenden Nachfrage.

Das Gesamtareal ist durch den Bebauungsplan „Dietzelbach I (Campingplatz)“ planungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gesichert. Dieser Bebauungsplan wurde am 09.12.2013 als Satzung beschlossen und ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.01.2014 in Kraft getreten.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte mit dem wesentlichen Ziel, neben der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Campingplatzes, moderate Erweiterungen in westlicher und nördlicher Richtung zuzulassen.

In einer 1. und 2. Änderung wurden zusätzlich ein Verwaltungsgebäude mit Reception, Info und Büros am Eingang des Gebietes sowie Sanitärgebäude bzw. Wirtschaftsgebäude und Wohnen (Ferienwohnungen, betriebsbedingtes Wohnen) ermöglicht.

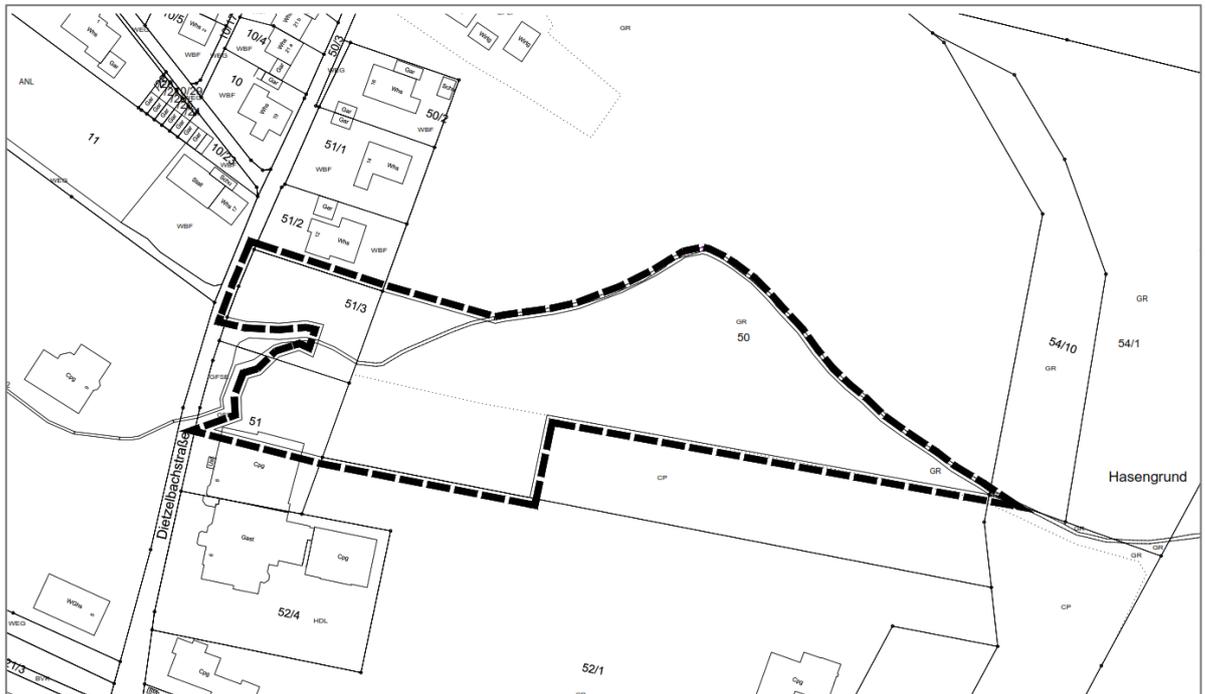
Der Campingplatzbesitzer beabsichtigt in Abstimmung mit der Gemeinde Münstertal nun, den bestehenden Bebauungsplan erneut in einem Teilbereich zu ändern bzw. zu erweitern. Hierzu wurde im Vorfeld ein Gesamtkonzept entwickelt, welches Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist. Um das bestehende Freizeitangebot zu erweitern, ist im Zusammenhang mit dem bestehenden Freibad ein zusätzliches Naturschwimmbecken südöstlich des vorbeifließenden „Hasengrundbach“ mit entsprechenden Freiflächen wie Liegewiese geplant. Daneben soll die Stellplatzanlage für Campingfahrzeuge mit der notwendigen Infrastruktur nach Norden bis zum „Hasengrundbach“ erweitert werden. Miteinbezogen in den Änderungsbereich bzw. das Sondergebiet „Camping“ wird zudem das benachbarte, bisher unbebaute Grundstück Flst. Nr. 51/3, welches im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt ist. Dieses Grundstück befindet sich inzwischen im Eigentum des Campingplatzbetreibers und soll nun für zusätzlich benötigte Ferienwohnungen und betriebsaffines Wohnen planungsrechtlich gesichert werden.

