



Stadt Wildberg

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“**

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand 15.12.2022



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Bereits seit Mitte der achtziger Jahre betreibt der CVJM Sulz am Eck e.V. am Standort Braunjörgen im Stadtteil Sulz a.E. ein Freizeitgelände, welches einerseits vom CVJM und dem Ort Sulz a.E., aber auch durch Externe (Kindergartengruppen, Schulklassen, Konfi-Camps etc.) interkommunal und teilregional genutzt wird. In Vor-Corona-Zeiten wurden rund 11.000 Übernachtungen gezählt, neben kleineren Veranstaltungen finden dabei auch Groß-Camps mit bis zu 500 Teilnehmer*innen aus Baden-Württemberg und bis zu 200 Mitarbeiter*innen statt. Das Freizeitgelände wird derzeit ganzjährig mit Schwerpunkt von März bis Oktober genutzt.

Die heutige Bestandssituation ist sukzessive gewachsen, die Basis bildeten die Terrassierung des Geländes im Jahr 1986 und nachfolgend der Bau des Lager- und Sanitärbereichs und der Spiel- und Sporteinrichtungen.

Im Jahr 2003 fand eine Erweiterung des Freizeitgeländes um Flst. 2915 statt, im Jahr 2005 wurde die Schutzhütte mit WC-Anlage genehmigt, 2012 bildete das multifunktionale Kleinspielfeld einen weiteren infrastrukturellen Entwicklungsschritt.

Anlass und Ziel der Bebauungsplanung sind einerseits bauliche Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe aber auch eine perspektivische, qualitative Weiterentwicklung des Freizeitgeländes Braunjörgen. Das Konzept des CVJM für die Zukunftsentwicklung sieht dabei eine baulich-infrastrukturelle Weiterentwicklung, aber auch eine Weiterentwicklung der räumlichen Ausdehnung des Freizeitgeländes und eine Veränderung in den Grundstücksverhältnissen vor.

Für den Standort des Freizeitgeländes existiert derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist der südliche Teil des Geländes als Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des vorhandenen Bestands, sowie der zukünftig im Sinne des CVJM Sulz a.E. beabsichtigten Entwicklung entspricht das Freizeitgelände jedoch einem Sondergebietscharakter. Für die beabsichtigte Entwicklung muss daher zur planungsrechtlichen Absicherung ein entsprechender Bebauungsplan zusammen mit Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil Sulz a.E. nordöstlich der Siedlungsstruktur und bezieht sich auf folgende Flurstücke auf Gemarkung Wildberg-Sulz a.E.:

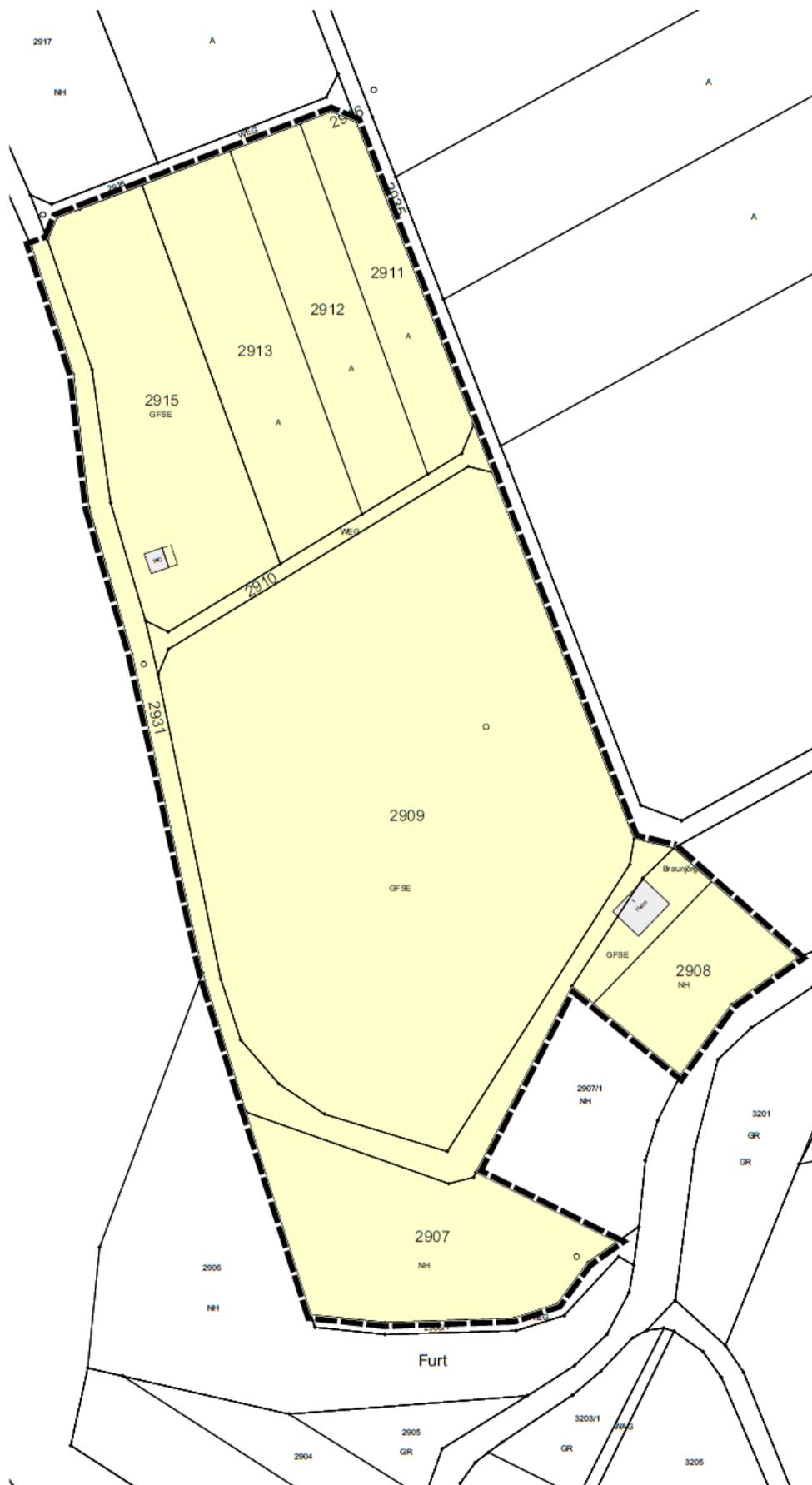
2907; 2908; 2909; 2910; 2911; 2912; 2913; 2915; 2931 (Teilfläche)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,38 ha.

Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch die in der Hangkante zum Agenbach liegenden Waldflächen auf den Flst. 2897, 2906, 2907, 2907/1 und 2908, nach Norden durch die Wegeparzelle auf Flst. 2916 und weiterführend durch Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen und nach Osten durch den Feldweg auf Flst. 2935 begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung einer Umweltprüfung.

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes



3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

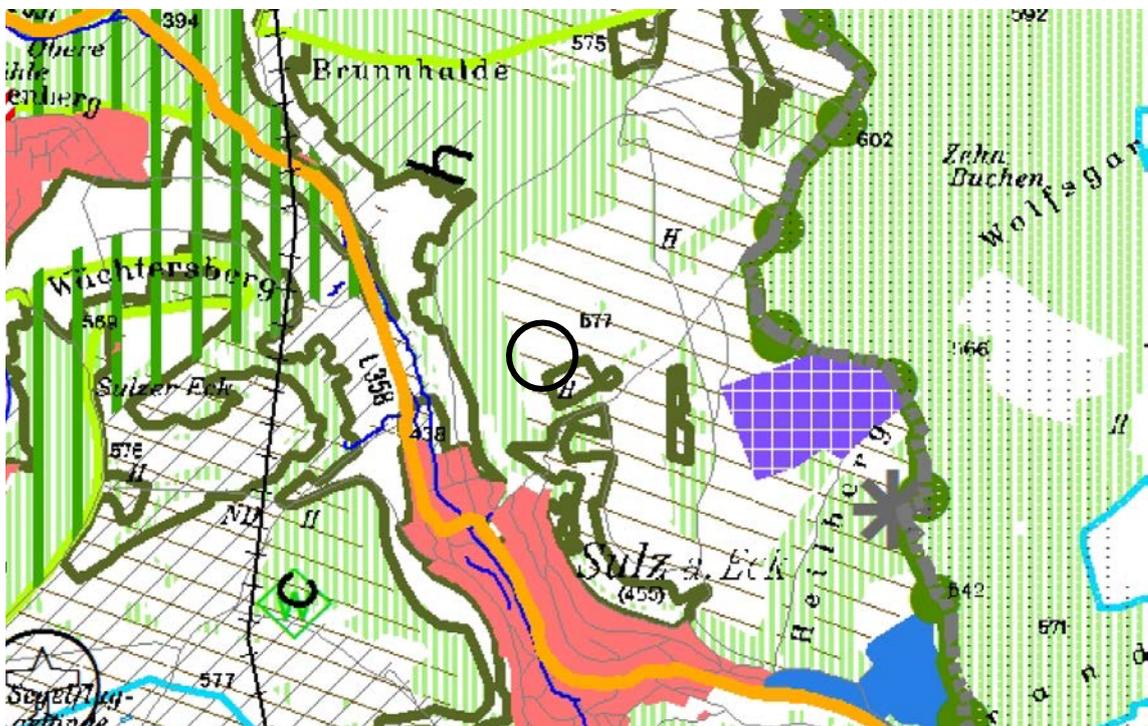
Die Stadt Wildberg ist im Regionalplan Nordschwarzwald in Plansatz 2.1.1. / 2.2.4. als Kleinzentrum in der Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart dargestellt.

Entsprechend Plansatz 2.5 des Regionalplans Nordschwarzwald ist die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Hierbei ist die Kernstadt Wildberg, zu der auch der Wächtersberg gehört, als Siedlungsbereich innerhalb der Landesentwicklungsachse Pforzheim – Calw – Nagold – Horb ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Gebiet für Bodenschutz (G Plansatz 3.3.1) dargestellt.

Vor dem Hintergrund, dass sich der Plangeltungsbereich auf einen bereits im Bestand vorgenutzten Standort (bestehende bauliche Vornutzung mit Freizeitheim/Vereinsgebäude, Sport- und Spielflächen, Zeltplätze, Sanitäranlagen) bezieht und auch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu einer außerhalb dieses Charakters liegenden Nutzung beitragen und zudem nur geringe Versiegelungsgrade ermöglichen, steht der Bebauungsplan damit nicht im Konflikt mit Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle: RV Nordschwarzwald)



Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist den südlichen Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz und den nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird daher begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (Darstellung des Gesamtstandortes als Sonderbaufläche).

Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg



Angrenzende Bestandsbebauungspläne

An den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans grenzen unmittelbar keine Bestandsbebauungspläne an. Die nächstangrenzende Siedlungslage bildet deutlich topografisch abgesetzt die Wohnbebauung entlang der Burghalde / Deckenfronner Straße.

Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit durch den CVJM Sulz a.E. e.V. als Freizeitgelände genutzt. Das Gesamtgelände gliedert sich dabei grundsätzlich in drei Teilbereiche:

- Einen Bereich im Süden, welcher durch einen älteren Gehölzbestand charakterisiert wird. Im Südosten im Bereich der Eingangssituation existiert hierbei ein eingeschossiges Vereinsgebäude mit Aufenthaltsräumen und Sanitäreinrichtungen und einer zugeordneten Erschließung / Parkierung. Daran schließt sich eine Zone mit Spielangeboten, einem Theaterrondell sowie zwei Freiräumen für das Stellen von Zelten an.
- Einen daran nördlich anschließenden Bereich, welcher sich als offene Teilfläche darstellt, im Osten vorrangig durch sportliche Nutzungsangebote geprägt ist und im Westen durch eine große Wiese, welche ebenfalls für das Stellen von Zelten genutzt wird. Der Ostrand des Plangebietes wird hier zum randlich verlaufenden Feldweg durch eine lineare Feldhecke begrenzt.
- Sowie einen nördlich liegenden Teilbereich, in welchem sich ein eingeschossiges Sanitärgebäude, weitere Zeltplätze und Wiesenflächen finden, auf denen im Veranstaltungsfall bereits geparkt wird. Der nördlich liegende Teilbereich wird freiräumlich insbesondere durch lineare Heckenzüge zwischen den Zeltplatzflächen geprägt.

In der Summe präsentiert sich der Plangeltungsbereich heute als nur untergeordnet baulich belegter Raum, welcher seinen Charakter durch die weitläufigen Freiflächen und den vorhandenen Gehölzbestand erhält.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Sulz a.E. aus über das vorhandene Wegenetz, das Gelände verfügt derzeit über zwei befestigte Zufahrten im Bereich des Vereinsgebäudes im Südosten sowie in der Mitte des Plangebietes.

Desweiteren besteht von Süden aus für Fußgänger eine Wegeverbindung von dem entlang des Waldrandes verlaufenden Wirtschaftsweg durch die Waldflächen, über den die Ortslage von Sulz a.E. auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Abb.: Luftbild (Quelle: LUBW 2022), Bestandssituation 2021

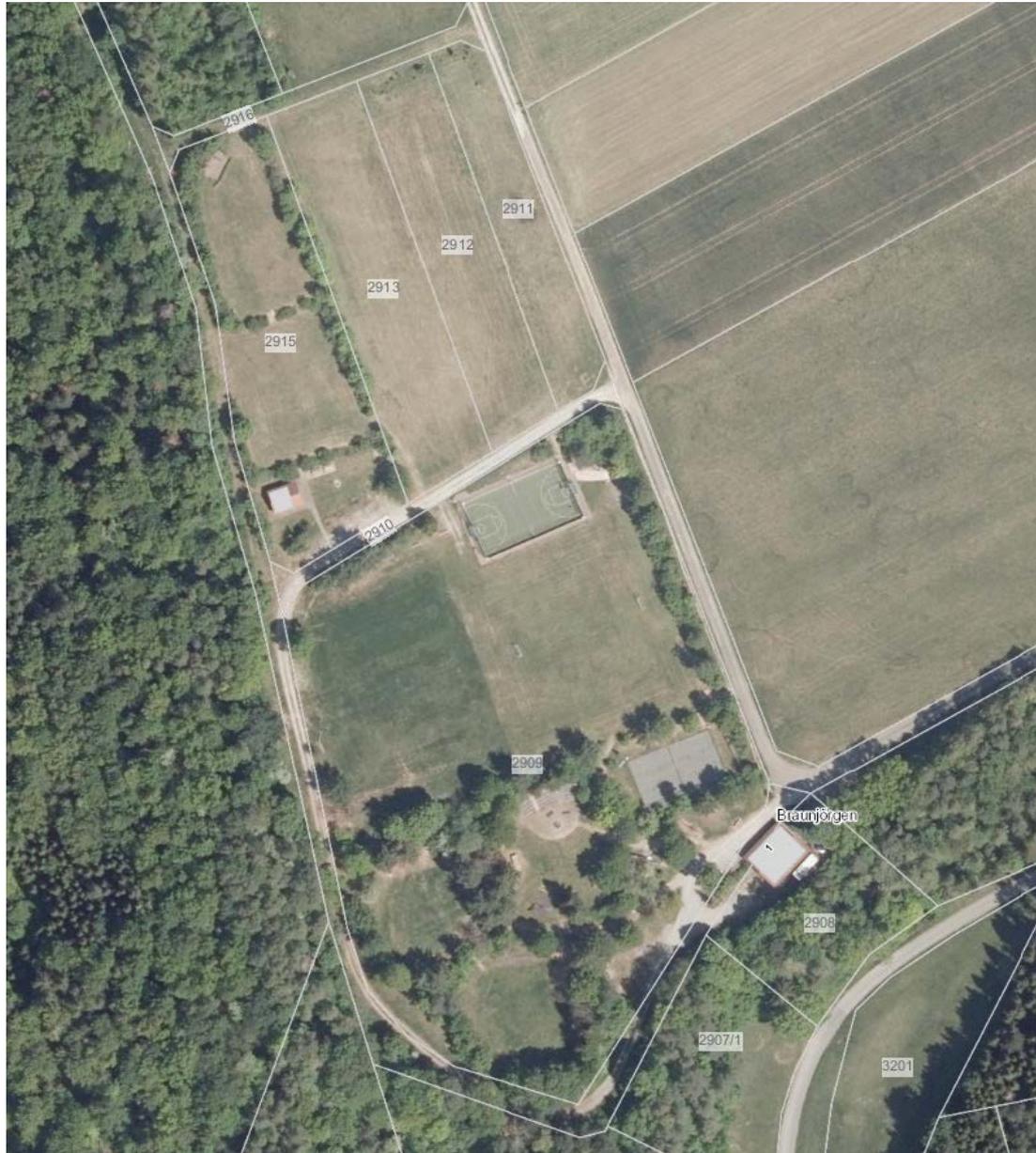


Abb.: Impression eines Camps aus dem Jahr 2019 (Quelle: CVJM Sulz a.E.)



