



Stadt  
Rosenfeld

# Bebauungsplan Sondergebiet „Sport- und Freizeitareal Affolter“ Begründung

Fassung: 14. März 2022

---

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	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Ausgangssituation .....	3
1.3	Nutzungskonzept des Sport- und Freizeitareals.....	4
1.4	Bebauungsplankonzept .....	6
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	6
3	Erschließung.....	8
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	8
3.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	8
3.3	Energieversorgung .....	8
4	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1	Regionalplan.....	8
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld.....	10
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	10
6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	11
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	12
8	Flächenbilanz .....	12

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 03/2021).....	4
Abbildung 2:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich .....	7
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	7

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Anlass

Der Turn- und Sportverein Bickelsberg 1913 e.V. beabsichtigt am nördlichen Ortsausgang des Stadtteils Bickelsberg ein generationenübergreifendes Sport- und Freizeitareal mit vielfältigem Spiel- und Bewegungsangebot zu schaffen.

Anlass des Vorhabens ist der Wunsch der Dorfgemeinschaft Bickelsberg einen Platz für Begegnung und Bewegung für alle Bürgerinnen und Bürger zu realisieren. Die Idee dieses „Generationen-Aktiv-Treffpunkts“ entstand im Rahmen des Ideenwettbewerbs des Förderprogramms „Gemeinsam schaffen“ des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben, um dadurch die Entwicklung und Attraktivität des Ortes zu fördern. Das Gelände wurde im Zuge eines Flurneuordnungsverfahrens der Stadt Rosenfeld dafür zugewiesen.

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW) geregelt werden.

## 1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vollständig und alleinig das Flurstück 4873 und wird derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rosenfeld. Südlich grenzt das Schuppengebiet „Affolter“ an. Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Schuppen. Östlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße zur Landstraße 409 in Richtung Heiligenzimmern. Rings um das Plangebiet erstrecken sich weitläufig landwirtschaftliche Nutzflächen.

Für das Vorhabensgebiet besteht kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten, der auch für die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen maßgeblich ist. Das Vorhaben genießt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1. BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 03/2021)

### 1.3 Nutzungskonzept des Sport- und Freizeitareals

Der Turn- und Sportverein Bickelsberg 1913 e.V. hat die Landschaftsarchitektin ELKE MANGOLD aus Laichingen mit der Erarbeitung des Nutzungskonzepts beauftragt.

Das Areal bietet mit seiner Lage im Landschaftsraum und seiner guten Erreichbarkeit eine ideale Grundlage für die Planung und Realisierung eines attraktiven „Generationen-Aktiv-Treffpunkts“. Die bisher nur leicht nach Norden und Westen ansteigende und weitgehend monotone Wiesenfläche wird durch eine klare Gliederung in Zonen unterschiedlicher Qualität und Nutzungsintensität zu einer erlebbaren Sport-, Spiel-, und Freizeitlandschaft. Dabei weicht das gegenwärtige strukturarme Landschaftsbild einer bewegten und spannenden Raumfolge mit verschiedenen Angeboten für alle Altersgruppen. Im Fokus steht bei allen Angeboten der Sport- und Freizeitcharakter sowie der Aufenthalt in der freien Landschaft mit naturnahen Angeboten und weitgehend natürlichen Materialien.

Folgende Angebote sind vorgesehen:

- Vereinsgebäude mit Terrassenbereich
- Grillpavillion
- zwei Beachvolleyballfelder

- Bewegungslandschaft und Fitnessparcour (z.B. Klettersandkasten, Boulderwand, Baumstämme, Baumstumpftreppe, Slackline, Boule, Vikingschach, Wurfspiele)
- Grüne Begegnungs- und Kommunikationslandschaft
- Kleinspielfeld
- Mountainbikeparcour und Pumptrack (Wellenbahn)

