

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Übergeordnete Vorgaben .....	3
1.4	Planungsverfahren .....	5
1.5	Verfahrensablauf.....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Bestehende Nutzungen.....	6
2.2	Zukünftige Nutzungen .....	8
3	ERSCHLIEßUNG .....	10
4	VER- UND ENTSORGUNG .....	11
5	EMISSIONEN .....	11
6	BAUGRUND .....	11
7	HISTORISCHE KAMPFMITTEL.....	12
8	PLANZEICHNUNG .....	12
9	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
9.2.1	Zulässige Grundfläche .....	13
9.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	13
9.3	Höhe baulicher Anlagen .....	13
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
9.5	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze .....	14
9.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	14
10	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
10.1	Dächer .....	15
10.2	Antennen.....	16
10.3	Niederspannungsfreileitungen.....	16
10.4	Einfriedungen.....	16
10.5	Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
11	KOSTEN.....	16
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	17

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bedarf an regionalen, nachhaltigen und qualitätvollen Freizeitangeboten hat insbesondere in den letzten Jahren einen steten Zuwachs erfahren. Für die Attraktivität der Stadt Staufen i.Br. und zur Stärkung des Tourismus begrüßt diese daher ausdrücklich die Ansiedlung derartiger Einrichtungen auf dem Gemeindegebiet.

Eine entsprechende Nutzung soll im Bereich eines ehemaligen Tanklagers auf der Gemarkung Wettelbrunn ermöglicht werden. Die Fläche war von 1950 – ca. 1968 im Besitz der NATO als strategische Einrichtung zur Treibstoffversorgung des nahegelegenen Fliegerhorsts Bremgarten. In dieser Zeit entstanden die wesentlich, noch heute vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere die beiden unterirdischen bzw. überdeckten Treibstofflager. Nach dem Rückzug Frankreichs aus der NATO wurde die Fläche 1968 an die Bundeswehr übergeben. Später wurde es mit dem militärischen Bedeutungsverlust von der Bundesrepublik veräußert und landwirtschaftlich in wechselnder Form genutzt. Vor diesem Hintergrund geht von dieser Militäranlage keinerlei Gefährdung mehr aus.

Der jetzige Eigentümer beabsichtigt nun, die Entwicklung und den Betrieb einer nachhaltigen Ferienanlage insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Grünstruktur, welche den Charakter des gesamten Areals prägt.

Zur Schaffung von Planungsrecht soll daher im unbeplanten Außenbereich ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt bedeutsamer Grün- und Landschaftsstrukturen
- Behutsame Entwicklung zu einem nachhaltigen Ferienressort
- Bereitstellung von Ferien-Lodges in einem naturbelassenen, ruhigen Umfeld
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,44 ha befindet sich an der westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Staufen i.B. auf Gemarkung Wettelbrunn und grenzt unmittelbar an die Stadt Heitersheim an. Die Fläche ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, die im Süden derzeit weinbaulich und im Übrigen ackerbaulich genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit

- ein kleineres Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude wie ehemalige Verwaltungsgebäude und Schuppen
- Unterirdische Tanklager mit Silodeckel und Erschließungsflächen
- Lagerflächen
- Wiesenkomplex mit zahlreichen Gehölzen (Sträucher und Bäume)

Es umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1452 und 1452/1 auf der Gemarkung Wettelbrunn.



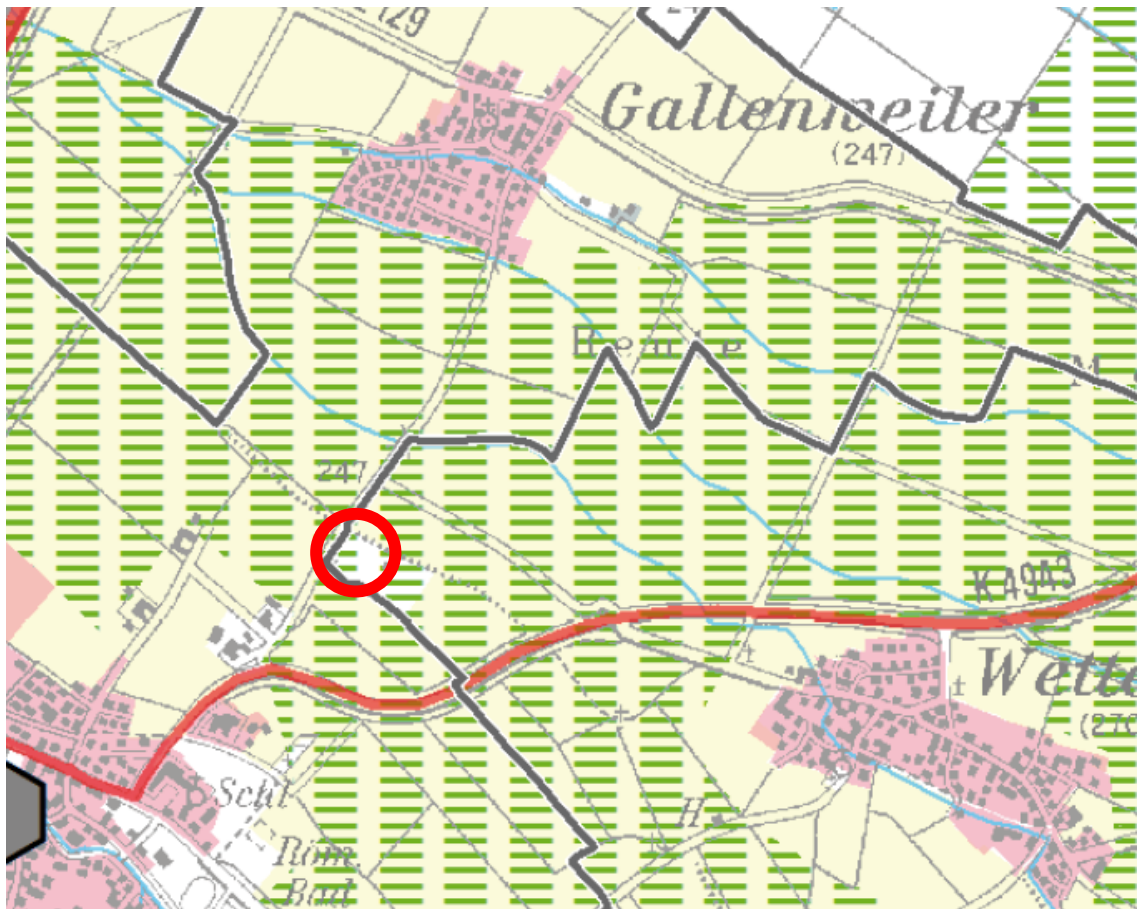
Lage im Raum (Geoportal-BW, Juli 2023)

