

INHALT

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

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 Regionalplan

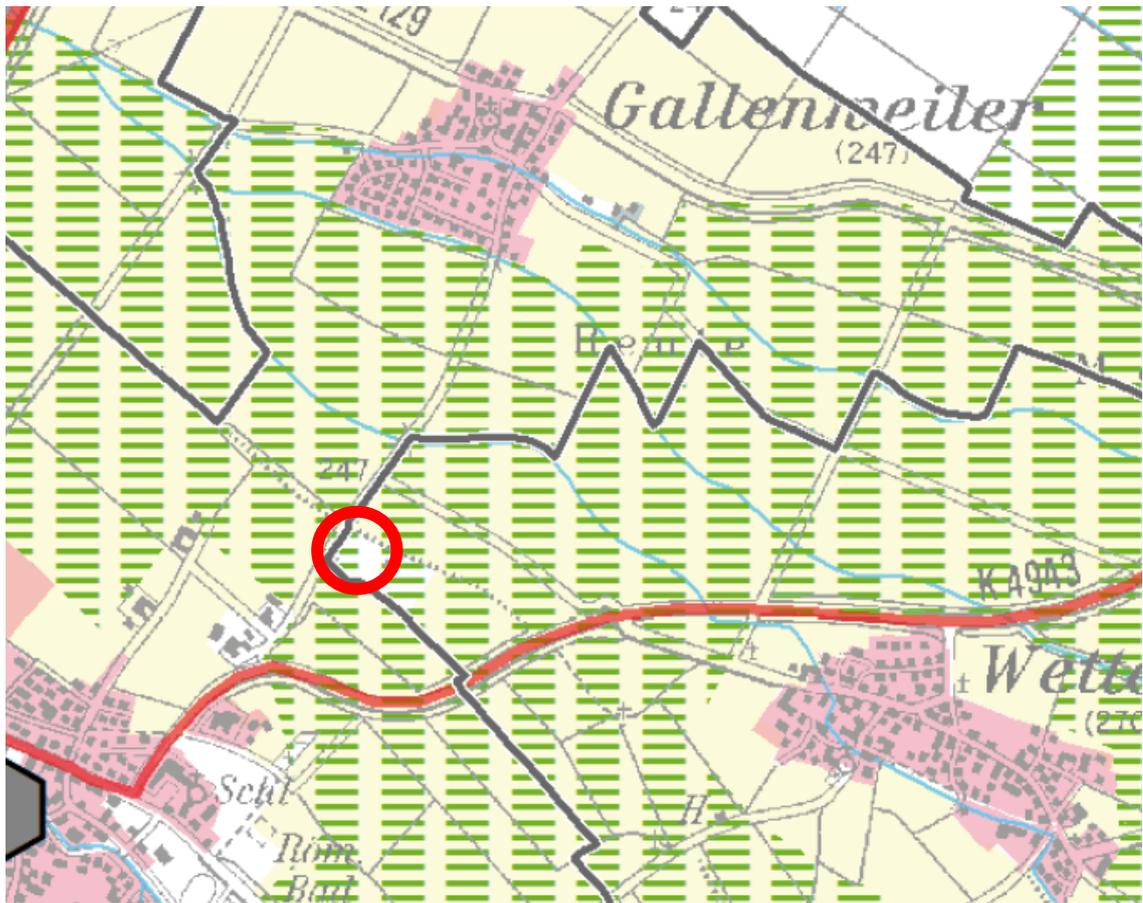
Gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug. In der Raumnutzungskarte sind zur großräumlichen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung und die Siedlungsgliederung ...zusammenhängende 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, welche bereits durch einzelne Gebäude bebaut ist und durch die bestehenden Grünflächen mit Gehölzen den Charakter einer Grünfläche aufweist. Diese Fläche wurde daher 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 durch ein Verwaltungsgebäude mit betriebsbezogenem Wohnen sowie durch max. 14 Baumhaus-Lodges behutsam ergänzt wird. Hierbei wird der Grüncharakter der Anlage erhalten und durch notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Teilbereichen ökologisch aufgewertet. Der bauliche Anteil im Verhältnis zur Grundstücksgröße beträgt ca. 6,6 %. Hierbei wurden die überbauten Flächen der Baumhaus-Lodges mitgerechnet, obwohl diese aufgeständert werden und daher die Bodenfunktionen unter den Gebäuden weitgehend erhalten bleiben.