Abb.: Impressionen der Bestandssituation



Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Europäischen Schutzgebietskulissen (Natura 2000-Gebiete) oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Direkt östlich und südlich angrenzend befindet sich jedoch das FFH-Gebiet „Calwer Heckengäu“.

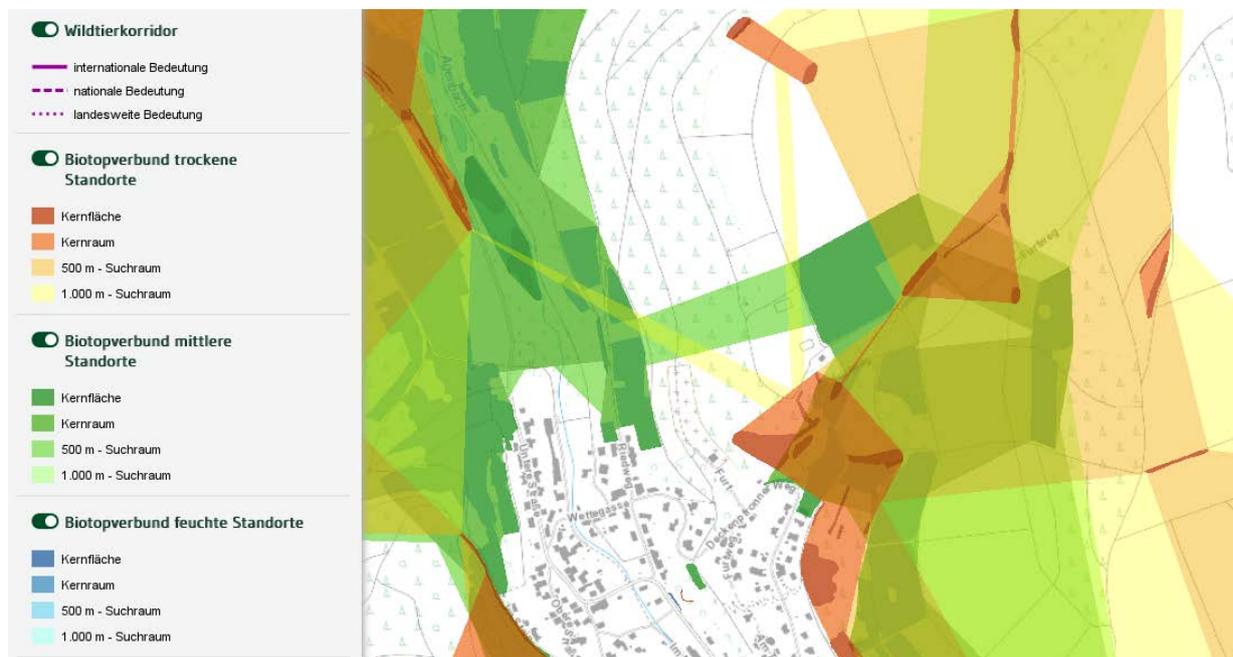
Innerhalb des Freizeitgeländes befindet sich das geschützte Biotop „Hecken CVJM-Freizeitgelände Braunjörgen“ (Biotopnummer: 173182350674). Die Hecke wurde bei der Biotopkartierung 1995 erfasst. Bei der Kartierung wurden ebenfalls zwei nach Westen verlaufende Heckenstreifen entlang von Böschungen miterfasst, die in der heutigen Situation nicht mehr durchgängig erhalten sind und für die Ersatzpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorgenommen wurden.

Abb.: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW 2022)



Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines 500 m – Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte und eines 1.000 m – Suchraums des Biotopverbunds trockener Standorte. Östlich angrenzend befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, welche durch geschützte FFH-Mähwiesen definiert sind. In diese Flächen wird jedoch nicht eingegriffen und auch innerhalb des Plangebiets werden vorhandene Biotopstrukturen erhalten und aufgewertet. Zudem sind die Standorte der vorgesehenen baulichen Entwicklungen bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind deshalb nicht zu erwarten.

Abb.: Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle LUBW 2022)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine bekannten Hochwassergefahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und dem Einzugsbereichs der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen.

Land- und forstwirtschaftliche Belange

Entsprechend § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden, was eine entsprechende Abwägungsentscheidung voraussetzt.

Die Böden im Plangebiet sind in der Flurbilanzkarte im nördlichen Teil als Grenzfläche – schlechte Böden charakterisiert, im südlichen Teil aufgrund der traditionellen Nutzung als Freizeitgelände gar nicht aufgeführt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet derzeit nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich, sondern bereits seit längerer Zeit für Vereinszwecke genutzt wird. Damit führt die Planung zu keinem Entzug von entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Flächen.

Südlich und westlich angrenzend befinden sich Waldflächen in den Hanglagen des Agenbachtals, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben können.

