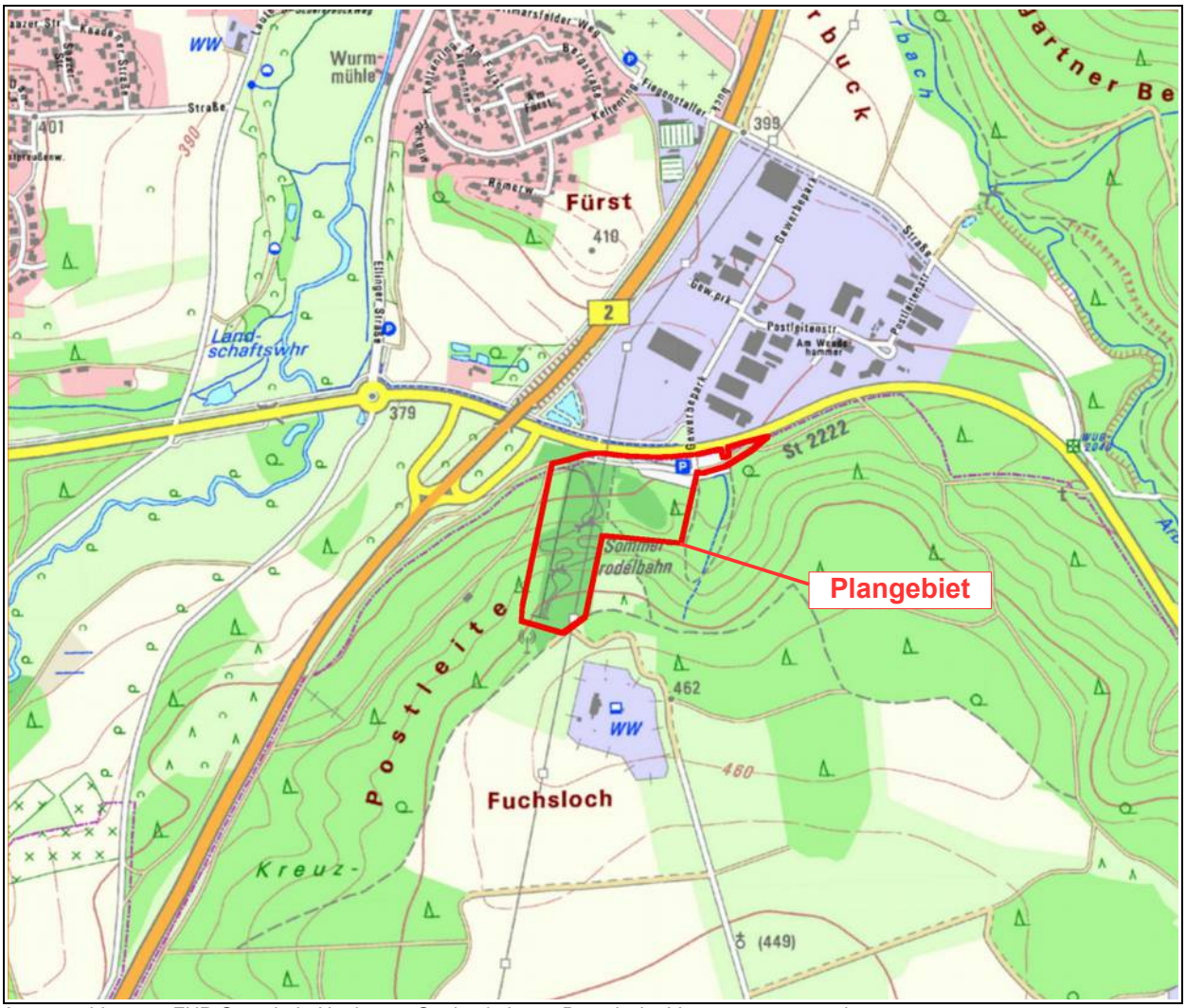
Gemeinde Höttingen

Bebauungsplan
„Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“

Begründung, Stand: März 2023



Auszug wirksamer FNP Gemeinde Höttingen, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Aufgestellt:

Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin

Schlossstraße 19
91792 Ellingen

Tel. 09141/9744217
Fax. 09141/9744229

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gemeinde Höttingen
Bebauungsplan
„Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“
Begründung