### 1.3 Übergeordnete Vorgaben

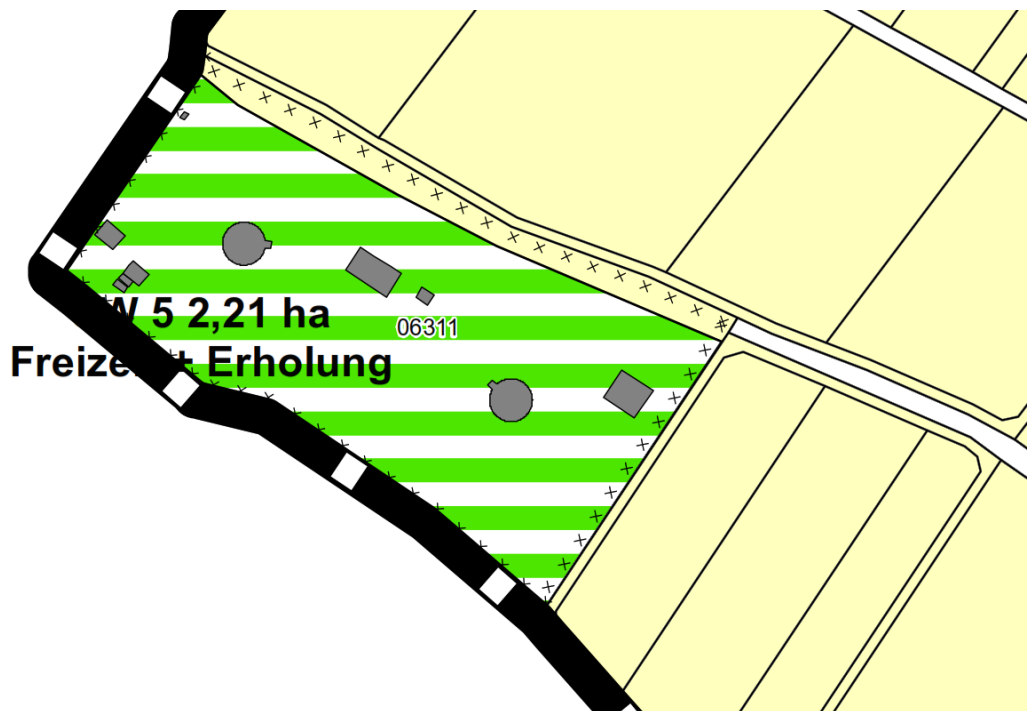
Gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug. In der Raumnutzungskarte sind zur großräumlichen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung und die Siedlungsgliederung ...“zusammenhängende Teile der freien Landschaft als Regionale Grünzüge (Vorranggebiete) festgelegt. In Regionalen Grünzügen sind u.a. ausnahmsweise zulässig: Freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung.

Vorliegend handelt es sich um eine Konversionsfläche mit einem prägenden Grünanteil, welche durch einzelne Gebäude bebaut ist. Gemäß dieser Nutzung wurde diese Fläche in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wege und Verkehrsflächen sowie Gebäude ist eine Anlage für Freizeit und Erholung (Ferienanlage) geplant, welche u.a. durch ein Verwaltungsgebäude mit betriebsbezogenem Wohnen sowie durch max. 14 Baumhaus-Lodges behutsam ergänzt wird. Da insgesamt nur ca. 6,6 % der Gesamtfläche bebaut sind, wird von einer untergeordneten baulichen Prägung ausgegangen. Durch die geplanten Nutzungen weist das Gebiet den Charakter einer Ferienhaussiedlung auf und kann daher nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans als entwickelt betrachtet werden. Aus diesem Grund wird es erforderlich, die maßgebende Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ darzustellen und in das laufende FNP-Verfahren (erneute Offenlage) zu übernehmen.

