

TEXTTEIL

zur

2. Änderung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Freizeitgelände Rotfelden“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kamelhof Rotfelden“ in „Freizeitpark Rotfelden“ ist Bestandteil dieser 2. Änderung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Freizeitgelände Rotfelden 1. Änderung“ wird in seinen Grundzügen nicht verändert, sondern nur leicht angepasst. Die bisherige Nutzung von Landwirtschaft in Verbindung mit touristischen Aspekten bleibt bestehen. Die im Regionalplan aufgeführten Grundsätze und Ziele sind nicht tangiert. Schon bisher war die nun leicht umgeplante Fläche Bestandteil des Bebauungsplans und wird auch weiterhin als Koppel genutzt. Ein Reitplatz stellt kein Eingriff und Veränderung der bisherigen Nutzung dar. Ein Unterstellplatz für Tiere, eine Vergrößerung der Anzahl der Tiere ist nicht geplant, ist ebenso eine landwirtschaftliche Nutzung, die vom bisherigen Konzept abgedeckt ist. Ebenso gilt dies für die Überdachung eines Strohlagers. Die auf 8 Stück begrenzten Übernachtungsfässer führen ebenfalls nicht zu einer Änderung der Konzeption, sondern wirken einer Konzentration der Übernachtungsgäste in Gebäuden entgegen. Was ja auch in der derzeitigen Corona-Situation wünschenswert ist. Die Art und die Anzahl der Übernachtungsmöglichkeiten lässt nicht erwarten, dass sich die Symmetrie des Bebauungsplans dadurch verändert. Die geplanten Veränderungen bewegen sich somit vollständig innerhalb der räumlichen und inhaltlichen Darstellung des bisherigen Planstandes.

Somit gibt diese 2. Änderung den Betreibern des Freizeitparks den rechtlichen Rahmen, die geplanten Maßnahmen innerhalb des bestehenden Plangebietes umzusetzen. Die Maßnahmen erweitern das bestehende Angebot und steigern damit die Attraktivität des Freizeitparks auf lange Sicht.

Allgemeine Angaben

Die 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf vier Ergänzungen.

Baufenster für

1. Ponyreitplatz
2. Überdachung für Pferde und Planwagen, Koppelbereich
3. Überdachung Strohlager
4. Übernachtungsfässer

im Planteil bezeichnet als Ziffer mit Kreis (blau)

Die weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen gelten weiterhin unverändert.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitpark“ (s. Projektbeschreibung des Investors in der Begründung zum Bebauungsplan „Freizeitgelände Rotfelden vom 06.08.2015).

Es sind Anlagen zur Haltung von Tieren wie z.B. Kamele, Esel, Pferde, Hasen, Hühner und weitere Kleintiere (Streichelzoo) zulässig.

Des Weiteren Einrichtungen für Fußballgolf, Spielscheune und naturnahe Spielplätze.

Außerdem ist eine Wohnung für die Betreiberfamilie zulässig.

Gästeübernachtungen bis zu 100 Betten in den Freizeit- und Aufenthaltsgebäuden weitere 20 Übernachtungsgelegenheiten in der Heu- und Spielscheune, sowie bis zu 32 Betten in den Übernachtungsfässern und Schäferwagen sind nur in Verbindung mit der Nutzung des Freizeitgeländes zulässig.

Zulässig sind im Mehrzweckgebäude ein Gastronomiebereich sowie 2 kleine Versorgungs-Gebäude auf dem Freizeitgelände.

Bauliche Anlagen mit Sonderform Fass, Schäferwagen o.ä, sind in den hierfür vorgesehenen überbaubaren Flächen zulässig. Diese Sonderformen dienen jeweils der Unterbringung von max. 4 Personen und sind beschränkt auf insgesamt 8 Übernachtungsfässer bzw. Schäferwagen.

Immissionsrichtwerte:

Im Sondergebiet (SO) ist der Betrieb auf Grundlage des Untersuchungsberichtes des Ing.-Büros Horstmann+Berger vom 28.06.2016 so zu gestalten, dass die Lärmwerte in Bezug auf die Messpunkte [Ziegelhütte MI 60/45 db(A), Ortslage WA 55/40 db(A)] analog dem Gebietstypus eingehalten sind. Innerhalb des Sondergebietes betragen die maximalen Lärmpegel 65/50 db(A). Die Einhaltung dieser Werte sind als Realwerte nach 2 Jahren im Betrieb unter Berücksichtigung der Projektbeschreibung zu überprüfen.

Dies gilt analog auch für die von der K 4351/K 4352 ausgehenden Lärmimmissionen, auch wenn aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärke (1600 Fahrzeuge in 24 Std!) und der Entfernung zur Straße keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Geeignete Maßnahmen wären zusätzliche Bepflanzungen, Schallschutzfenster etc.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§, 16-21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl GFZ (§16 Abs. 2 Nr. 1 und 2)

Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen werden nicht festgesetzt. Die Bebauung beschränkt sich ausschließlich auf die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird als Höchstmaß festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe siehe Einschrieb im Baufenster des Lageplans zum Bebauungsplan.