Vor diesem Hintergrund geht die Stadt Staufen i.Br. davon aus, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

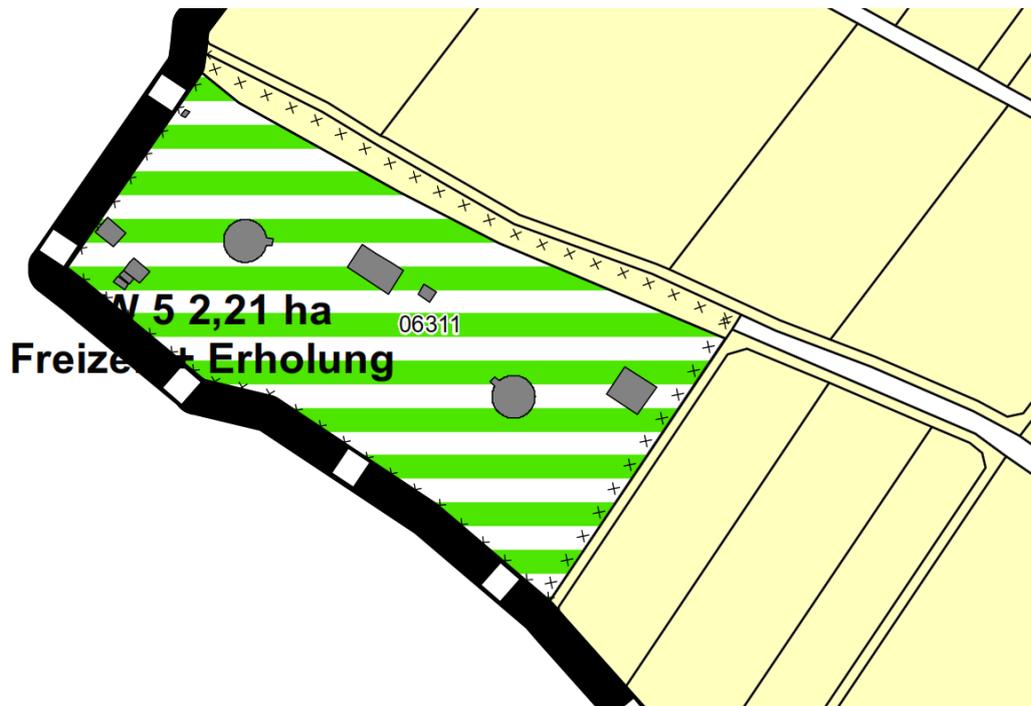


Ausschnitt aus dem aktuellen Regionalplan mit Planbereich (ohne Maßstab) Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein

1.4 Flächennutzungsplan

Im inzwischen fortgeschriebenen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen i.Br.-Münstertal mit Feststellungsbeschluss vom 12.12.2023 ist der maßgebende Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Der im Bebauungsplan geschützte Biotopbereich am nördlichen Gebietsrand wurde von der Darstellung ausgenommen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sieht die geplante Nutzung nun eine Ferienanlage vor, wobei der Grüncharakter erhalten bleibt. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



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

1.5 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Absatz 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan „Baumhaus-Lodges“ zu.

1.6 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung mit 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.

1.7 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 gem. § 4 (1) BauGB
20.03.2024	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Gesamtabwägung der eingegangenen Stellungnahmen 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)