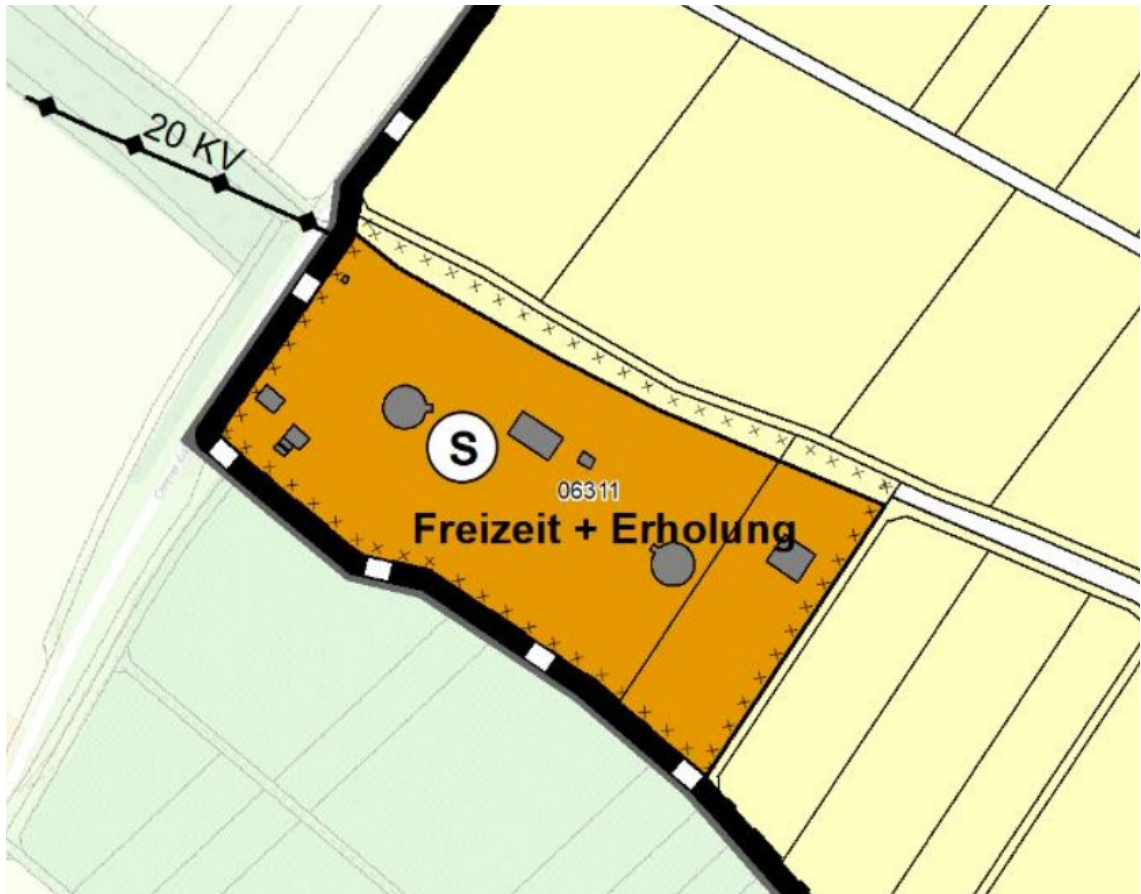
Da durch diese Nutzung ein raumordnerischer Zielkonflikt ausgelöst wird, ist ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Der entsprechende Antrag wird bei der oberen Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium gestellt. Im Vorfeld haben hierzu bereits positive Gespräche mit den zuständigen Behörden stattgefunden. Der entsprechende Antrag wird im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplans eingereicht.



Ausschnitt aus dem aktuellen Regionalplan mit Planbereich (ohne Maßstab) Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Staufen-Münstertal, Stand: Feststellungsbeschluss (12.12.2023)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Staufen-Münstertal Stand: Erneute Offenlage

#### 1.4 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der abschließenden Zusammenfassende Erklärung. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde ein sogenanntes „Scoping“ mit den Behörden zur Klärung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung durchgeführt.

Am 21.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss unter der Bezeichnung „Ehemaliges Tanklager“ gefasst und am 27.09.2023 in „Baumhaus-Lodges“ umbenannt.

#### 1.5 Verfahrensablauf

21.12.2022	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
27.09.2023	Änderung der Bezeichnung des Verfahrens von „Ehemaliges Tanklager“ in „Baumhaus-Lodges“, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
20.10.2023 bis 01.12.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

20.10.2023 bis 01.12.2023	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) BauGB
20.03.2024	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
27.05.2024 bis 28.06.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
27.05.2024 bis 28.06.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung und Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB
25.09.2024	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und Beschluss des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.
27.11.2024	Billigung des inhaltlich geänderten Planentwurfs und Beschluss einer erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung und Beteiligung der TÖB gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten (2.) Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und Beschluss des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Bestehende Nutzungen

Die Lage im Außenbereich, im Regionalen Grünzug und zwischen den Ortsbereichen Heitersheim und Gallenweiler bestimmt zu wesentlichen Teilen die städtebauliche Entwicklung dieses durch die militärische und später landwirtschaftliche Vornutzung geprägten Bereichs.