Herausgeber: Gemeinde Höttingen

Aufgestellt: Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Frank Ziehe

Stand: März 2023

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN....7

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG....7

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 8

4. STANDORTALTERNATIVEN....10

5. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 11

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)....11
5.2. Regionalplan....12
5.3. Schutzgebiete....14
5.4. Flächennutzungsplan....14

6. EINZELFACHLICHE BELANGE....15

6.1. Umweltbelange....15
6.2. Grundwasser....15
6.3. Niederschlagswasser....15
6.4. Kulturdenkmale....15
6.4.1. Baudenkmäler....15
6.4.2. Bodendenkmale....15
6.5. Altlasten....16
6.6. Kampfmittel....16
6.7. Brandschutz....16
6.8. Immissionsschutz....16
6.8.1. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen....17
6.8.2. Vom Plangebiet ausgehende Immissionen....17
6.9. Verkehrserschließung....20
6.10. Technische Infrastruktur....23
6.10.1. Ver- und Entsorgung....23
6.10.2. Leitungsverläufe im Plangebiet....24

7. INHALT DER PLANUNG....26

7.1. Nutzungskonzept....26
7.2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO....28
7.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO 29
7.4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO....30
7.5. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO....31
7.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO....31
7.7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB....31
7.8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB....31
7.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB....32
7.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 1a Bau....32
7.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB....33
7.12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB....34
7.13. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB....35
7.13.1. Verlauf von Leitungstrassen und Leitungsschutzbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB....35
7.13.2. Bauverbotszone gem. Art. 23, Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BayStrWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB....35

7.14. Hinweise 36
7.14.1. Leitungsschutz.....36
7.14.2. Planungsrechtliche Hinweise zum Grünordnungsplan.....37
7.14.3. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen.....37
7.14.4. Nutzungsänderung Wald 38
7.14.5. Denkmalschutz.....38
7.14.6. Außenwerbeanlagen.....38
8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 39
9. ANLAGEN.....40

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist sowie
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die Absicht des Eigentümers, die am Standort der bestehenden Sommerrodelbahn und Minigolfanlage vorhandenen touristischen Nutzungen und Freizeitangebote zu modernisieren und weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Höttingen (VG Ellingen) angrenzend an das Gemeindegebiet Pleinfeld.

Planungsziel ist es - neben einer perspektivischen Sanierung / Modernisierung der bestehenden Sommerrodelbahn - das Gelände der in die Jahre gekommenen Minigolfanlage umfassend umzugestalten und in Richtung einer modernen Anlage für Adventure Golf zu entwickeln. Zudem sollen auch neue Nutzungen, die speziell an Familien mit jüngeren Kindern gerichtet sind, das Angebot ergänzen.
Diese Entwicklungsabsichten stehen im Einklang mit den Zielen der Gemeinde Höttingen, den Fremdenverkehr sowie die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in Gemeinde und Region - insbesondere an bereits etablierten bedeutsamen Standorten - nachhaltig zu sichern und deren Entwicklung zu befördern. Auch im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme bisher unberührter Landschaft.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des bestehenden Freizeit-, Erholungs- und Tourismusstandortes zu schaffen, müssen der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gem. § Abs. 3 BauGB.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Lagebedingungen Verwaltungsgemeinschaft Ellingen

