



Stadt Burladingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Ski- und Bikepark Burladingen“

8 Begründung

Fassung: 06. Juli 2018 für Satzungsbeschluss, aktualisiert am 06. August 2020 für die Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis

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

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage der Stadt Burladingen. Es ist angebunden an den bestehenden Skilift am Delisberg, der sich an dessen Nordhang befindet und den Höhenunterschied von ca. 740 auf ca. 900 m ü. NN überwindet. Der Schleplift weist eine Länge von ca. 550 m auf und ist ebenso wie der im Norden gelegene Zufahrts- und Parkplatzbereichs Bestandteil des Bebauungsplangebiets. Die Liftrasse sowie das Pistenareal verlaufen im südlich gelegenen, oberen Hangabschnitt durch eine von Rotbuchen und Weißtannen dominierte Waldfläche, während der untere Hangabschnitt von offenen, durch Gebüsch und Heckenstrukturen gegliederten Grünlandflächen geprägt wird. Benachbart befindet sich ein Übungslift mit einer Länge von ca. 200 m.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

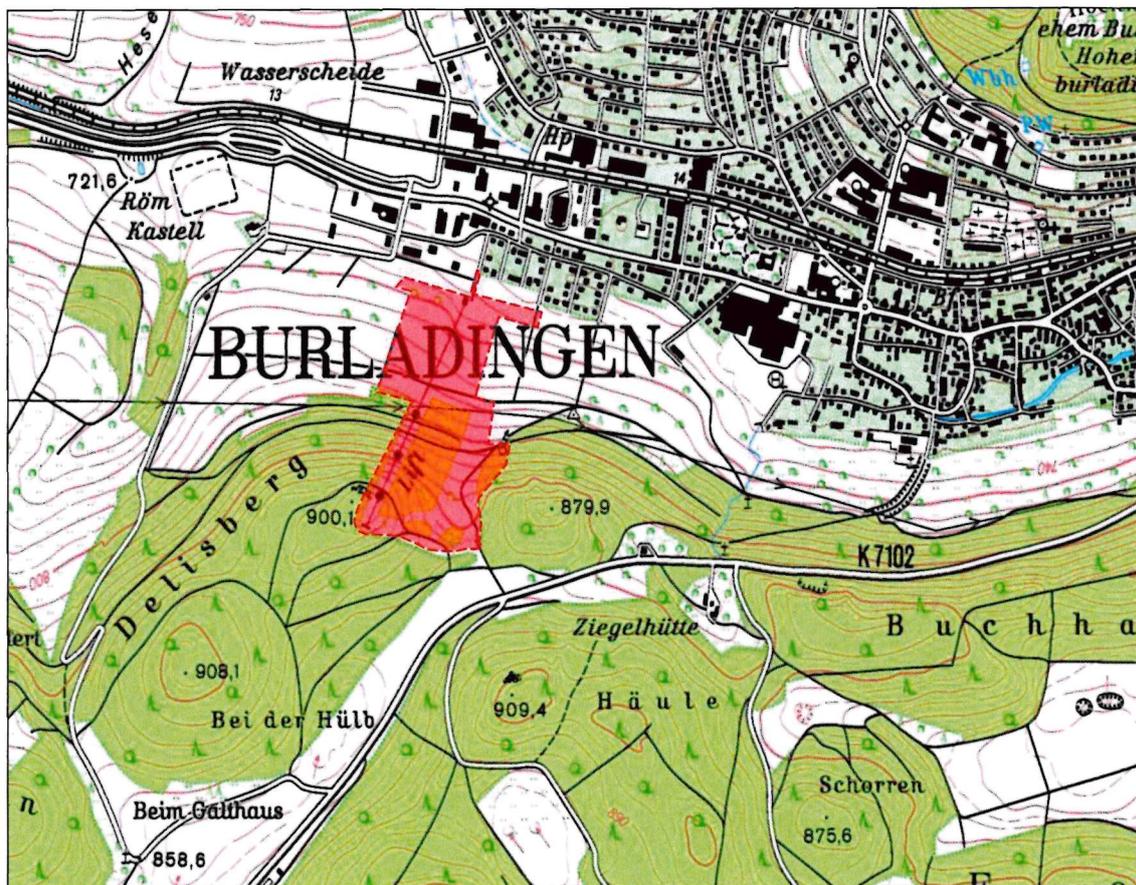


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von etwa 13,1 ha und umfasst die Flurstücke oder Teile der Flurstücke 6566, 6567, 7979/2, 7993, 7994, 7995, 7996, 7997, 7998, 7999, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016, 8017, 8018, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 8025, 8026, 8027, 8028, 8029, 8030, 8031, 8032, 8033/1, 8033/2, 8034, 8035, 8044/2, 8058/1, 8138, 8168, 8169, 8170, 8171, 8172, 8173, 8174, 8175, 8176, 8177, 8178, 8179, 8180, 8181, 8182, 8183, 8184, 8185, 8186, 8187, 8188, 8189, 8190, 8192, 8193, 8194.

1.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Neckar-Alb (2013)

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist für das Plangebiet folgendes aus:

- das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)
- das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet)
- das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Gebiet für die Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet)
- im Süden des Plangebiets befindet sich ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet)
- im Südwesten grenz ein Gebiet für Forstwirtschaft an (Vorranggebiet)

Flächennutzungsplan Stadt Burladingen

Der seit dem Jahr 1995 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen weist für das Plangebiet Flächen für Wald und für die Landwirtschaft aus. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Plangebiet nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des FNP wurde vom Gemeinderat der Stadt Burladingen bereits am 22. September 2016 gefasst. Die frühzeitige Anhörung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde ebenfalls bereits durchgeführt.