Um diese Vorhaben nun zu realisieren, wird es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts erneut zu ändern.

Der Gemeinderat stimmt diesen Vorhaben grundsätzlich zu, da die weitere positive Entwicklung des Campingplatzes als wichtige Infrastruktureinrichtung insbesondere zur Förderung des Tourismus in Münstertal in hohem Maße beiträgt.

## **2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS**

Der maßgebende Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 50, 51 und Flst. Nr. 51/3. Hierbei wird ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 50, welches außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans liegt, in den Änderungsbereich miteinbezogen.

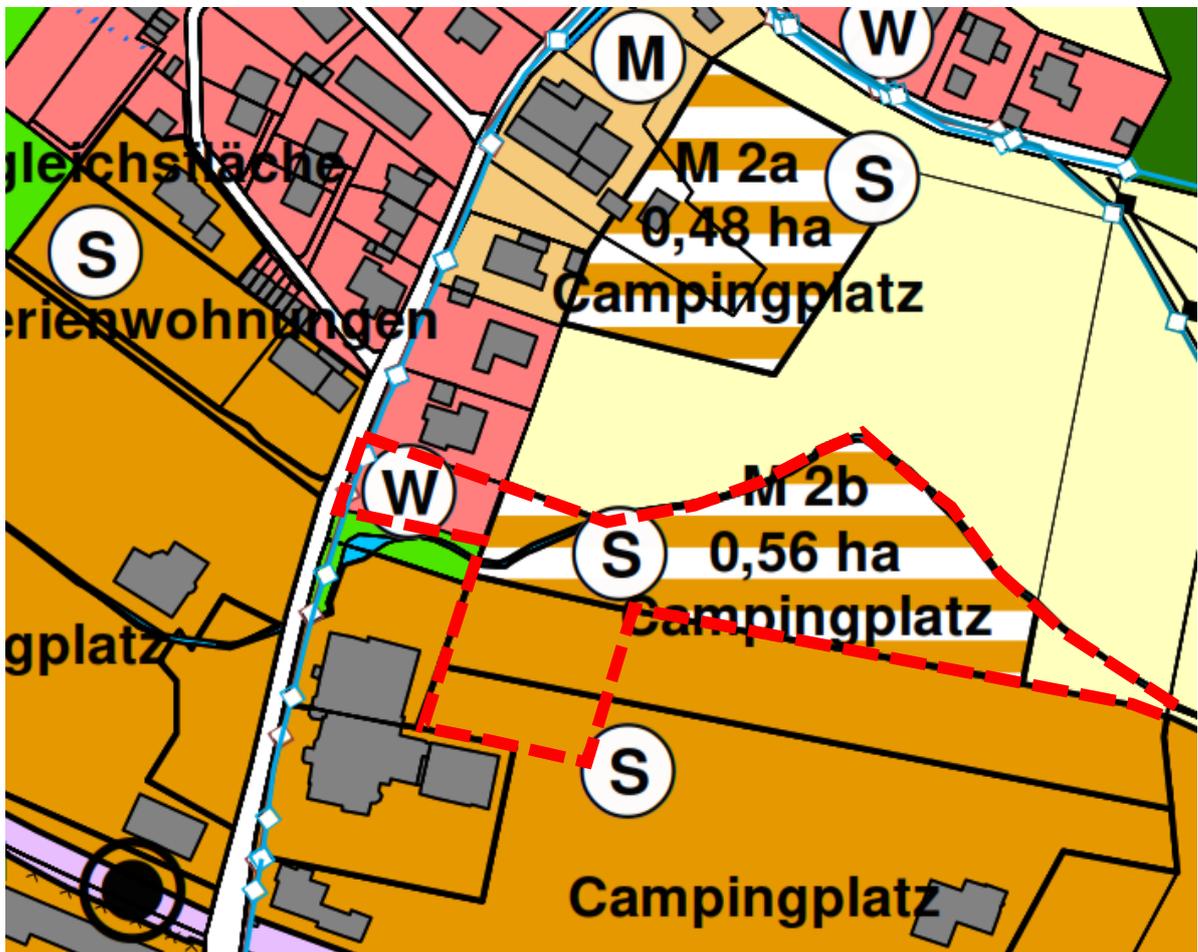


Lageplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal wurde mit Feststellungsbeschluss vom 12.12.2023 aktuell fortgeschrieben. Aufgrund notwendiger inhaltlicher Änderungen wird zeitnah eine erneute, eingeschränkte Offenlage mit den geänderten Flächen durchgeführt.