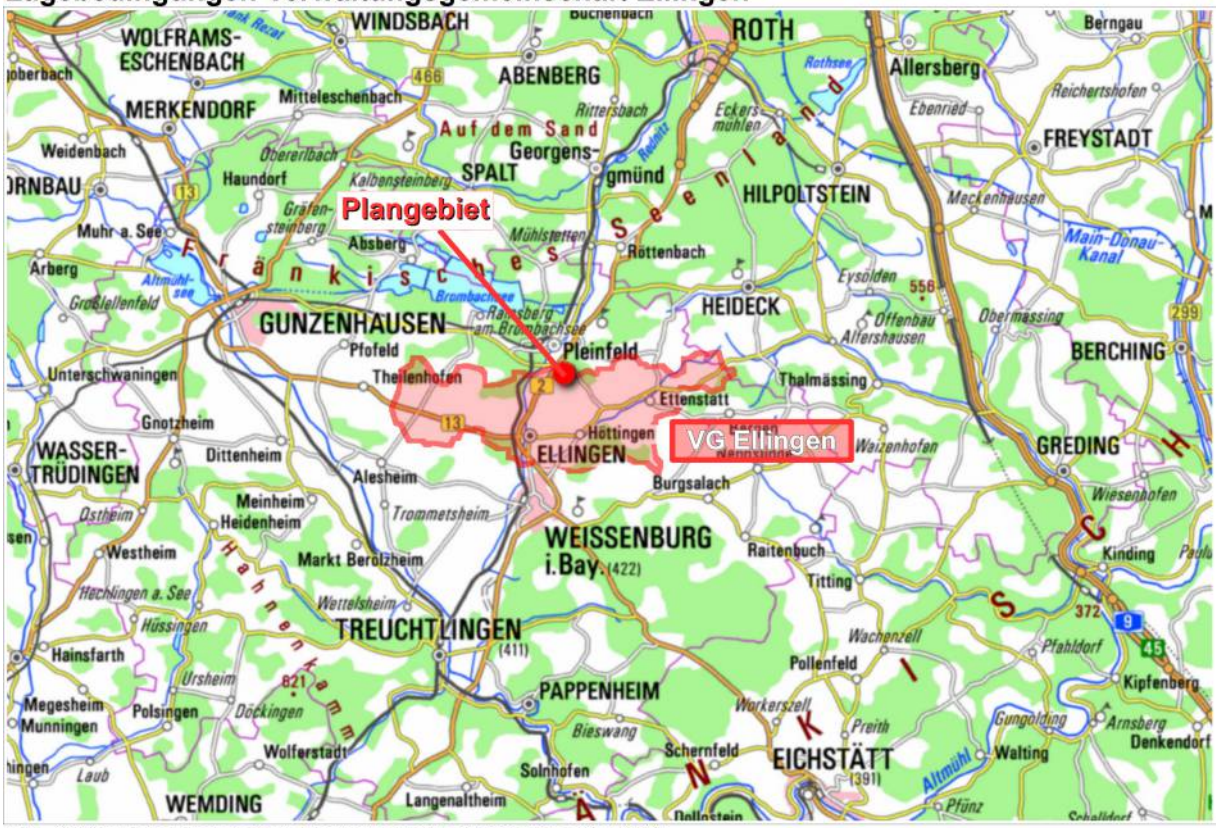


Abb. 1: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 09 / 2021

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Ellingen liegt zentral im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen im Regierungsbezirk Mittelfranken.
Zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte haben sich im Jahre 1978 die Stadt Ellingen sowie die Gemeinden Ettenstatt und Höttingen zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist die namensgebende Stadt Ellingen.
In der Verwaltungsgemeinschaft leben zurzeit rund 5600 Personen. Sie umfasst eine Fläche von rund 66 Quadratkilometern.[1].
Der Verwaltungssitz von Mittelfranken Ansbach liegt in ca. 50 km, die kreisfreie Großstadt Nürnberg in ca. 56 km und die benachbarte Kreisstadt Weißenburg in ca. 4,5 km Entfernung.
Im Westen bildet die Gemeindegrenze einen Teil der Kreisgrenze zum Landkreis Roth.

Nachbargemeinden der VG Ellingen sind:

- im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen:
  - nördlich die Gemeinde Pleinfeld,
  - östlich die Gemeinden Bergen und Burgsalach,
  - südlich die Stadt Weißenburg,
  - westlich die Gemeinden Alesheim und Theilenhofen und
- im Landkreis Roth:
  - östlich die Gemeinde Heideck.

Das Plangebiet liegt im Norden der VG Ellingen in der Gemeinde Höttingen an der Grenze zur Stadt Pleinfeld.

[1]Quelle: Webseite der VG Ellingen am 05.05.2022, 14:15 Uhr: https://www.stadt-ellingen.de/herzlich-willkommen-in-der-vg-ellingen/

Abgrenzung und Beschaffenheit Plangebiet

Abb. 2: Plangebiet im Luftbild, Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 09 / 2021

Das Plangebiet belegt Teilflächen des Flurstücks 1215 (Gemeinde Höttingen) und hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