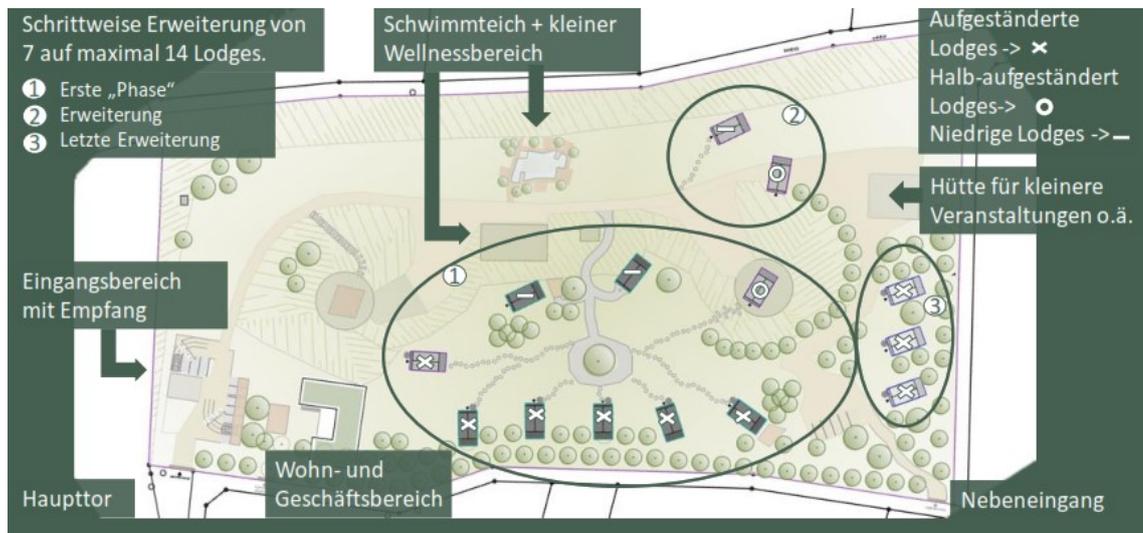
2.2 Zukünftige Nutzungen

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.

Überwiegend sind die Lodges 1,80 m hoch aufgeständert. Aus Gründen der leichteren Zugänglichkeit für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen, sollen einige

Lodges lediglich 30 cm aufgeständert werden. Zwei Lodges sollen auf 1,0 m aufgeständert werden. Sie sind weitestgehend autark und mit Küche und Bad ausgestattet.

Es ist eine schrittweise Erweiterung von 7 auf maximal 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 zwei Lodges im nordöstlichen und drei Lodges am östlichen Gebietsrand nahe der Gästeparkplätze entstehen.

3 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird von Südwesten über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg auf Heitersheimer Gemarkung erschlossen, der an die Verbindungsstraße zwischen Heitersheim und Gallenweiler („Oberer Gallenweilerweg“) anbindet.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Heitersheim.

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.

5 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.

6 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.

7 HISTORISCHE KAMPFMITTEL

Durch das Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) wurde für das Projekt eine multitemporale Luftbilddauswertung 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.

8 PLANZEICHNUNG

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

9 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Private Grünfläche

Innerhalb des regionalen Grünzugs sind größere bauliche Entwicklungen nicht erwünscht und auch nicht vorgesehen. Vielmehr soll die bestehende Struktur in sanfter Weise weiterentwickelt werden. Dabei sollen störende Einrichtungen wie Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte oder ungeordnete Flächen entfernt werden und – eingebunden in die vorhandene Grünstruktur – Baumhaus-Lodges entstehen.

Daher wird das Plangebiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Diese werden in Höhen von 30 cm bis 180 cm aufgeständert, um den Charakter einer Grünfläche mit zumindest teilweisem 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 naturnah und in Teilbereichen behindertengerecht ausgestaltet.

Damit bleibt der Gebietscharakter einer Grünfläche erhalten. Aufgrund der privatwirtschaftlichen Nutzung und beschränkten Zugänglichkeit wird eine private Grünfläche mit oben genannter Zweckbestimmung planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

9.2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird auf ein Maß beschränkt, welches den Charakter der Grünfläche beibehält. Dabei werden die oben genannten baulichen Nutzungen herangezogen und ein geringfügiger Spielraum berücksichtigt.

Gemäß dem vorliegenden Konzept, werden für jedes bestehende und geplante Gebäude ein Baufenster mit einer maximal überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Für die geplanten Baumhaus-Lodges darf hierbei die maximale Grundfläche 60 m² nicht überschreiten. Für das zukünftige Verwaltungsgebäude mit betriebsbezogenem Wohnen wird eine Fläche von maximal 300 m² veranschlagt.

9.2.2 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 beschränkt.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 Grünordnerische Maßnahmen

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 bleigedckte 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 Pflanzerschutzgebote 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.

10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 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.

10.2 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, abzusichern.

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 abzusichern, 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.

10.3 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. Bei Bedarf kann der Notüberlauf auch in die öffentliche Kanalisation erfolgen.

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

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Private Grünfläche / Geltungsbereich

ca. 2,44 ha

Stadt Staufen i.Br., den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, 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