Der gem. § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltende Waldabstand von 30 m gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen kann dabei sowohl für die bestehende wie auch für die geplante Bebauung nicht eingehalten werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung kann zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der baulichen Anlagen ausgeschlossen werden kann. Zu diesem Zweck wird zwischen den privaten Waldeigentümern bzw. der Stadt Wildberg und dem Landratsamt Calw ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der regelt, dass im erforderlichen Umfang eine niederwaldartige Bewirtschaftung erfolgt, so dass eine Gefährdung der vorhandenen und geplanten Gebäude ausgeschlossen ist. Diese Verpflichtung wird durch eine Baulast gesichert und in das forstliche Einrichtungswerk eingetragen.

4. Planungskonzept

Vor dem Hintergrund einerseits vorhandener baulicher Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe aber auch einer perspektivischen qualitativen Weiterentwicklung des Freizeitgeländes Braunjörgen hat der CVJM Sulz a.E. intern ein Konzept zur Zukunftsentwicklung erarbeitet, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Das Konzept sieht dabei sowohl eine baulich-infrastrukturelle Weiterentwicklung, aber auch eine Weiterentwicklung der räumlichen Ausdehnung des Freizeitgeländes und eine Veränderung in den Grundstücksverhältnissen vor.

Die Vorstellungen zur Weiterentwicklung umfassen dabei u.a. folgende Aspekte:

- Erweiterung des bestehenden Vereins-, Lager- und Sanitärgebäudes durch einen Anbau sowie perspektivisch durch eine Nutzung des Dachgeschosses
- Neubau eines Eventgebäudes mit ergänzenden Lagerflächen und Sanitäreinrichtungen, an welches ein Veranstaltungszelt angedockt werden kann
- Erweiterung oder Neubau der vorhandenen Schutzhütte mit erweiterten Sanitärangeboten
- Neugestaltung der Zufahrten und Parkierungsangebote
- Weiterentwicklung der Zeltplatzflächen und der damit verbundenen Terrassierung des Gelände im Nordosten des Plangebietes
- Entwicklung von Lagerflächen in den Randbereichen zu den angrenzenden Waldflächen hin
- Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
- Maßnahmen zur Grünordnung und zur Einbindung in den umliegenden Landschaftsraum

Abb.: Auszug aus der Zukunftsplanung des CVJM Sulz a.E.



5. Vorhandene Fachgutachten

Artenschutzrechtliche Belange

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Schroth, Bad Teinach – Zavelstein, 06.07.2022). Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Beurteilung zu folgender Bewertung (Auszug):

Angrenzendes FFH-Gebiet

Östlich des Feldwegs grenzen artenreiche Wiesen an, die zum FFH-Gebiet Calwer Heckengäu gehören. Das Flurstück 2907/1 mit den Lesesteinhaufen ist ebenfalls Teil des FFH-Gebiets. Der Schutzzweck des FFH-Gebiets wird durch das Freizeitgelände Braunjörgen nicht beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Beurteilung und Empfehlungen

Durch die geplante Erweiterung des Lager- und Sanitärgebäudes und der Schutzhütte müssen nur wenige Gehölze gerodet werden. Ebenso entfallen beim Bau der neu geplanten Eventhalle nur einzelne Bäume. Diese Eingriffe lassen sich durch Neupflanzungen und Verbesserung der Naturnähe bestehender Hecken im Nordteil kompensieren. Die Teilversiegelung von Flächen durch die Anlage von Parkplätzen mit Schotterrassen und die Neugestaltung des Eingangsbereichs mit teilweise Betonpflaster und Asphalt kann so ebenfalls ausgeglichen werden.

Empfehlungen zur Verbesserung der Naturnähe der Hecken

Bei den bestehenden Hecken im Nordwesten kann die Naturnähe durch Entnahme der Zwergmispeln verbessert werden. Ebenso fällt eine Weidenart zunehmend aus. Dort können in den entstandenen Lücken Arten heimischer Hecken wie Liguster, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Vogelbeere und Mehlbeere ergänzt werden.

Die neu gepflanzten Flächen im Nordosten, in denen bisher Baumarten dominieren, sollten durch weitere Straucharten wie Liguster, Roter Hartriegel und Wolliger Schneeball ergänzt werden.

Rodungsmaßnahmen sind im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Der Verlust von einzelnen Bäumen oder sonstigen Gehölzen führt nicht zu einem erheblichen Habitatverlust und kann durch die Förderung der Naturnähe bei den bestehenden Hecken im Nordteil sowie durch die neu geplanten Heckenpflanzungen kompensiert werden.

Fazit

Es ist bei Beachtung der vorgeschlagenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Maßnahmen besonders oder streng geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden. Ebenso werden die geschützten Biotope nicht beeinträchtigt.

Auf das vorhandene Fachgutachten, was der Begründung als Anlage beiliegt wird verwiesen.

Schallimmissionsschutz

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplanverfahren Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 22.09.2022).

Das Fachgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Auszug):

Wie die Ergebnisse in Kapitel 8.2 des Gutachtens zeigen, können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie im Nachtzeitraum bei Veranstaltungen mit elektronisch verstärkter Musik auf dem Freizeitgelände nicht ausgeschlossen werden. Um etwaige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, könnten die Schalleistungspegel der Beschallung der Arena bzw. der Innenpegel im Zelt reduziert werden:

- *Wenn die Summe der Schalleistung aller Lautsprecher der ‚Arena‘ bzw. des Zeltes im Nachtzeitraum auf ca. 105 dB(A) reduziert wird, werden die geltenden Immissionsrichtwerte für den Regelbetrieb eingehalten. Beim derzeitigen Zelt bedeutet dies einen Innenpegel von maximal 80 dB(A) 2.*

Unter Berücksichtigung der o. g. genannten Schalleistungen sind Veranstaltungen im Nachtzeitraum ohne Einschränkungen möglich.