Nördlich angrenzend verläuft die Staatsstraße (St) 2222. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Westlich schließen Waldflächen sowie das Wildgehege an. Östlich befinden sich ebenfalls Waldflächen. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Plangebiet werden die Sommerrodelbahn sowie eine Minigolfanlage betrieben, es bestehen darüber hinaus das Rodel INN zur gastronomischen Versorgung und notwendige Stellplatzflächen. An der Staatsstraße ist das Gelände durch Gebäude, Frei- und Spielanlagen um das Rodel INN sowie den Parkplatz bereits von baulichen Anlagen geprägt.
Das Gelände wird über eine Zufahrt von der St 2222 im Nordosten erschlossen.
Zwischen Parkplatzzufahrt und Rodel INN ist ein Gehölzstreifen entlang der Straße vorhanden. Östlich der Zufahrt befinden sich Lagerflächen der Forstwirtschaft sowie Gehölze.
Die Minigolfanlage ist parkartig gestaltet. Die Areale der Sommerrodelbahn stellen sich - abgesehen von den Funktionsbauten und den linearen Elementen der Rodelbahn und des Liftes - als überwiegend offene, punktuell mit Gehölzen bestandene Grünflächen dar.
Daneben findet sich dichterer, waldartiger Baumbestand im Osten der Sommerrodelbahn, in einem Zwickel zwischen Minigolfanlage im Osten und Sommerrodelbahn im Westen sowie zwischen Minigolfanlage und Parkplatz im Osten.

Weiterhin queren 2 Freileitungen (westlich Mittelspannung 20 KV, östlich Hochspannung 110 kV) das Plangebiet in Nord-Südrichtung.

4. STANDORTALTERNATIVEN

Der Geltungsbereich wird bereits zum weit überwiegenden Teil von der bestehenden Sommerrodelbahn, Minigolfanlage, Stellplatzflächen sowie Gastronomie Rodel INN, Infrastruktureinrichtungen und Bungee-Anlage als Freizeitanlage genutzt. Das Plangebiet stellt seit Jahrzehnten einen etablierten lokal, regional und auch überregional bedeutenden Freizeit- und Tourismusstandort dar.

Die mit der Planung angestrebte Sicherung und moderate Weiterentwicklung ist als sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzusehen. Die Inanspruchnahme von Flächen wird im wesentlichen auf die bereits vorgeprägten Bereiche konzentriert. Somit wird die Neuinanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen vermieden und der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die angestrebte Modernisierung und Weiterentwicklung der in die Jahre gekommenen Anlagen planungsrechtlich nicht möglich. Zudem bedürfen die Gebäude und Anlagen des Rodel INN der planungsrechtlichen Absicherung. Auf absehbare Zeit würden aufgrund des Fehlens der planungsrechtlichen Grundlagen notwendige Investitionen ausbleiben.
Infolge fehlender attraktiver und moderner Angebote im Plangebiet ist dann mittel- bis langfristig auch mit dem Rückgang von Besucherzahlen und einer Gefährdung des Standortes zu rechnen.

Alternative Standorte für die Entwicklung von Freizeitanlagen in der näheren Umgebung würden wahrscheinlich überwiegend Freiflächen betreffen, deren anthropomorphe Vorprägung durch touristische und andere Nutzungen bzw. Versiegelungen wesentlich geringer ist.
Eine Belegung solcher Flächen hätte daher insbesondere deutlich gravierendere Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da weitere, bisher geringer bis gar nicht belastete Flächen in Anspruch genommen würden – durch die Schaffung von Zugänglichkeit und Parkplätzen usw. evtl. auch in größerem Umfang als im Plangebiet.

Die Entwicklung an dem bestehenden, gut angenommenen Standort unter Verwendung und Ertüchtigung der vorhandenen Infrastruktur minimiert dagegen den Flächenverbrauch durch Verdichtung und Konzentration der Nutzung und folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Sinnvollere oder besser geeignete Alternativstandorte für die geplante städtebauliche Entwicklung sind aus den genannten Gründen und insbesondere aufgrund der Ortsgebundenheit der seit Jahrzehnten lokal und regional etablierten Freizeitanlagen nicht erkennbar.

5. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gem. Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 28.07.2022 sind für das Planverfahren insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern einschlägig:

LEP Pkt. 3.3 Vermeidung von Zersiedelung
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP Pkt. 5.1 Wirtschaftsstruktur
(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

LEP Pkt. 7.1.1 Natur und Landschaft
(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Künftig sollen im Plangebiet drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten entwickelt werden: SO „Sommerrodelbahn / Spiel“, SO „Gastro / Spiel“, SO „Adventure-Golf /Spiel“.
Die Planungen konzentrieren sich weitgehend auf den Bestand und schließen sich räumlich südlich an das Gewebegebietes Pleinfeld an.
Bauliche Nutzungen sollen sich im Norden des Plangebietes an der St 2222 konzentrieren, wo eine entsprechende Vorprägung durch das Rodel INN, zugehörige Nebenanlagen, die Stellplätze sowie die gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegeben ist.
Die natur- und landschaftsnahe Gestaltung der Sommerrodelbahn und der Minigolfanlage sollen auch für moderate Erweiterungen (z.B. Spielplätze und -möglichkeiten) beibehalten werden.

Die Planung wird dahingehend als mit den Belangen des angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes am bereits bestehendem Standort vereinbar eingeschätzt.

5.2. Regionalplan

Das Plangebiet zählt zur Planungsregion Westmittelfranken (8).

Planungsrelevante Auszüge Regionalplan

Raumstruktur
Karte 1

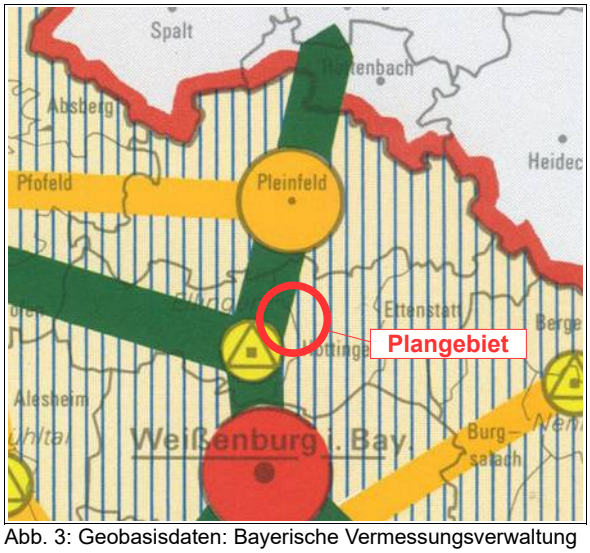


Abb. 3: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Landschaft und Erholung
Karte 3

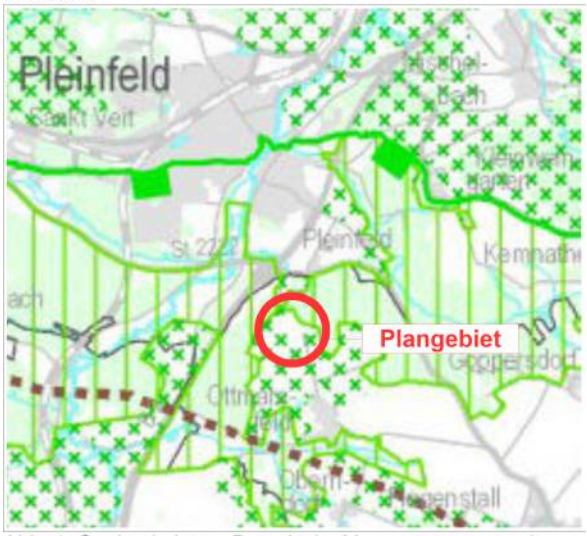


Abb. 4: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung
Begründungskarte 3

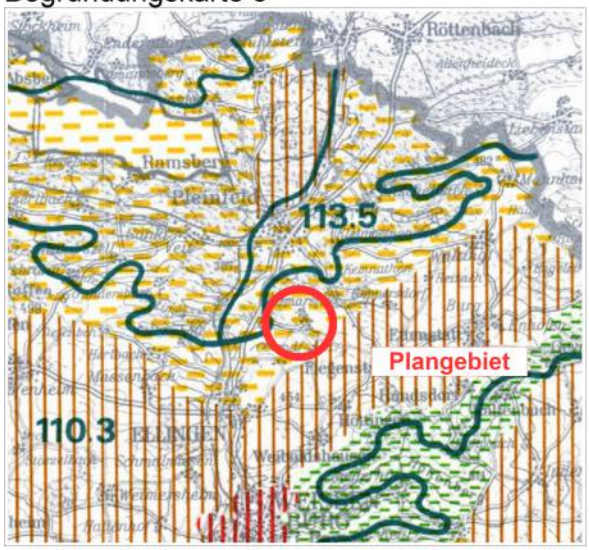


Abb. 5: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Erholung
Begründungskarte