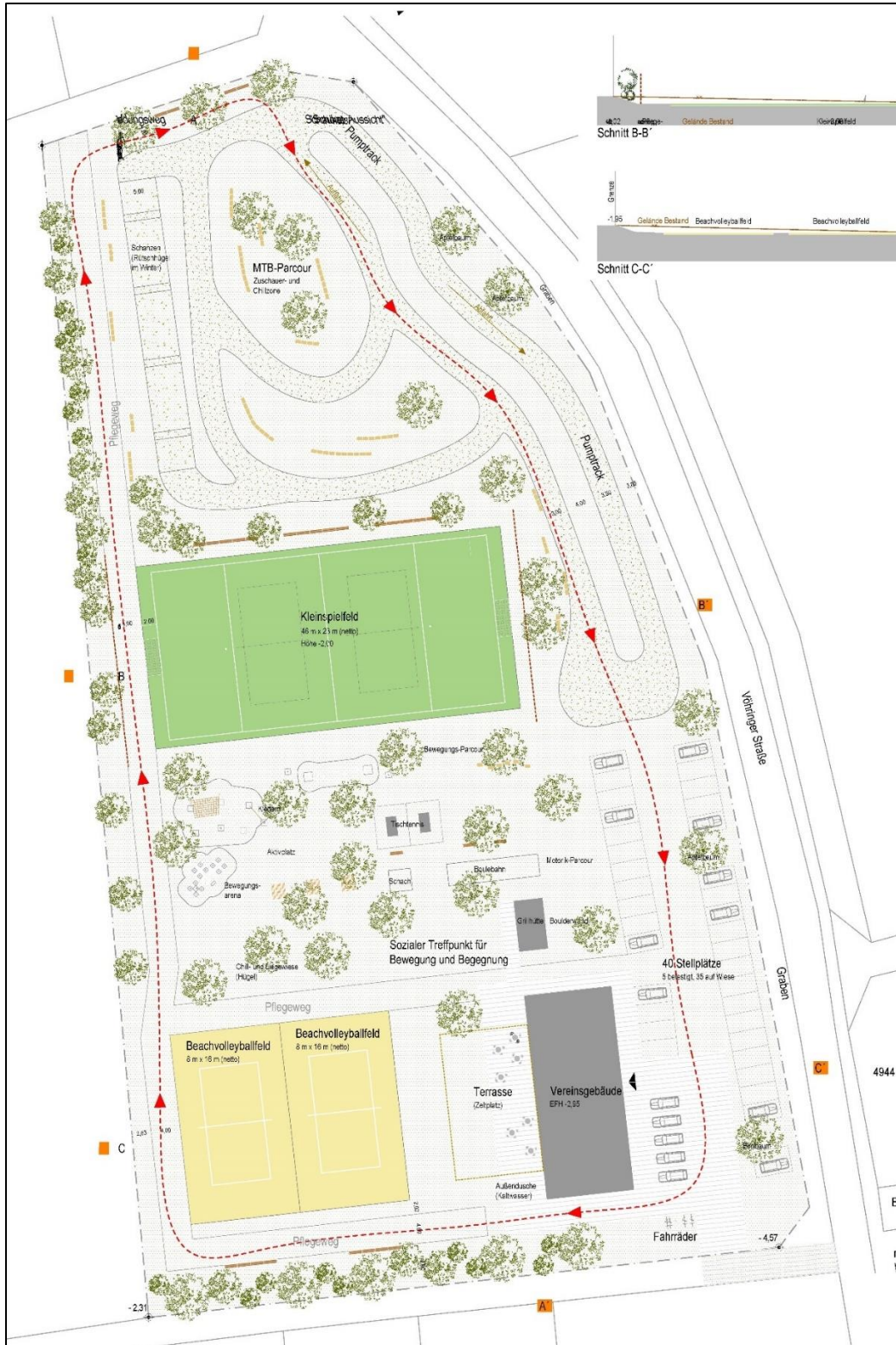


Abbildung 6: Entwurfsplan Sport- und Freizeitareal Bickelsberg (ELKE MANGOLD, LAICHINGEN)

## 1.4 Bebauungsplankonzept

Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet fast vollständig als Sondergebiet für Erholung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Erholung, Freizeit“ ausgewiesen. Das Gebiet soll einer naturnahen sportlichen Betätigung und Erholung dienen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften tragen diesem Umstand Rechnung. Gebäude sind nur innerhalb des Baufensters im südlichen Bereich, angrenzend zur Ortslage zulässig. Weitere Flächenversiegelungen sind keine vorgesehen. Dort wo Oberflächenbefestigungen zwingend erforderlich sind, wie z.B im Bereich der Terrasse oder der Zufahrt, sind entweder wasserdurchlässige oder Breulfugenpflastersteine vorgesehen. Der Parkplatz soll mit Schotterrasen ausgeführt werden. Die weiteren Bereiche wie Kleinspielfeld, Beachvolleyballfelder, MTB-Parcour und Bewegungslandschaft sollen ebenfalls natürliche Oberflächen erhalten.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet werden Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Dadurch können bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

### Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Vorhabens auf die benachbarte geplante Wohnbebauung

Eine schalltechnische Untersuchung, die die Lärmeinwirkungen des Sport- und Freizeitareals auf die benachbarte geplante Wohnbebauung im Baugebiet „Brünnle“ untersucht, wurde erstellt und ist Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Nutzung der vorgesehenen Sport- und Freizeitanlagen sind tagsüber keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten, somit ist die Nutzung tagsüber ohne Einschränkungen möglich.