Abbildung 2: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich
(Geltungsbereich des geplanten B-Plans in schwarz-weißer Balkenlinie)

1.3 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet diente bisher schon dem Skibetrieb sowie der Wald- und Grünlandnutzung.

1.4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Burladingen unterstützt das Vorhaben der örtlichen Betreiberin des Skilifts Burladingen ihren Betrieb zu erweitern und die Aktivitäten auf das Angebot eines Bikeparks auszudehnen.

Die Stadt Burladingen hat bereits im Jahr 2003 einen Stadtmarketingprozess begonnen. In einem öffentlichen Auswahlprozess sowie einer begleitenden gutachterlichen Überprüfung wurde die Entwicklung der Freizeitangebote sowie die Förderung der Freizeitinfrastruktur als prioritärer Schwerpunkt des städtischen Leitbildes festgelegt und in einem Maßnahmenhandbuch festgeschrieben. Das in diesem Zusammenhang erstellte Maßnahmenhandbuch nennt im Bereich Naherholung, Freizeit und Kultur unter anderem die Revitalisierung des großen Skilifts einschließlich der Errichtung von Mountainbikestrecken bzw. eines Bike/BMX-Parks am Skilift.

Der Gemeinderat der Stadt Burladingen hat den Beschluss gefasst, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Ski- und Bikepark zu legen. Der Lift und die zugehörigen baulichen Einrichtungen verfügen bereits über eine baurechtliche Genehmigung.

Zur Vorbereitung der Realisierung dieses Vorhabens haben verschiedene Besprechungen mit der Stadt und den Behördenvertretern stattgefunden. Diese erfolgten im Zuge des Antrags auf naturschutzrechtliche Genehmigung vom April 2015, des Bauantrages zur Erweiterung des Lift- und Kassenhauses sowie der Vorbereitung der Entscheidung und im Nachgang der Ablehnung des Antrages auf naturschutzrechtliche Genehmigung vom September 2015. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein rechtssicherer Rahmen für das Vorhaben geschaffen werden.

Nutzungskonzept Bikepark

Es ist nunmehr vorgesehen, den Betrieb des Skilifts um einen Sommerbetrieb für Mountainbiker zu erweitern. Die Strecken und Übungsflächen sollen geeignet sein, allen Nutzergruppen ein geeignetes Angebot bereit zu stellen. Der Bikepark soll sowohl Familien und Anfängern als auch ambitionierten Jugendlichen und Leistungssportlern dienen.

Hierzu sollen verschiedene Strecken sowie Übungsflächen angelegt werden. Das Mountainbike-Konzept der Fa. *Velosolutions* sieht innerhalb des Geltungsbereichs Mountainbikestrecken von insgesamt 3755 m vor. Das Konzept legt besonderen Wert auf die Bereitstellung von Strecken und Übungsstrecken, die dem gesamten Bereich des Mountainbikesports dienen.