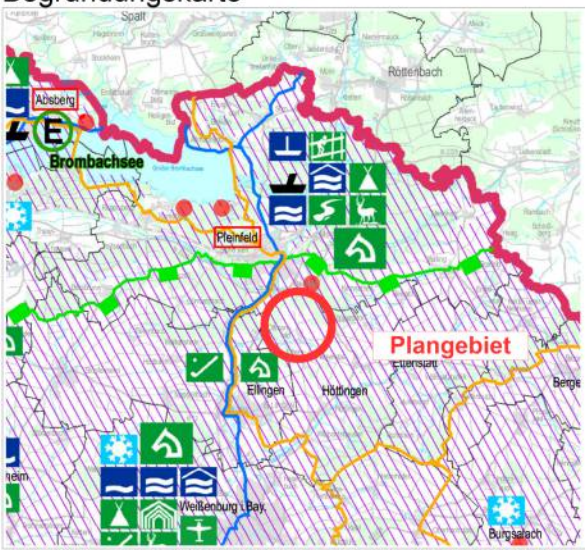


Abb. 6: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Folgende Angaben des Regionalplanes sind dem Plangebiet zuzuordnen:

<u>Raumstruktur - Karte 1</u>

- Lage im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll,
- Lage innerhalb einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Weißenburg und Pleinfeld,

<u>Landschaft und Erholung - Karte 3</u>

- Lage innerhalb eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes,
- Lage innerhalb des Naturparkes Altmühltal,
- angrenzend: östlich und westlich Flächen Landschaftsschutzgebiet.

Ökologisch-funktionelle Raumgliederung - Begründungskarte 3

- Lage im ländlichen Vorland der Südlichen Frankenalb in der Weißenburger Bucht, angrenzend zur Landschaft Rother Sandplatten (Teil des Mittelfränkischen Beckens),
- Landschaft mit kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen,

Erholung - Begründungskarte

- Lage innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung (regional).

Im Regionalplan Westmittelfranken (REP) wird im Pkt. 2.2.1.3 (Abschn. 2.2.1 - Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) zu Gebieten innerhalb kleinräumiger und durch vielfältige Nutzung geprägter Landschaft angeregt, die Erholungseignung und ökologische Ausgleichsfunktion dieser Naturräume zu bewahren und in Teilbereichen zu steigern.

Gem. Pkt. 2.2.2.3 (Abschn. 2.2.2 - Sozio-ökonomische Raumstruktur) des REP ist im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, u.a. auf einen umwelt- und sozialverträglichen Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs im Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb) hinzuwirken.

Im Abschnitt 3.1 - Siedlungswesen, Pkt. 3.1.3 wird im REP u.a. ausgeführt, dass die am Brombachsee und in dessen Umland zu erwartende Sonderentwicklung, neben anderem insbesondere bei Anlagen und Einrichtungen für Sport und Erholung, in den dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden soll. Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet so gesteuert werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und ihr Erholungswert erhalten wird.

Im Abschnitt 7.1 - Natur und Landschaft, Pkt. 7.1.2 - Erholung werden im REP Grundsätze zur Erholungsfunktion formuliert. So ist gem. Pkt. 7.1.2.1 darauf hinzuwirken, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln.
Gem. Pkt. 7.1.2.2 sollen Erholungseinrichtungen von regionaler Bedeutung in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Land- und Forstwirtschaft vorwiegend den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Naturparken sowie den Erholungsschwerpunkten zugeordnet werden.
Insbesondere wird im Pkt. 7.1.2.3 der Naturpark Altmühltal als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung aufgeführt, in welches entsprechend erhalten und gestaltet werden soll.