Für den Änderungsbereich ist im aktuellen Entwurf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping“, im südöstlichen Teilbereich eine Fläche für die Landwirtschaft und für das Grundstück Flst. Nr. 51/3 eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit sind die Fläche für die Landwirtschaft im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 50 (Teil) und das Grundstück Flst. Nr. 51/3 nicht unmittelbar aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Da der FNP nicht parzellenscharf anzusehen ist und es sich bei der Fläche für die Landwirtschaft um eine sehr geringe Flächengröße von ca. 0,05 ha handelt, kann dieser untergeordnete Teilbereich noch aus den Darstellungen des FNP im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt betrachtet werden. Eine Entwicklung aus dem FNP ist auch bei dem geplanten Sondergebiet (Ferienwohnungen) auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3 gegeben, da diese Nutzung als artverwandt angesehen werden kann. Damit ist die vorliegende Änderung aus den Darstellungen des zukünftigen FNP entwickelt.



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 12.12.2023) mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

#### 4 VERFAHREN

##### 4.1 Verfahrensart

Die Planaufstellung für den Änderungsbereich erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. D.h., dass als erster Verfahrensschritt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des „Scopings“ zu äußern.

## 4.2 Verfahrensablauf

14.10.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach I (Campingplatz)“ mit Umweltprüfung gem. § 2 (1) BauGB.
14.10.2024	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom ___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit „Scoping“.
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom ___.__.____ bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Dietzelbach I (Campingplatz)“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 5 INHALTE DER PLANUNG

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie eingangs dargestellt, wird der bestehende Bebauungsplan zeichnerisch und textlich für den maßgebenden Teilbereich geändert bzw. erweitert.

Geplant sind neben dem bereits vorhandenen Freibad zusätzlich ein Natur-Schwimmbecken mit Liegewiese und dazugehörige Nebenanlagen wie Sanitär- und Wirtschaftsgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II). Diese Nutzungen werden durch ein entsprechendes Bau- fenster planungsrechtlich gesichert und durch eine maximal überbaubare Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> in ihrer Ausdehnung begrenzt. Einbezogen in diesen Teilbereich wird der vorbeifließende „Hasengrundbach“ der im Bereich des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens als private Grünfläche festgesetzt und ökologisch aufgewertet wird. Über dieses Gewässer ist ein Steg geplant, der zukünftig vom Schwimmbecken zur Liegewiese führt. Hierzu wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Wasserrechtsantrag beim LRA FB 430/440 gestellt.

---

Auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 51/3 sollen zusätzliche Ferienwohnungen und Betriebswohnungen entstehen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Campingplatz stehen. Dieses Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt und soll nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine überbaubare Grundfläche (GR) definiert, welche maximal 240 m<sup>2</sup> betragen darf. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden zudem zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit entspricht diese Geschossigkeit der umgebenden Bestandsbebauung bzw. den Festsetzungen des vorliegenden bzw. benachbarten Bebauungsplans.

Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden ist vorgesehen, die Wohnmobilstellplätze in Richtung Norden bis zum „Hasengrundbach“ zu erweitern. Hierbei werden in ökonomischer Weise die bestehenden Erschließungswege aufgenommen und entsprechend fortgeführt. Insbesondere wird die heute schon bestehende Fußwegeverbindung in Richtung Nordwesten zur „Dietzelbachstraße“ über den „Hasengrundbach“ gestärkt. Neben den Wohnmobilstellplätzen sind zusätzliche Sanitär- und Wirtschaftsgebäude erforderlich, welche zusätzlich durch ein Baufenster gesichert werden und maximal zwei Vollgeschosse (II) erhalten. Die maximale Grundfläche für diese Gebäude darf maximal 420 m<sup>2</sup> betragen.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Freibad und dem zusätzlich geplanten Naturschwimmbad mit Liegewiese wurde durch das Büro Jans in Ettenheim eine Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft erstellt. Es wurde untersucht, wie sich die geplante Erweiterung auf die schalltechnische Situation in der Nachbarschaft auswirken wird. Auf Grundlage der mitgeteilten Rahmenbedingungen zur Frequentierung der insgesamt drei Schwimmbecken wurde rechnerisch nachgewiesen, dass vor Fassaden bestehender Wohngebäude keine Überschreitung des jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerts „tags“ der TA-Lärm zu erwarten ist.

Daneben sind noch unbebaute Grundstücke zu berücksichtigen, sofern dort eine schutzbedürftige Nutzung zulässig ist. Hierbei handelt es sich um das Grundstück Flst. Nr. 51/3 bzw. des im Plan in Anlage 6 eingetragenen Immissionsorts e (siehe Aktennotiz vom 11.03.2024). Um an diesem Immissionsort den dort maßgebenden Immissionsrichtwert „tags“ der TA-Lärm von 55 dB(A) einzuhalten, muss die bestehende Umfassungsmauer von Becken 1 des bestehenden Außenschwimmbeckens) im nördlichen Bereich auf eine Höhe von insgesamt mindestens 3,5 m über Beckenrand erhöht werden.