Baulich sind folgende Anlagen für das heutige Erscheinungsbild maßgebend:

- Ehemaliges Wachhaus im südwestlichen Zugangsbereich (Bestandsfoto unten mitte), zeitweise wohnbaulich im Zusammenhang mit Landwirtschaft genutzt
- Zwei Erhöhungen mit darunterliegenden Tanklagern und oberirdischem Zugang mit Vorbereichen (Bestandsfoto oben mitte und rechts)
- Eingeschossiger landwirtschaftlicher Schuppen mit Flachdach mit Vorbereichen bei westlichem Tank (Bestandsfoto unten links)
- Eingeschossiger freizeitlich genutzter Schuppen mit flachgeneigtem Satteldach mit Vorbereichen im Osten (Bestandsfoto oben links)
- Landwirtschaftliche Lagerplätze (landwirtschaftliche Geräte und Produkte)



- Freizeitgebundene Anlagen (Sitzplätze, Aufstellpool mit Stahlrahmen-Konstruktion, ...) (Bestandsfoto unten rechts)
- Parkierungsflächen im Haupteingangsbereich sowie im Südosten



Bestand (Juni 2023)

Die Bestandsgebäude sind eingeschossig, die Tanks sind größtenteils überdeckt und ragen bis zu 8 m über das nördlich angrenzende Gelände als Hügel oder Zufahrtbereich hinaus.

Topografisch steigt das Gelände von Nordwesten nach Südosten um etwa 9 m an. Zusätzlich befindet sich zum südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg eine Böschung mit Biotop, welches frei jeglicher Nutzung ist und bleibt. Im Zusammenspiel mit den überdeckten Tanklagern ergibt sich somit ein stark reliefiertes, wenig einsehbares Plangebiet.



Schrägbild Google Earth 2020 von Norden

Neben den baulichen Nutzungen weist das Gebiet großflächige und prägende Grünstrukturen auf, welche erhalten und in Teilbereichen ökologisch aufgewertet werden sollen. Im nördlichen Böschungsbereich befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecke im Gewann ‘Fuchsraine‘“, welches sich am westlichen Gebietsrand fortsetzt. Der südliche Gebietsrand ist ebenfalls durch eine zweireihige Baumreihe begrünt, im Osten und insbesondere Südosten befinden sich Kirschbäume und Linden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich weitere Einzelbäume bzw. kleinere Baumgruppen.





Luftbild (Geoportal Raumordnung, 2022)

## **2.2 Zukünftige Nutzungen**

Geplant ist die zur Infrastruktur des Feriencamps gehörenden Nutzungen in die bestehenden Gebäude zu integrieren und baulich behutsam zu ergänzen. Hierbei wird darauf geachtet, dass in die vorhandenen Grünstrukturen so wenig wie möglich eingegriffen wird. Die geplanten Baumhaus-Lodges werden topografisch so positioniert, dass zum einen gute Sichtbeziehungen und Freiräume für die Feriengäste entstehen und zum anderen die Sichtbarkeit der baulichen Anlagen zum Schutz des Landschaftsbilds beschränkt wird.

Im südwestlichen Haupteingangsbereich wird das ehemalige Wachhaus in eine Rezeption umgenutzt. Im unmittelbaren Umfeld werden Parkplätze für anreisende Gäste sowie Fahrräder und E-Bikes bereitgestellt.

Das südöstlich angrenzende Wirtschaftsgebäude wird abgerissen und durch Stellplätze und Carports sowie einen eingeschossigen Neubau ersetzt. Die Architektur steht noch nicht fest, sodass hier ein größeres Baufenster mit der Möglichkeit ein bis zu 300 qm großes eingeschossiges Gebäude errichtet werden kann, welches der Verwaltung sowie dem betriebsbezogenen Wohnen dienen soll. Ergänzend können hier Ferienwohnungen integriert werden. Zur Trennung von Gästestellplätzen und Stellplätzen des Personals sowie zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs ist vorgesehen, östlich der bestehenden Zufahrt eine zusätzliche Zufahrt für das Verwaltungs- und Wohngebäude zu ermöglichen.

Die PKW-Stellplätze und der Zugang an der Südostspitze des Plangebiets sollen mittelfristig für Gäste genutzt werden und dienen als untergeordneter Zugangsbereich für die nächstgelegenen Lodges.





Lageplan Konzept (Vinea Lodges, Mai 2023)

Der landwirtschaftliche Schuppen im Zentrum des Plangebiets soll in einen Wellnessbereich umgebaut werden und durch einen naturnahen Schwimmteich bzw. Naturpool ergänzt werden. Das nahegelegene kleinere Wirtschaftsgebäude soll ebenfalls erhalten und dem Betrieb der Freizeitanlage dienen.

Der bislang freizeithlich genutzte Schuppen im Osten soll weiterhin für kleinere Events, Kinderbetreuung oder Veranstaltungen im Rahmen des Camps genutzt werden.

Die bestehenden Gebäude werden in Ihrer Höhe mit einem Aufschlag für etwaige Sanierungen fixiert.

Die Wege werden, insofern als Verbindung zwischen genannten Nutzungen erforderlich, beibehalten und andernfalls rückgebaut. Die landwirtschaftlichen Lagerplätze, der aufgeständerte Pool und die übrigen, nicht mit der zukünftigen Nutzung zu vereinbarenden Nutzungen werden entsprechend zurückgebaut.