Für den Zeitbereich nachts kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass bei Nutzung einzelner Teile des Sport- und Freizeitgeländes Überschreitungen des Immissionsrichtwertes 40 dB am nächstgelegenen Wohngebäude nicht ausgeschlossen werden können.

Um Konflikte zu vermeiden ist eine Nutzungseinschränkung auf dem gesamten Gelände bis 22 Uhr vorgesehen. Davon abweichend kann ggf. eine Nutzung der Anlage nach 22 Uhr im Einzelfall nach den Kriterien der seltenen Ereignisse genehmigt werden.

In Ermangelung einer Rechtsgrundlage kann diese Regelung planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Eine entsprechende Benutzungsordnung wird von der Stadt Rosenfeld als Satzung erlassen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 670 m ü. N.N am nördlichen Ortsausgang im Gewann „Affolter“ angrenzend an das gleichnamige Schuppegebiet im Rosenfelder Stadtteil Bickelsberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 1,26 ha und umfasst alleinig und vollständig das Flurstück mit der Nummern 4873.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Gebiets im Stadtteil Bickelsberg.

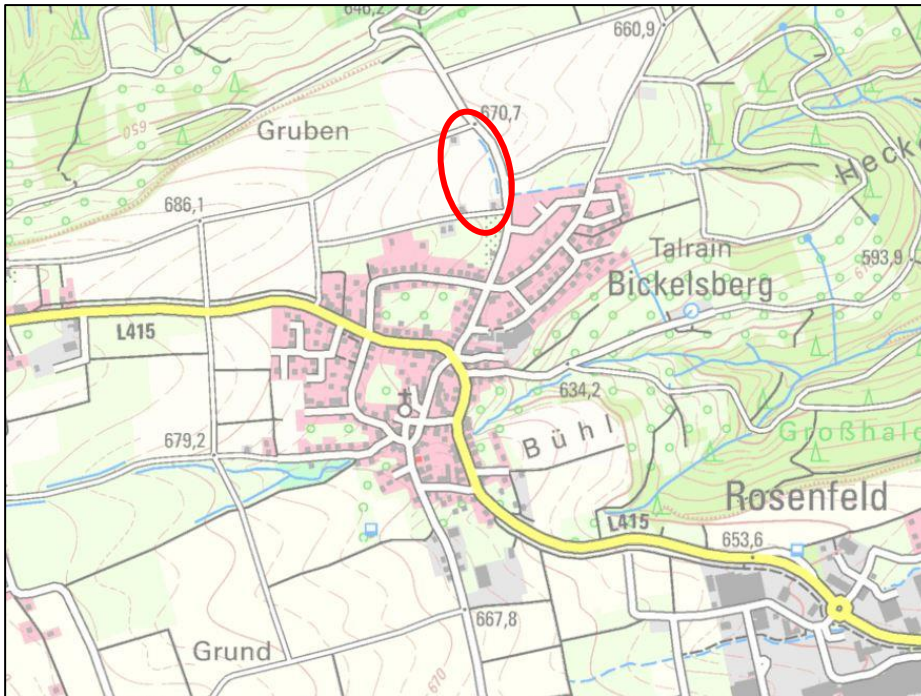


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW)

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets soll direkt nördlich des Schuppengebiets von der Vöhringer Straße aus erfolgen und ist somit von der Ortslage Bickelsberg aus gut erreichbar.

Im Plangebiet sind insgesamt 40 PKW-Stellplätze geplant, davon 5 befestigt. Die übrigen 35 sollen auf Rasenschotter erfolgen. Zudem sind mehrere Fahrradstellplätze vorgesehen.

#### **3.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Stadtteils Bickelsberg sichergestellt werden. Trinkwasser wird im Wesentlichen für das Vereinsgebäude benötigt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem.

