

LANDKREIS: KARLSRUHE
GEMEINDE: GONDELSHEIM
GEMARKUNG: GONDELSHEIM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN – *Entwurf*

„Sondergebiet Erdbeerhof“

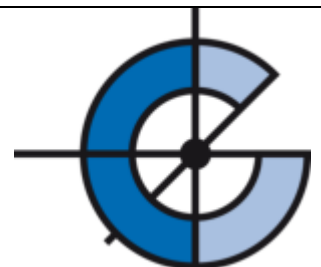
Anlagen zur Begründung

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Umweltbericht | in der Fassung vom 15.05.2019 |
| 2. FFH-Vorprüfung | in der Fassung vom Mai 2015/Mai 2018 |
| 3. Artenschutzrechtliche Prüfung | in der Fassung vom Sept. 2015/Mai 2018/April 2019 |
| 4. Geotechnischer Bericht | in der Fassung vom 20. November 2017 |
| 5. Masterplan V10.9 | in der Fassung vom 06. Februar 2019 |

Gondelsheim, den

PEG Planungs- und Erschließungsgesellschaft GmbH
Baden-Württemberg
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@peg-bw.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt auf der Gemarkung Gondelsheim und ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim als privilegierte Fläche für Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen und als ca. 8500 m² großer Aussiedlerhof dargestellt.

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 wird die Fläche des geplanten Geltungsbereichs als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe 1 geführt. Das Vorhaben steht daher im Widerspruch zu einem Ziel des Regionalplanes bzw. der Raumordnung.

In schutzbedürftigen Bereichen der Stufe 1, ist eine bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Zur Bewältigung dieses Zielkonflikts wird von der Gemeinde Gondelsheim als Standortgemeinde, bei der höheren Raumordnungsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, die Zulassung einer Abweichung von den vorgenannten Zielen der Raumordnung auf der Grundlage von § 24 Landesplanungsgesetz beantragt (Zielabweichungsverfahren).

Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim, hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 gem. § 2 Abs. 1 in V. mit § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des FNP 2005 für die Darstellung eines Sondergebietes für überbaubare Flächen und private Grünflächen zur künftigen Nutzung als Sondergebiet für eine Reitsportanlage, Pferdezuchtbetrieb, Pferdepension und Landwirtschaft im Bereich Erdbeerhof, der Gemarkung Gondelsheim beschlossen. Das Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz wird durch die Gemeinde Gondelsheim bei der höheren Raumordnungsbehörde /Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt.

E.2 Anlass

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb „Erdbeerhof“, auf der Gemarkung Gondelsheim wurde in der Vergangenheit schon als Reitsportanlage genutzt, ohne dass sich an der Gebietsstruktur als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs, etwas geändert hat. Der neue Eigentümer der Hofstelle beabsichtigt zum Erhalt der Anlage, die Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebes mit dem Ziel, der Intensivierung der Pferdezucht, der Pferdepension der Förderung der Landwirtschaft und der Förderung des Reitsports.

E.3 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die einen Erhalt und die Modernisierung der bestehenden Gebäudesubstanz sicherstellen, sowie eine zielgerichtete Erweiterung der baulichen Anlagen und den Neubau von Gebäuden, die den internationalen Maßstäben der heutigen Pferdezucht und der Pferdepensionshaltung entsprechen.

Parallel zu den modernen, landwirtschaftlichen Erfordernissen der Lagerung von Futtermitteln (Heu und Stroh aus eigener Landwirtschaft), der Werterhaltung von Maschinen und Geräten und der Verwertung und Behandlung von anfallendem Wirtschaftsdünger (Pferdemist) sind im Planbereich weitere neue Gebäude erforderlich.

Darüber hinaus sollen im Bestand die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Versorgung und Unterbringung von Personal und in begrenztem Maße von Gästen des Reitsports geschaffen werden.

Erweiterungsmöglichkeiten für Neubauten stehen auf den im Plan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen SO 1 und SO 2 zur Verfügung.

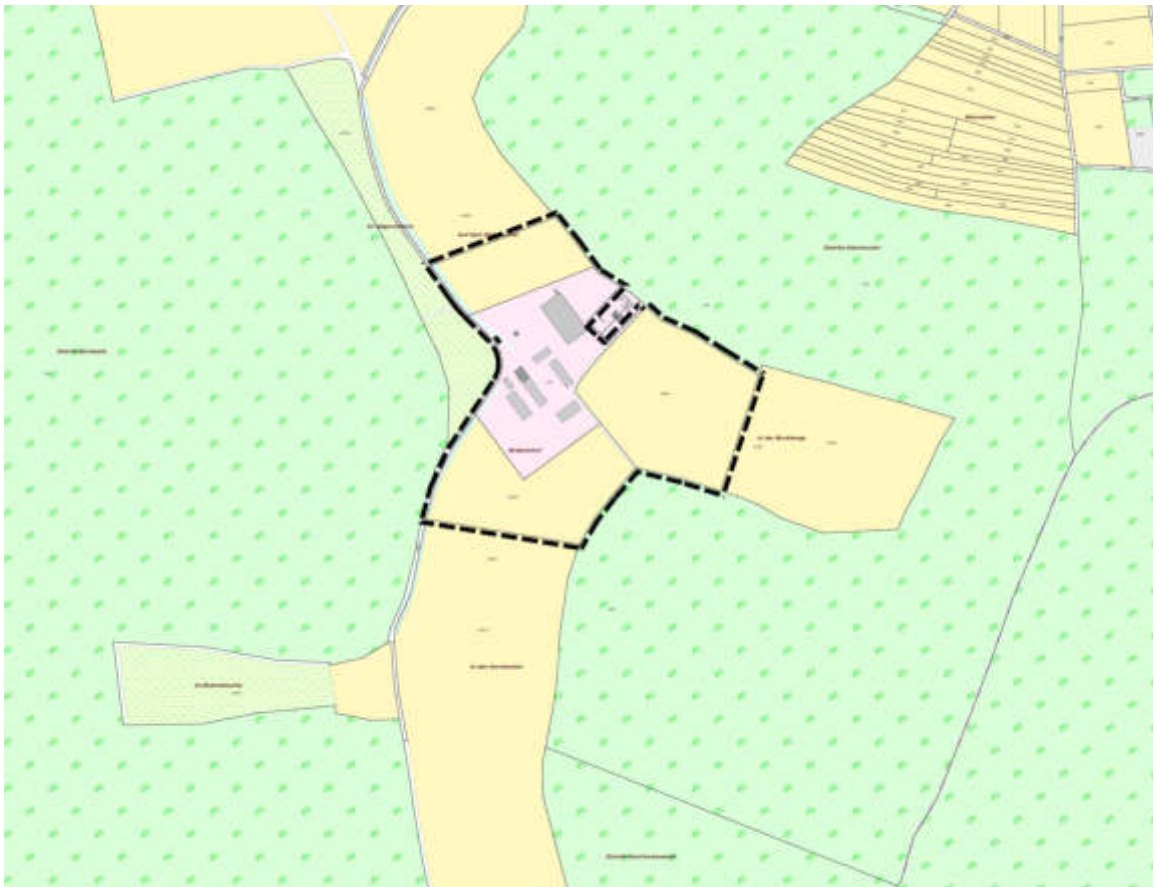
Bereits errichtete Anlagen, wie der Sandreitplatz im Westen, die LKW-Garage, als Anbau an die bestehende Reithalle werden in den Planbereich mit aufgenommen und sind mit SO 3 bezeichnet. Im Planbereich SO 4 ist die Errichtung eines Rasenreitplatzes mit einer umlaufenden Trab- und Trainingsbahn vorgesehen.

E.4 Räumliche und strukturelle Situation

E.4.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 20.05.2019. Er umfasst die Flurstücke 4252, 4252/8 und 4252/10 der Gemarkung Gondelsheim. Die außerhalb des überbauten Plangebietes liegenden Flächen sind private Grünflächen, die als Weideflächen genutzt werden sollen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 10,6 ha auf.



