

II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Sportgelände Gereut - Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Sportgelände der Gemeinde Zell unter Aichelberg auf dem „Zeller Berg“ soll um einem Kunstrasenplatz und Leichtathletikanlagen erweitert werden.

Aktuell vorhanden sind zwei Rasensportplätze sowie ein kleiner Trainingsplatz (Schotterrasen), der auch als Park- und Festplatz genutzt wird. Neben Vereinsheim und Sanitärgebäude des TSG Zell u.A. befinden sich auch 4 Tennis-Freiplätze und das Vereinsgebäude des Tennisclubs Zell-Aichelberg im Bereich der Sportanlagen.

Neben dem Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2017 und einem ersten Erörterungstermin mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Februar 2018 wurden auch eine Bedarfsanalyse und eine Alternativenprüfung durchgeführt. Ebenso wurden bereits gutachterliche Betrachtungen auf Grundlage einer ersten Variante vorgenommen.

Grundsätzlich hat die Bedarfsanalyse ergeben, dass die beiden vorhandenen Sportplätze und das kleine Trainingsspielfeld in den Sommermonaten für den aktuellen Trainings- und Spielbetrieb ausreichen, jedoch der Bedarf in den Wintermonaten mit den verfügbaren Sportanlagen aktuell aber nicht gedeckt werden kann. Der Bedarf an einer Leichtathletik-Anlage ist momentan zwar nicht gegeben, jedoch wird empfohlen, dass für einen mittel- bis langfristigen Aufbau eines Leichtathletikangebots die Umsetzung einer Gesamtanlage mit Kunstrasenplatz und 400-Meter-Rundbahn ermöglicht werden soll.

Trotz der vorhandenen Sportanlagen auf dem Zeller Berg wurden in einer Alternativenprüfung verschiedene Standorte im Gemeindegebiet abgeprüft. Dabei hat sich nach Ausschluss diverser Standortalternativen aufgrund von übergeordneten Restriktionen und anderweitigen Planungen bzw. Vorgaben ein Standort im Osten der bestehenden Sportanlagen herauskristallisiert.

Auf dieser Grundlage wurde der nun vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf ausgearbeitet. Neben den vorhandenen Sportflächen sind auch die östlich davon gelegenen Bereiche für eine Erweiterung Bestandteil des Plangebietes.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Zell unter Aichelberg ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der Planbereich ist als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am östlichen Randbereich verläuft ein regionaler Grünzug.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Boll, rechtskräftig seit 29.09.2005, stellt für das Plangebiet bestehende Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Sportplatz" und "Dauerkleingärten" dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Darin ist für die Erweiterung der Sportflächen eine geplante Sportfläche mit Zweckbestimmung "Sportanlagen" dargestellt.

Je nach Fortschritt des Fortschreibungsverfahrens ist der Bebauungsplan entweder aus dem Flächennutzungsplan entwickelt oder es wird ein paralleles FNP-Änderungsverfahren betrieben.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden (westlichen) Teil des Planbereichs besteht der Bebauungsplan "Sportgelände Gereut" mit Rechtskraft vom 13.06.2006. Es sind "Öffentliche Grünfläche" mit zweckgebundenen Anlagen für die sportliche Nutzung und Verkehrsflächen festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Zell und umfasst ca. 8,33 ha. Im Süden verläuft die Landesstraße L 1214 und im Westen die Straße Gereut. Im Norden und Osten schließt sich die offene Landschaft an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 1241 und 1248,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1255,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1252,
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 1250 (Gereut).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind als gesonderter Teil Bestandteil des Bebauungsplanes.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Wie bereits in Ziffer 1 beschrieben finden sich innerhalb des Planbereichs bereits Sportanlagen und Vereinsgebäude. Der östliche Gebietsteil wird landwirtschaftlich, sowohl als Acker als auch als Grünland, genutzt.

6.2 Topographie

Die Flächen der vorhandenen Sportanlagen neigen sich leicht Richtung Norden. Dabei reicht die Höhenlage von etwa 419 m üNN bis auf etwa 415 m üNN. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen Richtung Osten fallen von den Tennisplätzen im Südwesten Richtung Nordosten und Südosten. Der Höhenunterschied beträgt dabei gut 9,0 m bei einer Höhenlänge von 415 m üNN im Westen und rund 405 m üNN im Osten.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete finden sich keine innerhalb des Plangebietes selbst.

Das Vogelschutzgebiet "Vorland der mittleren Schwäbischen Alb" reicht im Norden, Osten und Süden bis an den Planbereich heran. Die Auswirkungen des Plangebiets sind in einer Natura 2000-Vorprüfung ermittelt und dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Zudem grenzt im Osten auch das Landschaftsschutzgebiet "Butzbachtal – Pliensbachtal" an.