Wie in Kapitel 5.2 des Gutachtens beschrieben weist die Freizeitlärmrichtlinie darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte bei Veranstaltungen im Freien und/oder in Zelten mitunter trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen oft nicht eingehalten werden können. Laut Freizeitlärmrichtlinie können solche Veranstaltungen in Sonderfällen gleichwohl zulässig sein, wenn sie die nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllen:

- *Es liegt eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz / Akzeptanz vor.*
- *Die Durchführung ist auf wenige Tage begrenzt.*

Eine hohe Standortgebundenheit ist bei besonderem örtlichem oder regionalem Bezug gegeben. Von sozialer Adäquanz / Akzeptanz ist auszugehen, wenn die Veranstaltung eine soziale Funktion und Bedeutung hat.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob die zu erwartenden Immissionen unvermeidbar bzw. ob die Immissionen zumutbar sind.

Unvermeidbarkeit

Trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen kann eine Überschreitung aufgrund der Umgebungsbedingungen und der Mindestversorgungspegel entsprechend VDI 3770 unvermeidbar sein. Dies trifft oft zu, wenn lokal geeignete Ausweichstandorte nicht zur Verfügung stehen.

Zumutbarkeit

Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist die Zumutbarkeit der Immissionen unter Berücksichtigung von Schutzwürdigkeit und Sensibilität des Einwirkungsbereichs. Folgende Punkte sind vorliege bei der Prüfung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen:

- Sofern bei seltenen Veranstaltungen Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist deren Zumutbarkeit explizit zu begründen.
- Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr sollten vermieden werden.
- In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein.
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen soll 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Geräuschspitzen sollen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts einhalten.

Im vorliegenden Fall liegen eine hohe Standortgebundenheit sowie eine soziale Adäquanz und Akzeptanz vor (Stichwort Jugendarbeit). Des Weiteren ist kein Ausweichstandort vorhanden.

In Bezug auf die Zumutbarkeit werden 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten und die Überschreitungen liegen maximal für 60 min in der ersten Nachstunde zwischen 22:00 und 23:00 Uhr vor. Weiterhin werden bei Weitem keine 18 Veranstaltungen pro Jahr im Nachtzeitraum durchgeführt.

Deshalb sollte geprüft werden, ob die vereinzelt Überschreitungen der Immissionsrichtwerte geduldet werden können.

Nach derzeitigem Stand der Planungen ist auch der Bau einer Eventhalle angedacht. Wenn die Veranstaltungen, welche im Nachtzeitraum enden, in die Eventhalle verlagert werden kann davon ausgegangen werden, dass keine Immissionskonflikte mehr vorliegen.

Nach Ansicht des Fachgutachters ist die Nutzung des Plangebietes als Freizeitgelände aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich. Die abschließende Beurteilung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Auf das vorhandene Fachgutachten, was der Begründung als Anlage beiliegt wird verwiesen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO)

Im Hinblick auf das Ziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Freizeitgeländes Braunjörgen, wird ein Sonstiges Sondergebiet „Freizeitgelände Braunjörgen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Alle dem Nutzungszweck eines Freizeitgeländes und Freizeitheims dienenden Gebäude, Einrichtungen, baulichen Nebenanlagen, Außenanlagen, Infrastruktureinrichtungen und Lagernutzungen
- Alle dem Nutzungszweck eines Zeltplatzes und Zeltlagers dienenden Gebäude, Einrichtungen, baulichen Nebenanlagen, Außenanlagen, Infrastruktureinrichtungen und Lagernutzungen
- Alle dem Nutzungszweck eines Vereinsheim dienenden Gebäude, Einrichtungen, baulichen Nebenanlagen, Außenanlagen, Infrastruktureinrichtungen, Lagernutzungen zur Ausübung des vereinsbezogenen Betriebs

In der Summe werden damit die zulässigen Nutzungen so eingegrenzt, dass innerhalb des Sondergebietes zielgerichtet die den Vereinszwecken dienlichen Nutzungen entsprechend dem heutigen und zu entwickelnden Gebietscharakter eröffnet werden. Weitere Nutzungen, welche eine städtebauliche Ordnung gefährden, bleiben jedoch ausgeschlossen.

Im Hinblick auf Übernachtungen sind zeitlich begrenzte Übernachtungen im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes zulässig, eine dauerhafte Wohnnutzung ist jedoch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im abgesetzten Außenbereich unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche zur Erstellung der baulichen Anlagen in Form von Gebäuden definiert. Die bezogen auf das Gesamtgebiet in der Summe festgesetzten 1.750qm umfassen dabei in ihrer Grundfläche die Bestandsgebäude sowie die beabsichtigten hochbaulichen Erweiterungen. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche zur Erstellung der baulichen Anlagen in Form von Gebäuden definiert damit den Überbauungsgrad mit Hochbauten und sichert zusammen mit dem festgesetzten Baufenster und der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen die städtebauliche Ordnung.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firshöhen erlauben die Erstellung von Gebäuden, die den jeweiligen Nutzungszwecken (Vereins-/Lager-/Sanitärgebäude, Eventhalle) entsprechen und sich in die vorhandene landschaftliche Situation einfügen. Die Höhenentwicklung orientiert sich dabei an einer festgesetzten Bezugshöhe (BZH).