Auf dieser Grundlage wird Baurecht für insgesamt 14 Baumhaus-Lodges geschaffen. Diese werden teilweise durch behindertengerechte Fußwege an- und verbunden und in die bestehenden Grünraumstrukturen integriert. Die schützenswerten Baumbestände, die planzeichnerisch festgesetzt werden, bleiben davon unberührt. Die Lodges positionieren sich zwischen den betroffenen Bäumen, sodass der Erhalt sichergestellt ist und kein Konflikt zwischen überbaubarer Fläche und der Fläche zum Baumerhalt besteht. Dadurch wird der Charakter eines Camps im „Grünen unter Bäumen“ gestärkt. Der Baumerhalt dient neben naturschützenden Belangen auch dem betrieblichen Konzept.

Nach derzeitigem Planstand sind die Baumhaus-Lodges als aufgeständerte ein- und zweigeschossige „Tiny Houses“ mit einem geneigten Satteldach (30° bis 50°) und einer Grundfläche von ca. 5 m x 8,5 m incl. einem kleineren Vorbereich konzipiert.

Die Firsthöhe der eingeschossigen Baukörper beträgt ab Unterkante Bodenplatte ca. 5,70 m, die der zweigeschossigen Baukörper ca. 6,70 m, die Traufhöhe ca. 2,60 m bzw. 3,65 m. Die eingeschossigen Lodges verfügen über einen kombinierten Ess-, Schlaf- und Wohnraum sowie über eine Nasszelle mit einer lichten Raumhöhe zwischen ca. 2,00 m und 4,60 m. Die zweigeschossigen Lodges verfügen zusätzlich über eine Galerie mit Schlafbereich und Raumhöhen zwischen 2,30 m und 5,50 m. Das obere Geschoss stellt dabei kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn dar.

Die einzelnen Lodges sollen in unterschiedlichen Höhen zwischen 0,3 m (für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen) und 1,8 m aufgeständert werden. Diese sind weitestgehend autark und mit Küche und Bad ausgestattet.

Es ist eine schrittweise Entwicklung der insgesamt 14 Lodges vorgesehen. In der ersten Phase sollen im südlichen, zwischen den Tanklagern gelegenen und höher gelegenen Bereich 7 Lodges um einen gemeinsamen Platz gruppiert werden und nach Norden erschlossen werden. In einem zweiten und dritten Schritt sollen die weiteren Lodges im nordöstlichen und am östlichen Gebietsrand nahe der Gästeparkplätze entstehen.

### **3 UMWELTBELANGE**

#### **3.1 Umweltbericht**

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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro faktorgruen in Freiburg erarbeitet und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die beiden wesentlichen Auswirkungen entstehen durch den Neubau eines Wohn- und Verwaltungsgebäudes und die Errichtung von max. 14 Baumhaus-Lodges. Die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen dienen u.a. zum Zweck, Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden.

Im Plangebiet werden auf insgesamt drei Grünflächen plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden ausgeglichen werden können und es dadurch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine gesetzlich geschützte Feldhecke begrenzt. Dieses Biotop wird vollständig erhalten und geschützt.

Das zugrunde gelegte Konzept dient dem Zweck, die vorgeprägte Fläche einer Nutzung als Ferienanlage zuzuführen. Diese berücksichtigt die Hochwertigkeit dieser Fläche, wobei die zusätzlichen Eingriffe als gering zu werten sind.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, welcher als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

#### **3.2 Artenschutz**

Im Hinblick auf den Artenschutz wurde ebenfalls durch das Büro faktorgruen in Freiburg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Im Ergebnis wird das Plangebiet hinsichtlich des Artenschutzes als hochwertig eingestuft. Die Hochwertigkeit ist jedoch auch von einer Nutzung abhängig. Ein sogenanntes „Brachliegen“ der Fläche würde sich auf Dauer negativ auf die Habitatstrukturen auswirken.

Im Einzelnen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, welche als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

### **4 ERSCHLIEßUNG**

Das Plangebiet wird, wie heute schon praktiziert, von Südwesten über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg auf Heitersheimer Gemarkung erschlossen. Dieser Weg

zweigt von der übergeordneten Erschließungsstraße „Oberer Gallenweilerweg“ ab, der eine Verbindung von Heitersheim nach Gallenweiler herstellt.

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Heitersheim. In Abstimmung mit der Stadt Heitersheim kann sämtliches Abwasser aus dem Planungsgebiet über die bestehende Abwasserdruckleitung der Kläranlage Grißheim zugeführt werden.

Die Stromversorgung ist über bestehende Leitungen gegeben. Ein Strommast des Versorgungsträgers steht unmittelbar am westlichen Gebietsrand. Es wird eine weitestgehende Stromautonomie angestrebt, die durch PV-Anlagen im Bereich der Gebäude und Stellplätze realisiert werden soll.

Die Wasserversorgung ist durch eine Leitung im „Oberer Gallenweilerweg“ gegeben. Ein Hydrant ist auf dem Gelände vorhanden.

Das Abwasser wird derzeit über einen Verbund verschiedener Anrainer, mehrheitlich landwirtschaftliche Betriebe gemeinschaftlich gesammelt und über eine Abwasserleitung abgeführt.

Ein Anschluss an das Glasfasernetz der Stadt Heitersheim ist geplant.

## 6 EMISSIONEN

Durch die geplante Nutzung sind keine erhöhten Emissionsbelastungen zu erwarten, welche negative Auswirkungen auf sensible Nutzungen in der Umgebung hätten.