Entlang des Pliensbaches sowie an den Randbereichen der L 1214 finden sich zudem gesetzlich geschützte Biotope in der näheren Umgebung.

6.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.5 Eigentum

Die Grundstücke des Plangebiets sind im Eigentum der Gemeinde.

6.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Gereut direkt an die Landesstraße L 1214 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.7 Altlasten

Östlich des Plangebiets liegt die Altablagerung "Hohlhalde II", die allerdings nicht in das Plangebiet reicht. Die Fläche ist im BAK erfasst und wurde noch nicht erkundet.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Im Osten verläuft der Pliensbach.

7 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

8 Artenschutz

Es wurden bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen¹ durchgeführt, die die im Osten gelegenen Erweiterungsflächen sowie die bestehenden Anlagen betrachteten.

Bei den Untersuchungen konnten Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und verschiedenen Vogelarten nachgewiesen werden.

Zauneidechsen wurden südlich der Tennisplätze an den dortigen Trockenmauern angetroffen und können durch die Aufstellung eines Reptilienzaunes vor Beeinträchtigungen geschützt werden, sofern in den Bereich nicht grundsätzlich eingegriffen wird.

Fledermäuse waren nur indirekt betroffen, da sie außerhalb des Planbereichs im weiter östlich gelegenen Streuobst vorgefunden wurden. Eine indirekte Betroffenheit besteht generell aufgrund des Einflusses von Lichtquellen auf die „Nahrung“ der Fledermäuse. So werden Insekten durch Lichtquellen, wie etwa Flutlicht angezogen. Damit sind in einer Art Kettenreaktion auch die Fledermäuse davon betroffen. Eine Minderung dieser negativen Einflüsse kann durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung erfolgen.

Eine direkte Betroffenheit kann jedoch bei den Vögeln festgestellt werden. Hier sind insbesondere Brutplätze der Goldammer direkt im Gebiet betroffen. Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden wird empfohlen, die entsprechenden Gehölzbereiche von der Planung auszusparen und aufzuwerten.

Feld- und Haussperling brüten in den Gehölzen der Umgebung, können aufgrund des günstigen Erhaltungszustandes und durch Maßnahmen in Form von Nistkästen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

¹ Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Stand 05.10.2018, Franziska Eich, Stuttgart

Feldlerche und Turmfalke nutzen das Gebiet als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat und sind somit nur mittelbar von der Planung betroffen. Somit wären hier keine Maßnahmen erforderlich bzw. die notwendigen Maßnahmen für die Goldammer bereits ausreichend.

Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen der nun vorliegenden Bebauungsplanung zu überprüfen.

9 Immissionsschutz

9.1 Lärm

Es wurden für die Sportplatzweiterungen bereits schalltechnische Betrachtungen² angestellt. Dabei wurde neben dem Sportanlagenlärm im Trainings- und Spielbetrieb Fußball auch die Nutzung der künftigen Leichtathletik-Anlagen im Trainingsbetrieb sowie Tennisplatz- und teilweise die erweiterte Parkplatz-Nutzung berücksichtigt.

Es wird festgestellt, dass bei allen genannten Nutzungen an sämtlichen Wochentagen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten, eine Unterschreitung der anzuwendenden Richtwerte vorliegt.

Nicht betrachtet wurde ein Sporthallenneubau sowie die Parkplatzanlagen im Nordwesten.

Somit ist auch hier im weiteren Verfahren eine erneute gutachterliche Betrachtung notwendig.

9.2 Licht

Zur Beleuchtung der neuen Sportanlagen ist eine Flutlichtanlage vorgesehen. Es kann dabei von 6 Masten mit insgesamt 16 Leuchten ausgegangen werden. Diese werden voraussichtlich eine Lichtpunkthöhe von 16 m benötigen, um die Anlage vollständig auszuleuchten.

Die Auswirkungen dieser Lichtanlagen wurden bereits in den Artenschutz-Untersuchungen berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die im Süden verlaufende Landesstraße L 1214 sind im weiteren Verfahren hingegen noch zu betrachten.

10 Geologie, Boden, Entwässerung, Oberflächenwasser

Bereits auf Grundlage der ersten Planungsüberlegungen wurden Schürfe vorgenommen und erste Aussagen zur Geologie getroffen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ist es sinnvoll die Verhältnisse im Plangebiet gutachterlich näher zu betrachten, um die Entwässerung und die vorgesehenen Bodenauffüllungen zu konkretisieren.

Nähere Untersuchungen zur Entwässerung und der Oberflächenwasserbehandlung wurden noch nicht vorgenommen. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass eine Einleitung unbelasteten Oberflächenwassers in den östlich verlaufenden Pliensbach erfolgen könnte.

