



BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG im Bereich

„Erdbeerhof“

E.1 Plangebiet

E.1.1 Lage im Raum/Größe/Bisherige Darstellung Gebiet im FNP

Die Fläche des geplanten Sondergebiets „Erdbeerhof“ liegt im Außenbereich der Gemarkung Gondelsheim. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets „Erdbeerhof“ umfasst Teile der Flurstücke 4252, 4252/8, 4252/10 und 4252/7 der Gemarkung Gondelsheim.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 7 ha auf.

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

E.1.2 Umgebende Nutzung/Mögliche Nutzungskonflikte

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 Walddistrikt Steinbuckel, im Westen das Gewann Säglochteich und der angrenzende Walddistrikt Eichwald, im Süden das landwirtschaftlich genutzte Gewann In den Karrhecken und der Walddistrikt Karrheckenwald und im Norden das landwirtschaftlich genutzte Gewann Auf dem Steinbuckel.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb „Erdbeerhof“ auf der Gemarkung Gondelsheim wurde in der Vergangenheit schon als Reitsportanlage genutzt, ohne dass sich an der Gebietskategorie als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs, etwas geändert hat. Die angrenzenden Wiesenflächen dienten als Weideflächen. Die Gebäudestruktur wurde nicht verändert und weist demzufolge auch einen entsprechenden Unterhaltungsstau auf. Zahlreiche Besitzer- bzw. Betreiberwechsel der letzten Jahre haben ihre Spuren in der Substanz und Qualität der Anlagen hinterlassen.

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.

Ziel der Bauleitplanung im Bereich „Erdbeerhof“ ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft und somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Modernisierung der bestehenden Gebäudesubstanz sowie eine bestandsorientierte Erweiterung der baulichen Anlagen.

E.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gondelsheim hat am 24.03.2015 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erdbeerhof“ gefasst.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Plangebiet als Aussiedlerhof mit privilegierter Nutzung im Außenbereich dargestellt. Zur Ausweisung eines Sondergebiets für Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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 Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft im Bereich „Erdbeerhof“ der Gemarkung Gondelsheim beschlossen.

E.4 Vereinbarkeit mit den Festlegungen des Regionalplans

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 wird die Fläche des geplanten Geltungsbereichs als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe 1 geführt. In schutzbedürftigen Bereichen der Stufe 1 ist eine bauliche Nutzung ausgeschlossen. Das Vorhaben stand daher im Widerspruch zu einem Ziel des Regionalplanes bzw. der Raumordnung.

Zur Bewältigung dieses Zielkonflikts wurde 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). Mit Schreiben vom 11. November 2020 wurde der entsprechende Antrag der Gemeinde Gondelsheim positiv beschieden. Der Planung stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

E.5 Abstimmung mit Schutzobjekten und Schutzgebieten

Die Bestimmungen des Umweltberichtes sind zu beachten.

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

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten. Im Plangebiet ist ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen: Archäologische und bauliche Substanz eines neuzeitlichen Hofguts (Listen Nr. MA 9, ADAB ID 100417828, Anlage 1). Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung muss vom Bauherrn vor Beginn der Baumaßnahmen eingeholt werden.

E.6 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 Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO vor.

Zur Unterscheidung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wurden die Gebietstypen

SO (1) für den Hofbereich

SO (2) für den Bereich des Mistlagers und einer Quarantänestation

im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

Um den Bestand der Anlage und des Betriebes zu sichern, ist eine Umstrukturierung des Betriebs in Richtung Pferdezucht, Ausbildung von hochwertigen Sportpferden sowie deren Vorstellung und Vermarktung auf internationaler Ebene des Reitsports, Pferdepension und 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 3A 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.

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

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Mistlagerstätte mit angebauter Quarantänestation im Bereich SO 2 wird den Anforderungen der Mistlagerung und der Gesundheitsvorsorge für die Pferdehaltung Rechnung getragen.

E.7 Flächenbilanz

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim von 2005 ist das Plangebiet als Aussiedlerhof mit privilegierter Nutzung im Außenbereich mit einer Bestandsfläche von ca. 8500 m² dargestellt. Die gesamte Hofffläche des „Erdbeerhofs“ beträgt aktuell ca. 3,1 ha.

Entsprechend der aktuellen Änderung weist das Plangebiet für die gesamte Hofffläche eine Gesamtgröße von ca. 7,1 ha auf. Davon sind ca. 5,2 ha Grünfläche und ca. 1,95 ha Sondergebietsflächen.

	Geltungsbereich		Sondergebietsflächen		
	Bestand (FNP) m ²	Neu m ²	Flst. 4252 m ²	Flst. 4252/8 m ²	Summe m ²
SO1	31.000	70.776	15.400	3.384	18.784
SO2				863	863
Summe	31.000	70.776	15.400	4.247	19.647

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 Walddistrikt 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

Der Bebauungsplan führt zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die teilweise vermieden, gemindert und planintern ausgeglichen werden. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Standortalternativen waren nicht zu prüfen. Eine Verwirklichung der Planziele durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt sind. Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzungen steht im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG. Bereits aufgehängt wurden 6 Fledermauskästen und 11 Nisthilfen für Vögel.

Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden. Aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung besteht eine Haftungsfreistellung nach § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vorhaben zu nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung, für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste und für die Landschaft aufgrund der erheblichen Landschaftsbildveränderungen.

Für den Ausgleich sind insbesondere umfangreiche Baumpflanzungen, ein Gewässerrandstreifen, die Anlage einer „Kraichgauhecke“, ein Waldmantel und die Wiederherstellung und Erweiterung einer FFH-Mähwiese vorgesehen. Die vom Vorhabenträger durchgeführte Beseitigung der Altablagerungen trägt zum Ausgleich beim Schutzgut Boden bei.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird planextern im Gemeindewald durch Ausweisung eines rund 1,1 ha großen Waldrefugiums gemäß AuT-Konzept ForstBW ausgeglichen.

Die negativen Umweltfolgen für Boden und Pflanzen, der allgemeine Flächenverbrauch, die Betroffenheit der Landwirtschaft durch den Verlust hochwertiger Nutzflächen und die erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung sind im Rahmen der vom Gemeinderat vorzunehmenden Abwägung aller betroffenen Belange besonders zu berücksichtigen.

E.11 Einfriedigung der Anlage

Einfriedigungen und Toranlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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.

Gondelsheim, den 30.03.2022