Verschmutztes Abwasser, das insbesondere aus den sanitären Einrichtungen des Vereinsgebäudes anfällt, wird durch den Anschluss an die Kanalleitung der südlich angrenzenden Ortslage abgeführt.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser wird entweder der breitflächigen Versickerung zugeführt oder in den direkt östlich angrenzenden Graben geleitet.

#### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz von Bickelsberg sichergestellt werden.

### **4 Übergeordnete Planungen**

#### **4.1 Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Das Areal ist im Regionalplan außerdem als Gebiet für die Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt.



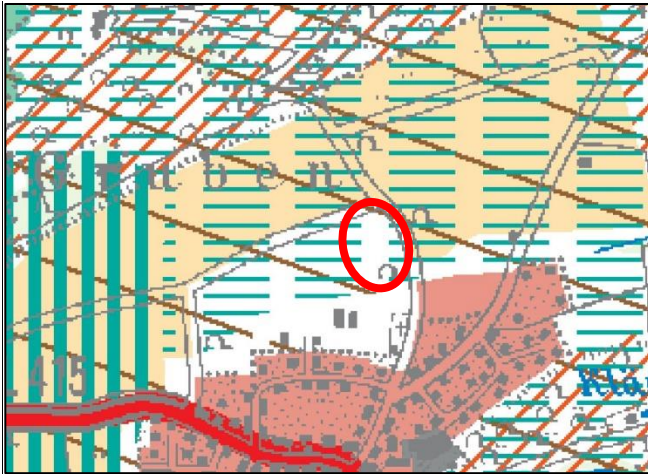


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

Nach Plansatz 3.1.1. Z (3) sollen regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet werden Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften tragen den regionalplanerischen Ausweisungen Rechnung. Die Funktionen der Vorranggebiete werden daher nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben steht somit zum einen im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung und steht zum anderen keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 wurde bereits die Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.



Abbildung 10: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

## 5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in Rosenfeld-Bickelsberg zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Erholung, Freizeit“ festgesetzt. Durch die Festsetzung als Sondergebiet werden bauliche Anlagen, die nicht dieser Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Größe der Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das anlagenbedingte Erfordernis. Mit der Begrenzung der Grundflächengröße soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Die festgesetzte Höhe von Gebäuden innerhalb der Baugrenze orientiert sich zudem an den Vorgaben des südlich angrenzenden Schuppegebiets.

Die Festsetzung der Baugrenze reguliert die Lage und die Größe von Gebäuden, insbesondere der des geplanten Vereinsheims.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ist zur Regelung und Sicherstellung ausreichender Parkplätze erforderlich.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein

weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die im weiteren Verfahren noch zu entwickelten Maßnahmen für Natur und Landschaft, sichern die, im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten.

Zur Integration des Gebietes in das Landschaftsbild und um den Bezug und die Einbettung an den umgebenden Landschaftsraum zu erhalten, soll auf eine geschlossene Eingrünung des Gebietes verzichtet werden. Vielfache Vegetationsstrukturen sind vorgesehen, die zusätzlich die Entstehung von räumlichen Zäsuren begünstigen ohne den Zugang zur freien Landschaft zu unterbrechen.

Das Pflanzgebot dient darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Die Pflanzbindung zum Erhalt der vier Obstbäume entlang der östlichen Gebietsgrenze dient dem Erhalt einer bestehenden Leitstruktur für Fledermäuse, um deren Lebensraum nicht zu beeinträchtigen.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht (Anhang) enthalten.

## **6 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen und zum anderen werden die zu verwendenden Farbtöne auf den Landschaftsraum angepasst festgelegt.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen generell zulässig sind. Bei der Errichtung dieser in dachparalleler Ausführung kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen in ihrer zulässigen Größe beschränkt. Diese sind jedoch, sofern sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets stehen, zulässig. Der langfristige Erhalt der Anlage kann dadurch gesichert werden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Landschafts- und Erholungsraum gewährleisten, der die Durchquerungsmöglichkeiten von Menschen und Tieren nicht einschränkt.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## 7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

## 8 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **12670 m<sup>2</sup>**

*darin enthalten:*

Sondergebietsfläche: **11347 m<sup>2</sup>**

Verkehrsflächen: **1331 m<sup>2</sup>**

Größe der überbaubaren Grundfläche innerhalb der Baugrenze **400 m<sup>2</sup>**

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Stadt Rosenfeld, den

Thomas Miller  
Bürgermeister