Im bestehenden Bebauungsplan wurde dieser Vorschlag als Festsetzung bereits berücksichtigt. Diese Maßnahme ist jedoch erst dann erforderlich, wenn das Grundstück Flst. Nr. 51/3 mit einer schutzbedürftigen Nutzung (Ferienwohnungen, betriebsbedingtes Wohnen) bebaut wird. Da die bestehende Festsetzung in Ziffer 1.12 nach heutiger Rechtsauffassung als nicht rechtssicher anzusehen ist, wird diese entsprechend geändert bzw. auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt. Im Hinblick auf das bedingte Baurecht (Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände) wird darüber hinaus Ziffer 1.14 neu eingefügt.

Durch die geplante Erweiterung werden über den Bestand hinaus, bisher unbebaute Wiesenflächen für Gebäude, Erschließungsflächen und Wohnmobilstellplätze in Anspruch genommen, welche mit einem Kies- Humussubstrat befestigt werden. Vor diesem Hintergrund wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von \_\_ überschritten werden darf. Die genaue Überschreitung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung festgelegt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Für die geplanten Gebäude (Sanitärgebäude und Wirtschaftsgebäude) wird die bisher festgesetzte Dachneigung von 25° bis 45° für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen (siehe Planzeichnung). Diese Dachneigung soll auch für das geplante Wohngebäude (Ferienwohnungen, betriebsbezogene Wohnungen) auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3 gelten. Damit wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude harmonisch in das Gesamtbild in diesem Bereich von Münstertal einfügen.

Die in Ziffer 2.2.3 der 2. Bebauungsplanänderung ergänzte Vorschrift im Hinblick auf Schleppgauben, welche schon mit einer Dachneigung ab 0° zulässig sein sollen, gilt auch für die vorliegende 3. Änderung. Durch diese geänderte Vorschrift wird das Gesamtbild in diesem Bereich von Münstertal nicht beeinträchtigt und damit gewahrt.

## **6 UMWELTPRÜFUNG**

In der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Durch das Büro Gaede & Gilcher wird im Rahmen der Umweltprüfung zur Frühzeitigen Beteiligung ein „Scopingpapier“ erstellt. Hierbei werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden aufgefördert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern.

Die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.

## **7 ARTENSCHUTZ**

### **7.1 Allgemeines**

Neben der Umweltprüfung wird durch das gleiche Büro für den Änderungsbereich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

## **8 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich im Wesentlichen um einzelne bauliche Ergänzungen in Form eines Naturschwimmbeckens auf den Teilgrundstücken Flst. Nrn. 50 und 52/1 und der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3.

Durch die Ein- und Durchgrünung des Änderungsbereichs, der Schaffung von Grünbereichen und der möglichen Südorientierung der Dächer, die sich insbesondere für eine solare Energienutzung eignen, kann ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

## **9 HOCHWASSERSCHUTZ**

Gemäß der aktuellen, rechtlich maßgebenden Hochwassergefahrenkarte der LUBW sind durch den „Hasengrundbach“ keine Überschwemmungen weder durch einen rechtlich maßgebendes HQ 100 noch durch ein HQ extrem im Hinblick auf den Änderungsbereich zu erwarten. Insofern sind keine Maßnahmen im Hinblick auf den Hochwasserschutz erforderlich.

---

## 10 STARKREGENEREIGNISSE

Im Hinblick auf mögliche Starkregenereignisse sind keine Beeinträchtigungen auf den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich zu erwarten, da der bisher unbebaute Teil zum „Hasengrundbach“ auf Niveau des bestehenden Campingplatzes (ca. 0,5 m) aufgeschüttet werden soll. Zudem kann der „Hasengrundbach“ den Zufluss von Hangwasser, das bei einem Starkregenereignis anfallen kann, wirkungsvoll ableiten.

## 11 GEWÄSSERSCHUTZ

An den Änderungsbereich grenzt unmittelbar im Norden der „Hasengrundbach“ an, der im weiteren Verlauf durch das Plangebiet fließt. Zum Schutz dieses Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab Böschungsoberkante ausgewiesen. Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung („Hasengrundbach“) keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Geplant ist, über dieses Gewässer einen Steg zu führen, der eine Verbindung vom geplanten Naturschwimmbecken zur Liegewiese herstellt. Für diesen Steg ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dieses erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

## 12 ERSCHLIEßUNG

Die Änderungsbereiche werden über die bestehenden, internen Wege bzw. „Dietzelbachstraße“ erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

---

**13 KOSTEN**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an. Die möglichen internen Erschließungskosten und Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

Gemeinde Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Planverfasser**

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmen.

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert