



Stadt  
Rosenfeld

# Bebauungsplan Sondergebiet „Sport- und Freizeitareal Affolter“ Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 26. November 2021

---

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Verfahrensvermerke .....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Hinweise.....	7
	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO BW .....	Anhang
	Begründung.....	Anhang
	Umweltbericht mit Grünordnungsplan.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang
	Schalltechnische Untersuchung .....	Anhang

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 20.05.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 27.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 04.06.2021	bis 05.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 31.05.2021	bis 05.07.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über die Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rosenfeld übereinstimmen.

Stadt Rosenfeld, den

---

Thomas Miller  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs.2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Stadt Rosenfeld, den

---

Thomas Miller  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet für Erholung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Erholung, Freizeit“.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nutzungen und bauliche Anlagen, die neben der Ausübung sportlicher Aktivitäten, der Freizeit und Erholung dienen.
- Gebäude sind ausschließlich innerhalb der im Lageplan dargestellten Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Die Gebäude dürfen folgenden Nutzungen dienen:
  - Gebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen
  - Vereinsgebäude
  - Schank- und Speiswirtschaft
- die Anlage und der Betrieb von Fitness- und Spielgeräten. Diese sind überwiegend aus natürlichen Materialien herzustellen.
- die Anlage und der Betrieb von Sportplätzen, wie Fußballplätze und Beachvolleyballfelder. Die Oberflächengestaltung muss aus natürlichen und versickerungsfähigen Materialien bestehen.
- die Anlage und der Betrieb eines Dirtparks bzw. eines Mountainbike-Parcours und einer befestigten Wellenbahn (Pumptrack). Für die Herstellung dürfen nur natürliche Materialien wie Schotter, Steine und Holz verwendet werden.
- Beleuchtungsanlagen. Die Beleuchtung ist nur während der Betriebszeiten zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 8 m.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

### 2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche der Summe aller Gebäude innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen darf 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 3. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

## 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

## 5. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.

## 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegt sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

### Fledermäuse

- **V1** (Vermeidungsmaßnahme 1): Erhalt der Obstbaumreihe entlang der Vöhringer Straß
- **V2** (Vermeidungsmaßnahme 2): Beschränkung der Beleuchtung auf das direkte Umfeld des Gebäudes

### Vögel (Feldlerchen)

- **V3** (Vermeidungsmaßnahme 3): Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende März und Vermeidung der Nachbesiedlung durch Feldlerchen
- **V4** (Vermeidungsmaßnahme 4): Höhenbegrenzung der Baumpflanzungen

### 7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Flächen für Pflanzgebote sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

#### PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) *Allgemeines Pflanzgebot*

Je angefangene 200 m<sup>2</sup>, die bebaut werden oder in denen Sport- und Freizeiteinrichtungen angelegt werden, ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum (Qualität: STU 12-14, 3-mal verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollen vor allem kleinbleibende Bäume (max. 8 m) gepflanzt werden und es ist auf eine lückige Pflanzung (keine durchgehenden Heckenstrukturen an den Gebietsgrenzen) zu achten. Es können einzelne größere Bäume (> 8 m) mittig im Plangebiet oder an der östlichen Grenze gepflanzt werden.

Für die Obstbäume sind die Empfehlungen des Landratsamtes Zollernalbkreis zu beachten. Eine Broschüre mit dem Titel „Empfehlenswerte Obstsorten im Zollernalbkreis“ kann über die Internetseiten des Landratsamtes Zollernalbkreis bezogen werden.

#### PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1) *Erhalt von Einzelbäumen*

Die in der Planzeichnung mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume (Obstbäume) sind dauerhaft zu erhalten.

## **4 Hinweise**

### 1. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 4. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

## 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation. Diese wird im südlichen Plangebiet von quartärer Verwitterungs-/Umlagerungsbildung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

### *CEF 1 (CEF Maßnahme 1)*

#### Anlage einer artenreichen Buntbrache

Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang. Durch die Anlage einer ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Buntbrachefläche kann die Lebensraumsituation für Feldlerchen soweit verbessert werden, dass Lebensraum für ein weiteres Brutpaar geschaffen wird.