E.4.2 Nachbarschaft und Umfeld

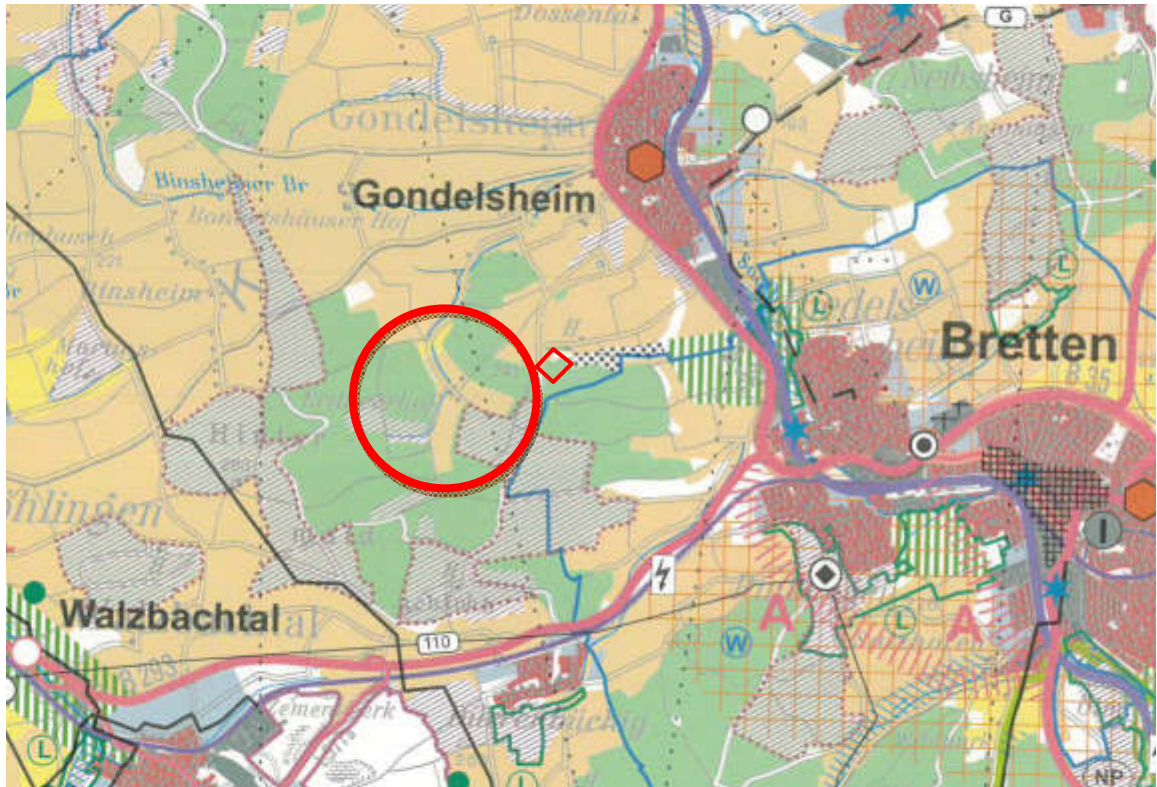
Das Hofgut Erdbeerhof liegt im Talbereich des Lohrgrabens mit einer Hoffläche von ca. 3,1 ha, umschlossen von Weideflächen, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Im Osten befinden sich die im bestehenden FNP mit Aussiedlerhof bezeichneten Wohngrundstücke Erdbeerhof 6 und 7, der Walldistrikt Steinbuckel, im Westen das Gewann Säglöchteich und der angrenzende Walldistrikt Eichwald, im Süden das landwirtschaftlich genutzte Gewann In den Karrhecken und der Walldistrikt Karrheckenwald und im Norden das landwirtschaftlich genutzte Gewann Auf dem Steinbuckel.

Der Erdbeerhof liegt ca. 3 km südwestlich von Gondelsheim.

E.4.3 Planerische Rahmenbedingungen

Der Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein weist die Fläche als schutzbedürftige Bereich für die Landwirtschaft Stufe 1 aus.



E.4.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Plangebiet als Aussiedlerhof mit privilegierter Nutzung im Außenbereich dargestellt.