Die vorgesehene möglichen Abweichung von +/- 0,5 m zur festgesetzten Bezugshöhe dient der Absicherung einer städtebaulich vertretbaren Flexibilität, um auf unvorhergesehene Aspekte in der weiteren Gebäudeplanung reagieren zu können.

Beim Gebäude im Baufeld SO 1 wird zusätzliche eine maximale Wandhöhe talseitig festgesetzt, um die zur Talseite des Agenbachtals entstehende Wandhöhe zu reglementieren.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch ein Baufenster definiert, welche in Ihrer Lage und Dimension den beabsichtigten Nutzungszwecken (Vereins-/Lager-/Sanitärgebäude, Eventhalle) entsprechend und gegenüber der festgesetzten maximalen Grundfläche nur kleinteilige Spielräume zur Stellung der Gebäude eröffnen.

Mit der Festsetzung der Baufenster wird eine hochbauliche Entwicklung standörtlich auf den Bestandsstandort bzw. auf die rückwärtigen Grundstücksteile definiert und damit gewährleistet, dass die entstehenden Gebäude gegenüber dem offenen Landschaftsraum der Kuppenlage gut eingebunden werden.

Die Bauweise wird als eine offene Bauweise festgesetzt, da die Grenzabstände eingehalten werden können und die Baukörperlängen durch die Größe der Baufenster in ihr maximalen Ausdehnung definiert sind.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Struktur, Lage und Ausrichtung der Baufenster bzw. der bereits bestehenden Gebäude.

6.4 Nebenanlagen

Die Festsetzung von Nebenanlagen dient dem Ziel, innerhalb des Plangebietes nur solche Nebenanlagen zuzulassen, welche dem konkreten Nutzungszweck dienen, um Fremdnutzungen auch im Hinblick auf Nebenanlagen auszuschließen. Die Regelung zu Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dem Ziel, den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem angrenzenden Feldweg nicht zu beeinträchtigen.

6.5 Stellplätze

Der Festsetzungen zu befestigten Stellplätzen und Carports haben das Ziel, die außerhalb von Veranstaltungszwecken und der damit verbundenen Bedarfsparkierung (diese darf auf dem Gesamtgelände abgewickelt werden) liegende Parkierungsnutzung standörtlich auf Teilflächen zu definieren und zu konzentrieren.

Die Regelung zu Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dem Ziel, den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem angrenzenden Feldweg nicht zu beeinträchtigen.

Um die visuell starke Wirksamkeit von Garagen auf das Sondergebiet und den umliegenden Landschaftsraum zu minimieren, werden diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit im Kontext der hochbaulichen Entwicklung zugelassen.

Der grundsätzliche Ausschluss von Tiefgaragen schließlich erfolgt vor dem Ziel, negative visuelle Wirkungen auf den umgebenden Landschaftsraum im Bereich der Parkierungsflächen

wie auch gebietsuntypische Tiefgaragenabfahrten zu vermeiden und damit verbundene Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Siedlungsbild zu vermeiden.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

wird ggfs. noch im Zuge des Entwurfs des Bebauungsplanes ergänzt

6.7 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die Pflanzbindungen haben das Ziel, die vorhandenen Wert gebenden Gehölzstrukturen zu sichern. Hierbei werden zwei Pflanzbindungen festgesetzt: Die Pflanzbindung 1 bezieht sich hierbei auf die vorhandene Feldhecke am südöstlichen Plangebietsrand. Ziel ist hier der Erhalt der Hecke als geschütztes Biotop und der Erhalt ihrer Funktion zur grünordnerischen Einbindung des Plangebietes nach Osten zum angrenzenden Feldweg und Landschaftsraum der Kuppenlage. Über die Pflanzbindung 2 sollen die zwischen den Einrichtungen des Freizeitgeländes vorhandenen Gehölze im Süden des Plangebietes in Ihrer Gesamtquantität und damit verbundenen gebietsprägenden Wirkung gesichert werden.

Im Zuge der Pflanzgebote werden Einzelpflanzgebote am nordöstlichen Gebietsrand festgesetzt, um die dortigen Platzflächen gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum einzubinden, jedoch auch gleichzeitig eine Zufahrtsmöglichkeit vom Feldweg aus zu gewährleisten.

Desweiteren werden flächige Pflanzgebote festgesetzt, die im Pflanzgebot 1 den Aufbau ergänzender Hecken mit zugeordneten Saumbereichen zur grünordnerischen Einbindung nach Norden beinhalten. Das Pflanzgebot 2 bezieht sich auf die Qualifizierung der vorhandenen Hecken entsprechend der artenschutzrechtlichen Empfehlungen mit dem Ziel der Einbindung der Zeltplatzflächen.

6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmenfestsetzungen zur Anlage von Erschließungs- und Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, zur Verlegung von Leitungen wie auch zur Anlage von Grünflächen mit Verwendung von Saatgut gebietsheimischer Pflanzen erfolgen vor dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten + Biotope, Boden, Klima und Wasser.

Die Festsetzungen zum Waschen und Warten von Fahrzeugen und Geräten, zum Umschlagen und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, zur extensiven Dachbegrünung sowie zum Ausschluss unbeschichteter Metalldächer erfolgt zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden / Grundwasser.

Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel im Zuge der Beleuchtung der Freiflächen erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

6.9 Flächen für den Wald

Die festgesetzten Flächen für den Wald beziehen sich auf die vorhandenen zum Agenbach hin ausgerichteten Hanglagen. Innerhalb der westlich festgesetzten Waldfläche verläuft dabei bereits heute eine fußläufige Wegeverbindung, welche auf kurzem Wege vom Freizeitgelände hinunter nach Sulz a.E. führt. Der Weg durchquert dabei bereits heute einen hangparallel verlaufenden Steinriegel (kartiertes Waldbiotop) und soll als wichtige Wegeverbindung bei Veranstaltungszwecken über die Festsetzung abgesichert werden.

6.10 Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnungsfestsetzung definiert, welche plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen dem Plangebiet des Bebauungsplans zugeordnet werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Zum Erreichen eines möglichst guten Einbindens der neuen Dachflächen in die umgebende Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Dachneigung, zur Ausführung von Dachflächen nur aus nicht-glänzenden Materialien in brauner oder rotbrauner Farbe und zur Art der Dacheindeckung getroffen.

Die Pflicht zur Begrünung von Pult- und Flachdächern dient einerseits der Minimierung von Eingriffswirkungen (Schutzgut Klima, Boden, Wasser), hat zum anderen aber auch eine gestalterische Komponente zur möglichst unauffälligen Einbindung dieser Dachformen in das umgebende Landschaftsbild.

Zur Gleichbehandlung mit anderen Baugebieten, aber auch zum Erreichen einer möglichst ruhigen Dachlandschaft wird auf die Regelungen der Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten“ der Stadt Wildberg (Beschluss durch Gemeinderat vom 06.03.1997), hier jedoch nur in Bezug auf die Dachaufbauten und vor dem Hintergrund des Sondergebietes mit anderen Regelungen hinsichtlich der Nebenanlagen nicht in Bezug auf deren Regelungen zu Nebenanlagen

Um Solarkollektoren und Photovoltaikmodule möglichst gut in die entstehenden Dachflächen einzupassen, werden Festsetzungen zu deren Anpassung an die Neigung des Hauptdaches und zur Höhenentwicklung getroffen. Ziel ist es, die im Zuge der Nutzung regenerativer Energien gewünschten technischen Elemente möglichst unauffällig gestalterisch in den Gesamtgestaltungskontext der Dachlandschaft einzubinden und gleichzeitig visuell störende Situationen zu vermeiden.

7.2 Fassadengestaltung

Zum Erreichen eines gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes und zu einer Anlehnung des äußeren Charakters an landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich werden Vorschriften zu den Materialien für Außenwände in Form einer Ausführung in naturbelassenen oder braun gestrichenen Holzverkleidungen getroffen. Darüber hinaus werden zusätzlich hochglänzende, Licht reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung (mit Ausnahme von Glas) ausgeschlossen.

7.3 Plateauhöhen

Das Freizeitgelände ist vor dem Hintergrund seiner Nutzung als Zeltplatz und Veranstaltungsort für Zeltlager in unterschiedlichen Plateaus / topografischen Niveaus angelegt. Die Vorschriften zu Plateauhöhen dienen dazu, bereits abgegrenzte Bereiche der Freiflächen und neu zu gestaltende Plateaus in ihrer Höhenlage zu definieren.

7.4 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund des relativ bewegten Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe 1,50 m zulässig. Die maximale Höhenvorgabe wie auch die Materialvorgaben für Stützmauern ebenso wie die Vorschriften zu Böschungen dienen zudem der gestalterischen Einbindung von Höhenversprüngen in das umgebende Landschaftsbild.

Die Regelung zu Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dem Ziel, den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem angrenzenden Feldweg nicht zu beeinträchtigen.

7.5 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zu gärtnerischen Gestaltung, Unterhaltung und Anlage in einer vegetativen Form dienen der Minimierung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten+Biotope, Klima und Landschaftsbild und entsprechen den Vorgaben des novellierten Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg.

7.6 Einfriedigungen

Die Maßgaben zur Ausführung von Einfriedigungen ausschließlich als lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen entsprechend dem Ziel, den Standort möglichst unauffällig in den Außenbereich des umliegenden Landschaftsraumes einzubinden und daher tote Einfriedigungen zu vermeiden.

7.7 Versorgungseinrichtungen und –leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das umgebende Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds werden deshalb Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

7.8 Werbeanlagen

Zum Erreichen eines den zu entwickelnden Gebietscharakters möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes werden Werbeanlagen in ihrer Größe entsprechend dem Gebietscharakter zugelassen. Diese werden jedoch in ihrer Gesamtgröße definiert und in ihrer örtlichen Verwendung (Einbindung in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes) beschränkt. Stark visuell auf das benachbarte landschaftliche Umfeld negativ wirkende Werbeanlagen in Form von dynamischen und/oder beleuchteten Elementen werden ausgeschlossen.

8. Vorhandene Fachgutachten sowie weitere Anlagen (Anlage zur Begründung)

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein mit Stand vom 06.07.2022
- Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplanverfahren Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 22.09.2022
- Übersichtstabelle der abzusehenden Eingriffswirkungen mit Stand 15.12.2022
(Hinweis: der Umweltbericht mit der naturschutzrechtlichen EA-Bilanz wird zur Entwurfsoffenlage erarbeitet)

9. Flächenbilanz

Gesamtplangebietsfläche	ca. 3,36 ha
davon...	
Sondergebiet	ca. 2,74 ha (ca. 81,6 %)
Waldfläche	ca. 0,45ha (ca. 13,3 %)
Private Grünflächen	ca. 0,17 ha (ca. 5,1 %)

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Sippel, 15.12.2022