Als Ergänzung der unterschiedlichen Streckenprofile ist im Teilgebiet 2 ein Übungsparcour vorgesehen. In diesem können anspruchsvolle technische Übungen wie Spitzkehrenfahren oder Sprünge trainiert werden.

Im Teilgebiet 4 ist ein sogenannter Pumptrack vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine Wellenbahn. Ziel ist es, darauf ohne treten, durch Hochdrücken (*engl. pumping*) des Körpers aus der Tiefe am Rad Geschwindigkeit aufzubauen.

Des Weiteren ist vorgesehen das bestehende Lifthaus um weitere Nutzungen zu erweitern. Neben der bereits bestehenden Gastronomie soll ein Bereich für Verkauf und Verleih von Ski- und Fahrradzubehör geschaffen werden. Für den Betrieb ist außerdem ein Maschinen- und Gerätehaus notwendig.

Der nachfolgende Übersichtsplan in Abbildung 3 zeigt die Mountainbikestrecken-Konzeption der Fa. *Velosolutions*.



Abbildung 3: Übersichtsplan Mountainbikestrecken-Konzeption der Fa. Velosolutions (rote Linien)

Bebauungsplankonzept

Das Gebiet soll einer naturnahen sportlichen Betätigung und Erholung dienen. Im Gebiet wird nur in einem Teilgebiet (TG 4) mit einer Größe von 1978 m² die Ergänzung des Gebäudebestandes zugelassen. Eine weitere Flächenteilversiegelung ist nur im Umfeld von Teilgebiet 4 als Kfz-Stellplätze zugelassen. Mit diesen Festsetzungen soll sicher gestellt werden, dass die bestehende Landschaftsstruktur weitgehend in ihrem Bestand gesichert wird. Die Ausweisung des Gesamtgebietes als Grünfläche entspricht diesem Nutzungskonzept. Auf diese Weise kann auch dem Freiraumschutz des bestehenden Regionalen Grünzugs Rechnung getragen werden. Die Grünflächen sind in vier verschiedene Teilgebiete unterteilt. Dort sind verschiedene Nutzungen unterschiedlicher Intensität zulässig.

Für die vorgesehenen baulichen Anlagen (Gastronomie und Maschinen- und Gerätehaus) sind auf der Grünfläche im Teilgebiet 4 zwei entsprechende Baufenster ausgewiesen, die sich in ihrer Ausrichtung zur Ortslage Burladingen orientieren. Die geplanten Gebäude stehen im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Lifthaus und sind als Erweiterungsbauten zu sehen.

Der Bebauungsplan weist zwei Parkflächen für jeweils 100 Fahrzeuge aus. Wobei der westliche Parkplatz bereits besteht.

Für die Waldbereiche im Bebauungsplangebiet ist eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt. Die Erhaltung des Waldes ist jedoch aus betriebstechnischer Sicht erwünscht, da dies die Attraktivität der Strecken erhöht. Zum anderen soll der Wald aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erhalten bleiben. Dies ist im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

1.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die bestehende Zufahrt (Auf Tellen), die bisher auch für die Erschließung des Skilifts genutzt wurde. Als Parkierungsflächen ist neben dem bereits bestehenden Parkplatz westlich der unteren Liftstation, ein weiterer Parkplatz östlich der Liftstation bzw. des Pumptracks vorgesehen. Der bisher stattfindende Einbahnverkehr soll erhalten bleiben. Die Abfahrt ist über die Einbahnstraße entlang des nordwestlich gelegenen Gewerbegebiets im direkten Anschluss an die Heugabenstraße vorgesehen. Um die Verkehrsbelastung auf mehrere Straßenanbindungen zu verteilen, kann darüber hinaus bis 22 Uhr, die Zu- und Abfahrt vom östlichen Parkplatz über die Straße „Schaltenberg“ erfolgen. Die Lenkung des Verkehrsabflusses wird über eindeutige Beschilderung geregelt.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann über den bereits bestehenden Anschluss an den Abwasserkanal abgeführt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen wird breitflächig zur Versickerung gebracht um dem natürlichen Wasserkreislauf weitgehend geschlossen zu halten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Für den Lift-, Pisten-, und Streckenbetrieb werden bei Bedarf weitere Stromleitungen verlegt.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in Burladingen zu schaffen, ist dies gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche festgesetzt. Die Begründung hierzu ergibt sich aus der Beschreibung der vorliegenden Planung. Dies ist unter „Ziele und Zwecke der Planung“ (S. 17-19) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet 4 wie der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich neben der anlagenbedingten Erfordernis auch an der benachbarten Bebauung bzw. deren Festsetzungen im dortigen Bebauungsplan. Dadurch soll ein einheitliches Ortsbild gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen soll, neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten der Gliederung und Konzentration der Bebauung, auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen beschränkt sich auf das anlagenbedingte Erfordernis. Es wird dadurch sicher gestellt, dass die Bebauung sich weder weiter in das Offenland erstreckt noch näher an das Mischgebiet heranrückt.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sind zur Regelung und Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung im Plangebiet notwendig.