Dabei darf die künftige Abflussmenge nicht über den jetzigen Wassermengen liegen. Dazu kann es erforderlich werden, geeignete Rückhalteflächen vorzusehen. Zu beachten sind dabei die vorhandenen Altablagerungen, deren Verträglichkeit mit möglichen Entwässerungsanlagen noch zu prüfen ist.

Das Entwässerungskonzept ist im Weiteren mit dem Landratsamt abzustimmen.

² Gutachten 2434G/17, Zell u.A., Erweiterung der Sportanlagen, Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft, 02.01.2018, Dipl.-Ing. Richard Möbius, Wiesbaden

11 Planungsziele und Planungskonzeption

Der Planbereich umfasst sowohl die Flächen des bestehenden Sportgeländes als auch die östlich davon liegende Erweiterungsfläche.

Innerhalb des Bestandsgeländes sollen Anlagen sowohl erhalten als auch der Neubau einer Sporthalle ermöglicht werden. Da Fernleitungen das Plangebiet queren, die von baulichen Anlagen und wesentlichen Geländeänderungen freigehalten werden müssen, ist östlich davon die neue Sportanlage vorgesehen.

Da das Gelände Richtung Osten geneigt ist, sind Auffüllungen erforderlich, um eine ebene Fläche für die vorgesehene Leichtathletik-Kampfbahn herzustellen. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben soll diese aus einem Kunstrasenplatz und einer 400 m-Laufbahn bestehen.

Zur Schonung des angrenzenden Vogelschutzgebietes und für die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsflächen werden östliche Gebietsbereiche als Flächen für Natur und Landschaft ausgewiesen.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Für den Teil der bestehenden Sportflächen wird die Zweckbestimmung "Sportplatz" gewählt. Für den Erweiterungsbereich wird die Zweckbestimmung "Sportplatz – Fußball- und Leichtathletikanlagen" mit Blick auf die angestrebten Sportanlagen getroffen. In beiden Bereichen sind Sport- und Spielfelder zulässig. Dies schließt sogenannte Zubehörbauten mit ein, die beispielsweise als Sanitär- oder Gerätegebäude den eigentlichen Sportanlagen dienen.

In Verbindung mit der festgelegten überbaubaren Fläche können Zweckbauten, wie Sport- und Gymnastikhallen oder Vereinsheime im westlichen Planbereich errichtet werden. So wird mit Blick auf die teilweise Lage des östlichen Planbereichs im Regionalen Grünzug auf eine weitere Bebauung, abgesehen von Zubehörbauten, verzichtet.

Neben den Zweckbauten dürfen in den überbaubaren Bereichen Gaststättengebäude einschließlich zugehöriger Freibereiche angesiedelt werden

Ein weiterer Bereich wird für die Tennisplätze mit ebendieser Zweckbestimmung ausgewiesen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festlegung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da ein gewisses Maß an Flexibilität in der Gestaltung und dem Umfang der Sportbauten und Sportflächen gewährt werden soll. Damit kann auf sich verändernde Ansprüche reagiert werden und je nach Bedarf ein Aus- und Umbau der Sportstätten am Standort Zeller Berg erfolgen.

Zudem werden, wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, überbaubare Flächen festgelegt, die den Bereich für Hauptgebäude auf den Westteil begrenzen.

Mit Blick auf die grundsätzliche Zweckbestimmung als Sportfläche ist mit diesen Festlegungen eine ausreichende Bestimmtheit für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt.

12.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Flächen umfassen einerseits die bestehenden Gebäude (Vereinsheime, Umkleiden) und bieten andererseits die Möglichkeit zur Errichtung einer Sporthalle.

Da die im Ortszentrum vorhandene Gemeindehalle stark sanierungsbedürftig ist, kommt nur ein Neubau in Frage. Am aktuellen Standort ist dieser jedoch nicht realisierbar, da bei einer Bauzeit von voraussichtlich zwei Jahren für diesen Zeitraum keine Halle für den Sportbetrieb von Schule und Vereinen zur Verfügung stehen würde. Als Standort für diese Sporthalle bietet sich daher der Bereich des "Zeller Bergs" an.

Vor diesem Hintergrund wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgelegt, so dass die Gebäudelänge durch die überbaubare Fläche begrenzt wird. Dabei sind Gebäude zwischen maximal 60 m bis 80 m realisierbar.

12.4 Stellplätze und Garagen

Neben der überbaubaren Fläche, in der offene Stellplätze möglich sind, werden ergänzend noch gesondert ausgewiesene Bereiche hierfür festgelegt. Diese finden sich einerseits im Nordwesten, im Bereich der bereits heute vorhandenen provisorischen Parkplätze und andererseits im Süden zwischen Tennisplätzen und der für den Sporthallenneubau vorgesehenen Fläche. Auch dort sind bereits heute Stellplätze zu finden. Diese sollen bei einer Erweiterung des Sportgeländes um weitere Parkplätze ergänzt werden können.