Definition max. Gebäudehöhe: Höhenunterschied zwischen (RFBH) Rohfußbodenhöhe und (OK) Oberkante First.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH) der bestehenden Gebäude ist möglichst beizubehalten, da diese baurechtlich schon genehmigt und beurteilt wurde und sich in das Landschaftsbild einfügt. Eine maximale Abweichung von +/-10 cm ist zulässig.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH) der beiden Kiosk- und Sanitärgebäude wird auf max. 0,25 m über mittlerer natürlicher Geländehöhe der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Überdachung für Pferde und Planwagen, Überdachung Strohlager sowie der Übernachtungsfässer ist das natürliche Gelände.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen und Anlagen überschritten werden:

Balkone, Vordächer, Freitreppen, Erker, Dachvorsprünge usw. bis maximal 1,50 m, sofern die notwendigen Abstandsflächen gewährleistet bleiben sowie Dunglegen bis max. 30 m².

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der Fußballgolfanlage nur Infotafeln mit Hinweisen zu den Spielregeln und dem Spielablauf zulässig (s. auch Nr. 7 der Örtlichen Bauvorschriften).

Sonstige, auch nach der Landesbauordnung verfahrensfreie Vorhaben, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit Längenbeschränkung für das Mehrzweckgebäude Stall, Spielscheune und Gastrobereich auf 70 m.

Freizeit- und Aufenthaltsgebäude werden auf eine Gebäudeaußenseitenlänge von 15,00 m begrenzt.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen maßgebend.

5 Flächen entsprechend Nutzungszweck (§ 9 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind nachfolgende Flächen entsprechend ihrem Nutzungszweck festgesetzt:

- Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze für Fahrräder (§ 37 Abs. 2 LBO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Fußballgolf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Spielplatz / Wasserspielplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für

- Koppelflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
- Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6 Grünordnung

- 6.1 Das gemäß § 24a Baden-Württembergisches-Naturschutzgesetz besonders geschützte Biotop (Biotop-Nr. 7318-235-0112) wird nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Das Biotop ist zu erhalten und darf durch keinerlei Maßnahmen des geplanten Freizeitgeländes beeinträchtigt werden. Das Flurstück 3690, auf dem das Biotop liegt, wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB musste entlang der Besucherwege im Bebauungsplan „Kamelhof Rotfelden“ ein Baumlehrpfad aus mindestens 25 hochstämmigen Laubbäumen als Ausgleichsmaßnahme angelegt werden. Diese Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Qualität mindestens Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Arten: Z.B. Eiche, Linde, Buche, Hainbuche, Ahorn, Birke, Weide, Kastanie, Gingko, Akazie, Esche, Erle, Pappel, Kirsche, Platane, Walnuss und Ulme.

Die im Plan festgesetzten Standorte können bei Bedarf um bis zu 5 m verschoben werden.

- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die festgesetzten Gehölze zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Pflanzbeständen auf Baustellen) anzuwenden.

- 6.4 Die Pflanzgebote 1 bis 5 des rechtsverbindlichen B-Plans werden übernommen. Das Pflanzgebot 5 wird geringfügig in seiner Lage verschoben. Ergänzend kommt Pflanzgebot 6 hinzu.

Die im Plangebiet vorhandenen und im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (s. Pflanzlisten, Stammumfang mind. 12-14 cm). Bei der Sortenwahl der Obstbäume sollen robuste und standortgerechte Sorten, vorzugsweise die aus dem Kreis Calw stammenden Apfelsorten „Rotfelder Kurzstiel“, „Efringer Kurzstiel“ und „Raafs Liebling“ gewählt werden.

Die nicht durch Fußball-Spielfelder, Spielgeräte, Grillplätze und Fußwege genutzten Freiflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2- bis 3-malige Mahd, Abräumen des Mahdguts).

Pflanzgebot 1:

14 hochstämmige Obstbäume

Strauchgruppen auf insgesamt 100 m Länge, Gruppen einreihig gepflanzt, mindestens 5 m und höchstens 25 m lang (Arten siehe Liste 2)

Pflanzgebot 2:

9 hochstämmige Obstbäume

Strauchgruppen auf insgesamt 100 m Länge, Gruppen einreihig gepflanzt, mindestens 5 m und höchstens 10 m lang (Arten siehe Liste 2)

Pflanzgebot 3:

15 hochstämmige, standortgerechte und heimische Laubbäume einzeln oder in Gruppen (Arten siehe Liste 1)

Strauchgruppen auf insgesamt 150 m einreihig gepflanzt (Arten siehe Liste 2)

Pflanzgebot 4:

15 Hochstämmige Obstbäume

Dichte Strauchreihe entlang der Einzäunung auf ca. 240 m (Arten siehe Liste 2)

Entlang der Grenzen der Flst. 1241 und 1242 ist sowohl mit dem Zaun als auch mit der Bepflanzung ein Abstand von 3 m einzuhalten.