E.5 Bestandsituation

Der ehemalige Aussiedlerhof und das landwirtschaftliche Anwesen wurden in der jüngeren Zeit schon als Reitsportanlage genutzt, ohne dass sich an der Gebietskategorie als landwirtschaftliche Hofstelle etwas verändert hat. Die angrenzenden Wiesenflächen dienten als Weideflächen. Die Gebäudestruktur wurde nicht verändert und weist demzufolge auch einen entsprechenden Unterhaltungstau auf.

Zahlreiche Besitzer- bzw. Betreiberwechsel der letzten Jahre haben ihre Spuren in der Substanz und Qualität der Anlagen hinterlassen.

Die Bestandsfläche des Aussiedlerhofes nach FNP beträgt ca. 8500 m².

E.6 Planungsziele

Um den Bestand der Anlage und des Betriebes zu sichern, ist eine Umstrukturierung des Betriebs in Richtung Pferderezucht und Ausbildung von hochwertigen Sportpferden sowie deren Vorstellung und Vermarktung auf internationaler Ebene des Reitsports, der Pferdepension und der Landwirtschaft für die eigene Futtermittelproduktion vorgesehen.

Durch Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und durch Neubauten für tierschutzkonforme Haltungs- Trainings- und Veranstaltungsmöglichkeiten, soll die Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des Betriebs langfristig gesichert werden.

Im Zuge der Modernisierung des Gebäudebestandes sollen 2 bereits vorhandene Wohnungen im Gebäude 1A für den Inhaber und Betriebsleiter, 2 Personalwohnungen in den Gebäuden 3 A modernisiert und 4 kleinere Appartements mit je ca. 20-25 qm Wohnfläche für Pfleger bereitgestellt werden.

3 Gästeappartements für Lehrgangsteilnehmer sowie Schulungsräume sollen im OG des geplanten Gebäudeteils 13B bereitgestellt werden.

Bei den im EG der Gebäudeteile 13B und 13C vorgesehenen Räumlichkeiten handelt es sich um betriebsinterne Aufenthaltsräume. Eine öffentliche Gastronomie ist nicht vorgesehen. Die Räumlichkeiten dienen in erster Linie Einstellern (Besitzer von Pensionspferden), Mitarbeitern (Berufsreiter) und -im Falle von Kursen und Schulungen den Seminarleitern und den Lehrgangsteilnehmern. Bei vereinzelt sportlichen Veranstaltungen erfolgt die Versorgung und Bewirtung durch einen lokalen Lieferservice bzw. Caterer.

Mit der Errichtung einer ovalen, überdachten Pferdführanlage sowie einer landwirtschaftlichen Bergehalle im süd-westlichen Planbereich wird die Anlage abgeschlossen.

Hinzu kommen noch Anlagen im Außenbereich für die Pferdebewegung und den Reitsport und für Beweidung.

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Besamungs- und Quarantänestation müssen EU-Vorgaben und EU-Richtlinien dahingehend umgesetzt werden, dass diese Gebäude lokal von den übrigen Anlagen getrennt errichtet werden. Aus diesem Anlass ist im nordöstlichen Planbereich eine entsprechende Fläche mit angemessenem Waldabstand zur Errichtung der Besamungsstation und für ein Mistlager vorgesehen.

E.7 Planungsrechtliche Festsetzungen

E.7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Hinblick auf die Planungsziele und die künftige Nutzung der Anlagen sieht der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung den Gebietstyp „Sonstige Sondergebiete“ für Pferderezucht, Pferdesport, Reitsport und Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO vor.

Zur Unterscheidung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wurden die Gebietstypen

SO (1) für den Hofbereich

SO (2) für den Bereich der Besamungsstation und des Mistlagers

SO (3) für den Bereich des Sandplatzes

SO (4) für den Bereich des Rasenreitplatzes und der umlaufenden Trainingsbahn

im zeichnerischen Teil festgelegt.

E.7.2 Flächenbilanz

Objekt	Grundstücks- fläche des Plangebiets m ²	Überbaubare Grundstücks- fläche m ²	Überbaute Fläche			GRZ	
			Bestand m ²	Geplant m ²	Summe m ²	geplant	Zulässig
Flist. 4252	45.087						
Flist. 4252/8	34.489						
Flist. 4252/10	26.395						
Summe	105.971						
Nutzungsbereich (SO1)		23.066	4376	6731	11107	0,48	0,55
Mistlager (SO2)			0	624	624		
Besamungsstation			0	305	305		
Summe		2.051	0	929	929	0,45	0,50
Sandplatz (SO3)		5.499					
Rasenplatz+Retension (SO4)		5.884					
Summe gesamt	105971	36.500		7660	12036		

E.8 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets ist über den bestehenden Feldweg (Betonweg) zwischen der Kreisstraße K 3506 Gondelsheim-Jöhlingen und dem Erdbeerhof sichergestellt.

Die Entfernung beträgt bis zur Einmündung in die K 3506 ca. 1,7 km, bis Gondelsheim ca. 2,7 km. Begegnungsverkehr ist nur bedingt möglich. Aus diesem Anlass sollen längerfristig ausreichende Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden.

Die innere Erschließung erfolgt über bereits vorhandene und noch zu errichtende befestigte private Verkehrsflächen und Wege.

Mit der Herstellung einer Feldwegumfahrung (siehe Planeintrag) wird die Erschließung der östlichen an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke Erdbeerhof 6 und 7 sowie die Zuwegung zum Walldistrikt Steinbuckel sichergestellt.

E.9 Ver- und Entsorgung

E.9.1 Versorgung

Für die Trinkwasserversorgung steht ein eigener Brunnen innerhalb der Hofanlagen zur Verfügung. Weitere Ausführungen siehe Abschnitt D, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

E.9.2 Entsorgung

Das Plangebiet wird im Modifizierten-Trennsystem entwässert. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden über eine Kleinkläranlage gereinigt und in den Lohrgraben eingeleitet. Mit der Entscheidung des Landratsamts Karlsruhe – Baurechtsamt vom 28.01.2013, wurde die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Lohrgraben bis zum 31.12.2021 erteilt. In Zusammenhang mit dem Ausbau des Erdbeerhofes zum Pferdesportzentrum ist ein Ausbau der Kleinkläranlage erforderlich.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend in Zisternen zur Rückhaltung von Gießwasser für die Bewässerung der Reitsportplätze und der Grünanlagen und zur Bevorratung von Löschwasser eingeleitet. Der Notüberlauf der Regenrückhaltungen sowie das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird, soweit keine Versickerung im anschließenden Gelände möglich ist, geordnet in die vorhandene Vorflut (Lohrgraben) eingeleitet.

E.10 Begrünung/Eingriff/Ausgleich

Siehe hierzu den Umweltbericht und Grünordnungsplan.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Planeinträge als Pflanzgebotsflächen dargestellt.

Mit den Pflanzgebotsflächen, einschließlich dem begrünten südlichen Erdwall, soll eine Eingrünung der gesamten Hofanlage erreicht werden und zusätzlich Brut- und Schutzraum für Tier- und Vogelarten bereitgestellt werden.

E.11 Einfriedigung der Anlage

Einfriedigungen und Toranlagen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Einfriedigungen selbst werden aus ca. 1,6 – 1,8 m hölzernen Koppelzäunen hergestellt und mit Heckenstrukturen bepflanzt.

Die Toranlagen sind aus einfachen ca. 1,6 m hohen Stabmetalltoren hergestellt.

E.12 Wasserwirtschaftlich Belange und Hochwasserschutz

Nach Überarbeitung des Wasserschutzgebietes Bruchsal-Heidelsheim wird das Plangebiet künftig in der Zone IIIB liegen.

Zum Schutz vor Überflutung aus den südlichen Hangflächen, dient ein ca. 1,5 m hoher Erdwall (siehe Planeintrag) dem eine Entwässerungsmulde vorgelagert ist.

Zum Schutz der Gebäude und Hofanlage soll zur Ableitung des bei länger anhaltenden bzw. ergiebigen Niederschlägen anfallenden Oberflächenwassers aus der südlichen Hanglage ein Erdwall mit einer vorgelagerten Entwässerungsmulde angelegt werden. Die Ableitung erfolgt über ein Retentionsbecken im südwestlichen Planbereich in den Lohrgraben.

E.13 Bodenordnung

Maßnahmen für eine Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Gondelsheim, den