Garagen und überdachte Stellplätze sollen nicht zugelassen werden, da sie mit Blick auf die Zweckbestimmung nicht erforderlich bzw. gewünscht sind. Diese Bauwerke können gleichwohl zur Nutzung als sogenannte Zubehörbauten für die Sportanlagen errichtet werden.

12.5 Versorgungsfläche

Zur Versorgung des Planbereichs ist eine Fläche für eine elektrische Station erforderlich. Diese ist im Bereich der Stellplatzfläche im Süden vorgesehen. Die Lage an der vorhandenen Erschließungsstraße stellt sicher, dass die Errichtung der Versorgungsstation vor Beginn der Sportflächenenerweiterung erfolgen kann.

12.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Für den östlichen und damit den Erweiterungsbereich sind zur Herstellung der ebenen Sportflächen Aufschüttungen erforderlich. Aus diesem Grund wird im Planteil der hierfür vorgesehene Bereich umgrenzt. Ergänzend wird eine maximale Höhe in Meter über NN angegeben. Diese begrenzt die Höhenlage der Sportflächen bzw. der Auffüllung. .

Aufgrund der Topographie sind ausgehend von diesem Bereich Geländemodellierungen erforderlich. So wird die Höhenlage am Rand der Auffüllfläche so festgelegt, dass bis auf Höhe des Bestandsgeländes abzuböschten ist. Insbesondere Richtung östlicher Plangebietsgrenze ergeben sich daraus voraussichtlich flachere Böschungsneigungen als an den übrigen Auffüllbereichen.

12.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Mit Blick auf den für den östlichen Teil ausgewiesenen Regionalen Grünzug sowie für Ausgleichsmaßnahmen wird ein Teil der Erweiterungsfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Neben dieser grundsätzlichen Funktion wird dieser Bereich ebenfalls für die Geländemodellierungen verwendet und es sollen zudem Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers hier ausgebildet werden können.

Zwischen den Bestandsanlagen und dem Erweiterungsbereich finden sich Strukturen am nördlichen Sportplatz, die für den Artenschutz von Bedeutung sind. Zum Erhalt und zur Pflege dieser wird auch hier eine Maßnahmenfläche festgelegt.

Ebenso werden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Vorgaben zur Beleuchtung, zum Gehölz- und zum Artenschutz getroffen.

Neben Pflanzgeboten für Einzelbäume und Gehölzflächen, die dem Ausgleich und dem Landschaftsbild dienen, wird für bauliche Anlagen mit Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt und die Begrünung großflächiger Stellplatzbereiche mit Einzelbäumen vorgegeben.

Pflanzbindungen von Einzelbäumen dienen dem Erhalt von Lebensraum und sichern die Einbindung in das Landschaftsbild.

12.8 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

Über das Gelände der Sportanlagen führt neben einer Gas-Fernleitung auch eine Fern-Wasserleitung der Landeswasserversorgung. Beide verlaufen parallel von Südwesten nach Nordosten zwischen Tennisclub-Gebäude und Vereinsheim.

In ersten Abstimmungen wurde die Möglichkeit zur Überschüttung oder Umverlegung mit den jeweiligen Trägern angesprochen. Beide Varianten wurden jedoch wieder verworfen, zumal für die Erdgashochdruckleitung bei einer Verlegung ein Planfeststellungsverfahren unter Umständen erforderlich wäre.

Daher wird der Leitungsverlauf beider Leitungen über ein 6 m breites Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Die Flächen für offene Stellplätze überlagern sich im südlichen Leitungsverlauf mit dem Leitungsrecht. Da es sich aber nicht um Dauerstellplätze handelt, sondern ihre Nutzung nur während des Betriebs der Sportanlagen erfolgt, steht diese Ausweisung nicht im Widerspruch zu den Auflagen der Leitungsträger.

13 Örtliche Bauvorschriften

Auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird im vorliegenden Bebauungsplan bewusst verzichtet. Einerseits handelt es sich bei den baulichen Anlagen überwiegend um flächige Anlagen und andererseits sind die Zweckbauten aufgrund ihrer Nutzung an bestimmte Formen und Höhen gebunden. Mit Blick auf die Flexibilität der für eine Sportanlage notwendigen Einrichtungen werden daher keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 83.300 m².

Dabei entfallen auf:

bestehende Sportflächen	ca.	39.700 m ²	48 %
Erweiterungsbereich	ca.	43.600 m ²	52 %

15 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in der Alternativenprüfung, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, verwiesen.

Gefertigt: Bad Boll, den 13.01.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18