Im Südwesten grenzen an das Plangebiet bestockte Rebanlagen an, welche durch einen ca. 4 m breiten Wirtschaftsweg von der Grenze des Plangebiet entfernt sind. Zum Schutz vor möglicher Spritzmittelabdrift wird der Gehölzbestand an diesem Gebietsrand erhalten bzw. geschützt. Zudem befindet sich das nächstgelegene Baufenster in einer Entfernung von mindestens 10 m zu den Rebanlagen. Aus diesen Gründen wird ein ausreichender Schutz gegen Spritzmittelabdrift gewährleistet, so dass auf weitere Maßnahmen verzichtet werden kann.

## 7 BAUGRUND

Durch das Büro für angewandte Geologie *Geoconsult Ruppenthal GmbH* wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Es wurden die Untergrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse beschrieben und beurteilt, sowie bautechnische Folgerungen abgeleitet. Darüber hinaus wurden horizontale Bodenproben entnommen und auf Belastungen im Labor analysiert.

In Bezug auf die Grundwasserverhältnisse ist aufgrund der Lage auf einem Lösshügel mit keinem Einfluss von Grundwasser im Plangebiet zu rechnen.

Im Bereich der anstehenden, schlecht bzw. nur bedingt durchlässigen, bindigen Böden (Lösslehm/Löss) kann aufstauendes Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Der Bemessungswasserstand (HHW) ist daher auf GOK anzusetzen.

Die Bodenanalytik ergab, dass die Bodenmischproben aus Auenlehm und Schwemmlöss entsprechend der Verwaltungsvorschrift VwV des UM Baden-Württemberg als **Z0** eingestuft werden. D.h., dass anfallender Bodenaushub uneingeschränkt in bodenähnliche Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen verwendet werden kann. Die eluatwerte sämtlicher Schwermetalle liegen ebenfalls unterhalb der Zuordnungswerte und werden ebenfalls als **Z0** eingestuft. Die Bodenkennwerte der



Bodenschutzverordnung (BBodschV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden für Wohngebiete und Kinderspielflächen eingehalten.

## **8 HISTORISCHE KAMPFMITTEL**

Durch das Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) wurde für das Projekt eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Auswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Gemäß diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **9 PLANZEICHNUNG**

In der Planzeichnung sind Geländehöhen, Gebäude, Wege und Bäume im Bestand dargestellt, welche der Information bzw. Orientierung dienen, jedoch planungsrechtlich keine Relevanz besitzen.

## **10 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel ist, die bestehende Struktur in sanfter Weise weiterzuentwickeln. Dabei sollen störende Einrichtungen wie Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte oder ungeordnete Flächen entfernt werden und – eingebunden in die vorhandene Grünstruktur – Baumhaus-Lodges entstehen, die dem Nutzungszweck als Ferienhaussiedlung entsprechen.

Die geplanten Baumhaus-Lodges werden in Höhen von 30 cm bis 180 cm aufgeständert, um den Charakter einer Grünfläche mit zumindest teilweise Schutz der Bodenvegetation -funktionen zu erhalten.

Für den Betrieb der Ferienanlage sind weiterhin eine Rezeption, ein Wohnhaus bzw. Wohnungen für Eigentümer oder Bereitschaftspersonal und Infrastruktureinrichtungen wie Aufenthaltsräume und Wellnessbereich erforderlich. Hierfür entsteht lediglich ein zusätzlicher Baukörper. Im Übrigen wird auf den Gebäudebestand zurückgegriffen. Der Wellnessbereich wird durch einen naturnahen Teich oder Pool, das Veranstaltungsgebäude durch eine Feuerstelle ergänzt. Gegebenenfalls sind kleinere technische Anlagen wie Hydranten oder Stromkästen erforderlich, die in Größe und Anzahl nicht ins Gewicht fallen. Siehe hierzu auch Kapitel 2.2.

Die Parkierung der Gäste und des Personals erfolgt auf den bereits bestehenden Stellplätzen, die geringfügig erweitert werden. Die Wegeverbindungen werden in Teilbereichen behindertengerecht ausgestaltet.

Vor diesem Hintergrund wird für den für bauliche Nutzungen vorgesehenen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienanlage“ und für die schützenswerten Grünbereiche jeweils eine private Grünfläche mit der spezifischen Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

Maximal 14 aufgeständerte Baumhaus-Lodges als Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO (siehe Baufenster Nrn. 1 bis 14 in der Planzeichnung).

Die einzelnen Baumhaus-Lodges mit Zimmern, Küche und Sanitäranlage dürfen eine maximale Grundfläche von jeweils 60 m<sup>2</sup> aufweisen.

Ein Empfangsgebäude mit Rezeption (siehe Baufenster Nr. 16 in der Planzeichnung).

Ein Verwaltungs- und Wohngebäude mit Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO (siehe Baufenster Nr. 15 in der Planzeichnung).

Die Wohnnutzung ist auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt.

Ein Wellnessbereich als Gebäude mit zugeordneter Schwimmmöglichkeit (Teich, Pool, Naturpool) für Gäste (siehe Baufenster Nr. 17 in der Planzeichnung).

Ein Wirtschaftsgebäude (siehe Baufenster Nr. 18 in der Planzeichnung).