Pflanzgebot 5:

Dichte Gehölze auf ca. 75 m Länge, entlang Kreisstraße 4351, bestehend aus Sträuchern mit einzelnen Heistern und Hochstämmen, sonst Strauchgruppen (Arten siehe Liste 1 und 2).

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot 6:

Baumartig wachsende Gehölze mit einem Stammdurchmesser von max. 8cm.

Ein Abstand zur Fahrbahn von 3,00 m ist einzuhalten

6.5 Baum- und Strauchpflanzungen

Artenliste 1:

Großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume, als Hochstämmen oder Heister.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer Pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Betula pentula	Sand-Birke
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-eiche

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Zusätzlich Obstbaum-Hochstämmen sowie deren Wildformen.

Artenliste 2:

Standortgerechte, heimische Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Hinweise:

Der Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung ist von hoch aufwachsenden Gehölzen freizuhalten.

Nadelholzhecken sind im gesamten Plangebiet generell unzulässig.

Die Spielfelder und Hindernisse werden naturnah gestaltet.

Mit Baum- und Strauchpflanzungen ist zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Es ist zukünftig sicherzustellen, dass angrenzende landwirtschaftliche Flächen keine Beeinträchtigung (durch z. B. ausufernde Hecken) erfahren.

Durch die Neuanlage der 18 Fußballgolfelder werden in diesem Planbereich ca. 8 Bäume entfernt. Diese werden im gleichen Planbereich entsprechend der Artenlisten neu angepflanzt.

Weitere Anregungen bzgl. Neupflanzungen von Obstbäumen:

Alle im Rahmen des Eingriffsausgleichs neu zu pflanzenden Obstbäumen sollten zumindest in den ersten sieben bis acht Standjahren jährlich fachgerecht gepflegt werden (Baumscheibe, Erziehungsschnitt). In den Folgejahren hat ein bedarfsgerechter Erhaltungsschnitt der Bäume zu erfolgen.

Die Bäume sind vor Verbiss durch Nutz- und Wildtiere zu schützen.

6.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am südwestlichen Rand von Flst. Nr. 1230 und auf Flst. Nr. 1239 werden private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dem Erhalt der Biotopverbundfunktion mittlerer Standorte.

Private Grünfläche Flst. Nr. 1230

Der Unterwuchs der Grünfläche entspricht dem FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ (LRT 6510). Der LRT 6510 ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten: Zwei Schnitte pro Jahr, erster Schnitt im Juni, zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser, Abtransport des Schnittguts. Düngegaben sind nicht zulässig.

Private Grünfläche Flst. Nr. 1239

Der Unterwuchs der Grünfläche entspricht einer eher artenarmen Fettwiese. Auf der Fläche soll der FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ (LRT 6510) durch fachgerechte Pflege entwickelt werden: 1. und 2. Jahr: Drei Schnitte pro Jahr; anschließend zwei Schnitte pro Jahr. Der erste Schnitt im Jahr erfolgt im Juni, zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser. Das Schnittgut ist abzufahren, Düngegaben sind nicht zulässig.

Monitoring

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen soll ein Monitoring durchgeführt werden (Vegetationsaufnahme der Ausgangssituation, Vegetationsaufnahme nach 2, 5, 8 Jahren).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB Pflanzgebot/Pflanzerhaltung)

Das Pflanzgebot 5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird übernommen und geringfügig in seiner Lage verschoben.

Die innerhalb der Grünflächen vorhandenen und im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (s. Pflanzlisten, Stammumfang mind. 12-14 cm). Bei der Sortenwahl der Obstbäume sollen robuste und standortgerechte Sorten, vorzugsweise die aus dem Kreis Calw stammenden Apfelsorten „Rotfelder Kurzstiel“, „Efringer Kurzstiel“ und „Raafs Liebling“ gewählt werden.

Die Maßnahme dient der Vermeidung und dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Lebensräume und Arten im Plangebiet. Bäume haben darüber hinaus eine klimatische Ausgleichswirkung und tragen zur Aufwertung der Landschaft bei.

Pflanzgebot private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Laubbäume und Obsthochstämme zu ersetzen (s. Pflanzlisten, Stammumfang mind. 12 bis 14 cm).

7 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

8.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einschränkungen Werbeanlagen s. Ziffer 12 „Örtliche Bauvorschriften.“

8.2 Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es wird empfohlen, falls planerisch möglich, schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Um eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, sind ggf. schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten und mit Leitungsrecht (LR) belegten Flächen dienen der EnBW (Freileitung) und dem Investor (Abwasserdruckleitung) zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

11 Geltungsbereich (9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß-gestrichelt dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 6ha 26a 58qm.

Anerkannt:

Ebhausen, _____

Bürgermeisteramt Ebhausen

gez.

Volker Schuler
Bürgermeister

Aufgestellt:

Altensteig, 17.05.2021

Geoingenieurbüro
Dipl.-Ing.(FH) Walter Thal
Karlstraße 16, 72213 Altensteig