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.

Zur Sicherung und Unterhaltung der bestehenden Leitungen ist die Festsetzung der Leitungsrechte notwendig.

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Natur und Landschaft sowie die Pflanzgebote dienen der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und Landschaftsbild. Diese bieten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

3. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Burladingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der Örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung und sind insbesondere aufgrund der Randlage des Plangebietes unverzichtbar. Die Festsetzungen 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 zum einen Blei, Kupfer und Zink als wassergefährdende Baustoffe ausgeschlossen und zum anderen werden die zu verwendenden Farbtöne auf den Landschaftsraum angepasst, festgelegt.

Die Regelung zu Werbeanlagen erfolgt aufgrund der Ortsrandlage des Gebietes sowie zum Erhalt des Landschaftsbildes und beschränkt diese in Anzahl und Größe.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung - gerade gegenüber dem landschaftlich sensiblen Außenbereich zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem Licht, drehbare Werbeträger, Laserwerbung und Himmelsstrahler ausgeschlossen.

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

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

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten erstellt. Das vollständige Gutachten ist den Unterlagen zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Schallpegel eingehalten werden können. Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind jedoch folgende Schallschutzmaßnahmen notwendig:

- Errichtung eines Gebäudes (geplantes Gaststättengebäude) mit einer OK von 4 m ü. Gel. direkt angrenzend östlich an das bestehende Gaststättengebäude (Abschirmung der Schallabstrahlung der Außengastronomie).
- Keine Zu- und Abfahrten auf dem östlichen (geplanten) Parkplatz ab 22 Uhr.
- Begrenzung der Schallabstrahlung der Musikanlage im Außengastronomiebereich auf einen gesamten, anlagenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von 110 dB(A) tags und 100 dB(A) nachts. Die Lautsprecher sind in Richtung Süden auszurichten.
- Die Abluftanlage der geplanten Küche ist an der Südfassade des Gebäudes anzubringen. Die Schallabstrahlung darf einen Schalleistungspegel LWA von 80 dB(A) nicht überschreiten.
- Fenster und Türen im Norden und Osten der Gaststättengebäude sind nachts geschlossen zu halten und nur als Fluchttüren zu nutzen. Der Zugang zu den Gaststätten ist nach 22 Uhr von Süden her möglich.
- Ein Diskotheken-ähnlicher Betrieb (Après-Ski) findet nicht statt.
- Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (R'W, res.) des geplanten Maschinenhauses sollte abhängig von der Schallabstrahlung der Pumpe mindestens 40 dB betragen.
- Die Pistenraupe wird im Regelbetrieb nachts nicht genutzt. Ausnahmen sind bis zu 10 Mal pro Jahr möglich.
- Ein Ski- oder Rad-Abfahrtsbetrieb nachts findet nicht statt.

Die oben aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil eines in Abstimmung mit dem Betreiber konzipierten und in der Praxis umsetzbaren Maßnahmenpakets, welches bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt wurde.

Betriebliche und organisatorische Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht festgelegt werden, sondern sind im Zuge einer nachgelagerten Bau- bzw. Betriebsgenehmigung nachzuweisen.

4.2 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 des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigelegt.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	131930
<u>darin enthalten:</u>	
Grünflächen	119315
➤ Teilgebiet 1	77893
➤ Teilgebiet 2	3446
➤ Teilgebiet 3	35998
➤ Teilgebiet 4	1978
Flächen für Natur und Landschaft	4058
Flächen für Pflanzgebote	890
Verkehrsflächen	7667

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Laubenstein
Tristan Laubenstein

Ausgefertigt:

Stadt Burladingen, den 24.08.2020

B. Wiesner
Berthold Wiesner
Erster Beigeordneter