Eine Veranstaltungshütte für Veranstaltungen, Events und Kinderbetreuung für Gäste (siehe Baufenster Nr. 19 in der Planzeichnung).

Erforderliche Carports sowie Stellplätze für KFZ und Fahrräder.

Sonstige, für den Betrieb der Ferienutzung erforderliche Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Wege, Feuerstellen und technische Anlagen.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche für jedes Baufenster und die Zahl der Vollgeschosse.

### **10.2.1 Zulässige Grundfläche**

Die maximal überbaubare Grundfläche im Sondergebiet (SO) wird für jedes Baufenster individuell auf ein Mindestmaß festgesetzt. Dabei werden die oben genannten baulichen Nutzungen herangezogen und ein geringfügiger Spielraum berücksichtigt.

Für die geplanten Baumhaus-Lodges darf hierbei die maximale Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Für das zukünftige Verwaltungsgebäude mit betriebsbezogenem Wohnen wird eine Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup> veranschlagt.

Neben der Festsetzung der maximalen Grundfläche für die einzelnen Gebäude wird für notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen bilden im Wesentlichen die Bestandssituation und die zusätzlich notwendige Versiegelung ab, so dass der Grüncharakter der Anlage weitgehend erhalten bleibt.

### **10.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Ergänzend zu den Höhenfestsetzungen wird die Zahl der Vollgeschosse auf jeweils ein Vollgeschoss pro Gebäude beschränkt. Damit wird die bauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf das Landschaftsbild in angemessener Weise berücksichtigt.

## **10.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die existierenden Gebäude werden, mit einem kleinen Spielraum für den Fall einer energetischen Sanierung, im Bestand gesichert. Hierfür werden die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen für jedes Baufenster (überbaubare Fläche) jeweils in Meter über NN festgesetzt. Zur Klarstellung wird definiert, dass bei Gebäuden mit Flachdach als maximale Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe über NN gilt. Bei möglichen Pultdächern gilt als untere Traufhöhe die maximale Traufhöhe und als obere Traufhöhe (Pultfirst) die maximale Firsthöhe, jeweils gemessen über NN.

Die Baumhaus-Lodges sind als unterschiedlich hoch aufgeständerte ein- oder zweigeschossige Baukörper konzipiert. Zur Klarstellung handelt es sich bei dem jeweiligen zweiten Geschoss jedoch nicht um ein Vollgeschoss in baurechtlichem Sinne. Bezüglich der Gebäudehöhen siehe auch Ziffer 2.2.

Für die einzelnen Baumhaus Lodges wird jeweils die mindest-Höhe und die maximale Höhe in Bezug auf die Unterkante Bodenplatte (UK BP min und UK BP max) über NN festgesetzt.

Ab dieser Höhe ergeben sich die maximale Traufhöhe von 4,0 m und die maximale Firsthöhe von 7,0. Zur Klarstellung werden die maximale Traufhöhe gemessen am Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe an der obersten Dachbegrenzungskante.

Durch die Festsetzung der mindest-Höhe und maximale Höhe der Bodenplatte ergibt sich die Höhe der Aufständering, welche zwischen 0,3 m und 1,8 m in Bezug auf die jeweilige Geländehöhe betragen darf.

#### **10.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden teilweise umgenutzt und sollen in ihrer Kubatur im Wesentlichen erhalten bleiben. Entsprechend werden die Baufenster sehr eng um diese Gebäude festgesetzt.

Die geplanten Baumhaus-Lodges werden in ihrer Lage jeweils durch ein Einzelbaufenster fixiert.

Darüber hinaus wird für das geplante Verwaltungsgebäude mit betriebsbezogenem Wohnen im Eingangsbereich des Areals ein Baufenster festgesetzt, welches einen angemessenen Spielraum bei der Anordnung des Gebäudes ermöglicht.

Die Anordnung der einzelnen Baufenster im Zusammenhang mit der maximal überbaubaren Grundfläche, dienen insbesondere zum Schutz bzw. Förderung der Grünbereiche, der baulichen Strukturierung des Gebiets sowie zum Schutz des Landschaftsbildes.

#### **10.5 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze**

Carports und KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der beiden dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Dies sind der Eingangsbereich sowie der heute bereits genutzte südwestliche Parkplatzbereich. Darüber hinaus sollen diese auch in den beiden Baufenstern des ehemaligen Wohnhauses ((Baufenster Nr. 16) und dem Baufenster für das geplante Verwaltungsgebäude mit Wohnen (Baufenster Nr. 15) zulässig sein. Die Carports sollen an mindestens zwei Seiten offenbleiben, um ein zu massives Erscheinungsbild zu vermeiden.

Garagen als hochbaulich massiv in Erscheinung tretende Anlage sowie die in den Boden stark eingreifenden, ohnehin nicht realistischen, Tiefgaragen sollen nicht zugelassen werden.

Im Sinne des Klimaschutzes sollen über den geplanten Stellplätzen Fotovoltaik-Anlagen grundsätzlich zulässig sein. Hierzu wurde eine entsprechende Regelung getroffen.

#### **10.6 Grünordnerische Maßnahmen**

Die bestehende bzw. geplante Bebauung soll sich in die vorhandene Grünstruktur in bestmöglicher Weise einfügen, weshalb die vorhandenen Bäume in das Gesamtkonzept integriert werden. Darüber sind im Plangebiet Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorgesehen, welche als Ausgleich für den zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind KFZ-Stellplatzflächen grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Bauweise wie zum Beispiel Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken und Drainpflaster auszuführen.



Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z.B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Insbesondere zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Beleuchtungsanlagen nur mit einer entsprechenden Beleuchtung zugelassen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW-Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ebenfalls nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21a LNatSchG Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen sind. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Neben der aktiven Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind als klimaschützende Maßnahme die Dächer von Hauptgebäuden und die Dächer von Nebengebäuden mit einer jeweiligen Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substrathöhe bei Dächern von Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Dächern von Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung muss auf einer Fläche von 70% -bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche- erfolgen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen Dachaufbauten wie Solar und Fotovoltaik sowie Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen und Glasanbauten wie Wintergärten.

Um die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln, werden verschiedene Pflanzerverhaltensgebote festgesetzt. Dies gilt insbesondere für das geschützte Biotop am nördlichen Gebietsrand. Darüber hinaus werden drei Flächen im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die Zauneidechse ökologisch aufgewertet und zusätzlich hochstämmige heimische Laubbäume oder Obstbäume gepflanzt.

## **11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **11.1 Dächer**

Die Dachformen leiten sich aus der Bestandssituation ab, entsprechend sind mit Ausnahme der Baumhaus-Lodges Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 0° bis 20° zulässig.

Für die Baumhaus-Lodges werden, angelehnt an das vorliegende Gebäudekonzept, steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 50° festgesetzt.

Zum Schutz der Umgebung vor grellen oder anderweitig störenden und auffälligen Farben werden nur braune, rotbraune, rote und graue Farben für die Haupt- und Nebengebäude zugelassen. Diese können auch extensiv begrünt werden. Hierbei muss die Begrünung auf einer Fläche von mindestens 70% -bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche- betragen. Die Dächer sind mit geeigneten Pflanzen wie Gräser und Sedumarten zu begrünen, wobei die Substrathöhe bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen muss.

Durch diese Vorschriften wird gewährleistet, dass sich die einzelnen Gebäude in das bestehende Landschaftsbild in angemessener Weise einfügen.

Die Stadt Staufen i.Br. legt im Sinne des Klimaschutzes ein großes Augenmerk auf regenerative Energieformen wie Solar und Fotovoltaik. Diese sind daher auf sämtlichen Dächern zulässig.

### **11.2 Antennen**

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen an diesem exponierten Standort zu vermeiden, sind pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Ebenfalls zum Schutz des Landschaftsbildes müssen sich Satellitenantennen farblich der dahinterliegenden Fläche (Wand/Dach) anpassen.

### **11.3 Niederspannungsfreileitungen**

Das Niederspannungsnetz ist im Plangebiet unterirdisch zu führen. Damit sollen störende Drahtgeflechte, wie sie in anderen Gebieten aus den 50 er und 60 er Jahren bekannt sind, vermieden werden.

### **11.4 Einfriedungen**

Für die Außenwirkung des Gebiets spielen Einfriedungen eine hervorgehobene Rolle. Zugleich besteht der Wunsch das Freizeitgelände gegenüber angrenzenden Nutzungen, wie z.B. landwirtschaftliche Nutzungen, abzuschirmen.

Daher werden Einfriedungen zwar bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen, allerdings lediglich als Hecke oder mit hinterpflanztem Maschendraht bzw. Drahtzaun. Stacheldraht wird als gebietsuntypisch und als zu abweisend nicht zugelassen.

Um den Zugangsbereich mit Verwaltungs- und Wohngebäude gegenüber dem landwirtschaftlichen Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen noch besser abzuschirmen, ist zwischen der südwestlichsten Grundstücksgrenze bis 70 m in östlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenze neben den oben genannten Einfriedungen auch ein 2,0 m hoher Holzzaun zulässig. Aufgrund der Topografie ist eine feste Einfriedung zur Abschirmung dieser Bereiche nicht sinnvoll.

Zum Schutz von Niederwild, Kleinsäugetern und Laufvögeln ist allgemein ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten.

Stützwände sind nicht als Einfriedung zu betrachten und daher, sobald erforderlich, etwa in Form von Bruchsteinmauern zulässig.

### **11.5 Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser**

Um das Abflusssystem insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten, soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet prinzipiell zurückgehalten werden.

Hierzu ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral über Mulden zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann dieses auch in Retentionszisternen mit Notüberlauf in eine Mulde geleitet werden. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Kanal ist nicht möglich, da es sich um eine bestehende Druckleitung handelt.

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers dienen insbesondere begrünte Flachdächer, weshalb diese bei allen Dachformen zulässig sind.

## **12 KOSTEN**

Die vorliegende Planung wird von einem privaten Grundstückseigentümer auf seiner Fläche initiiert, wobei die Erschließung über einen Privatweg gesichert ist. Vor diesem Hintergrund entstehen der Stadt Staufen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

**13 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Geltungsbereich	ca. 2,44 ha
davon:	
▪ Sondergebiet (SO)	ca. 1,57 ha
▪ Private Grünflächen	ca. 0,87 ha

Stadt Staufen i.Br., den

**fsp.stadtplanung**

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

Der Bürgermeister  
Michael Benitz

Der Planverfasser

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 Stadt Staufen i.Br. übereinstimmen.

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister  
Michael Benitz

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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister  
Michael Benitz