Fazit
Es wird eingeschätzt, dass das Planungsziel, den bestehenden bedeutsamen Standort für Freizeit, Erholung und Tourismus an der Sommerrodelbahn / Minigolfanlage zu sichern und nachhaltig zu entwickeln, mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes vereinbar ist.
Durch die Nutzung eines entsprechend vorgeprägten Areals wird die Neuinanspruchnahme bisher unbelasteter Natur- und Landschaftsräume vermieden und auf diese Weise der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.
Bauliche Nutzungen sollen sich im Norden des Plangebietes an der St 2222 konzentrieren, wo eine entsprechende Vorprägung durch das Rodel INN, zugehörige Nebenanlagen, die Stellplätze sowie die gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegeben ist.
Die natur- und landschaftsnahe Gestaltung der Sommerrodelbahn und der Minigolfanlage sollen auch für moderate Erweiterungen (z.B. Spielplätze und -möglichkeiten) beibehalten werden. Entsprechende Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan getroffen.
Daher ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des FNP Gemeinde Höttingen mit den übergeordneten regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

5.3. Schutzgebiete

Westlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schutzzone im Naturpark Altmühltal" (Nr. LSG-BAY-15). Da sich das Plangebiet außerhalb der Abgrenzungen des LSG befindet, ist eine negative Beeinflussung der Belange des LSG grundsätzlich nicht zu erwarten.
Das Plangebiet berührt weder weitere Schutzgebiete, noch sind naturschutzrechtlich besonders geschützten Flächen oder Objekte vorhanden.

5.4. Flächennutzungsplan

Darstellung im wirksamen FNP Gemeinde Höttingen

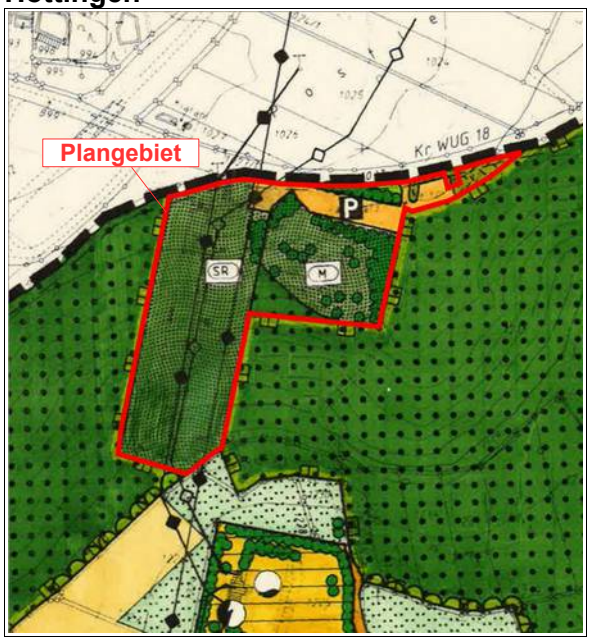


Abb. 7: Kartengrundlage: wirksamer FNP Gemeinde Höttingen, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung vorliegende Änderung des FNP Gemeinde Höttingen

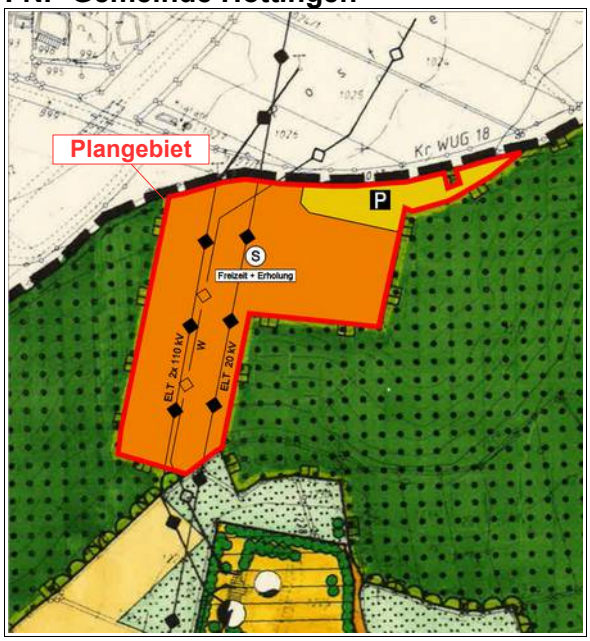


Abb. 8: Kartengrundlage: wirksamer FNP Gemeinde Höttingen, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet belegt die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Höttingen dargestellten öffentlichen Grünflächen für die Sommerrodelbahn, für die Minigolfanlage, die Flächen für Stellplätze sowie alle Bereiche, die sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schutzzone im Naturpark Altmühltal" (Nr. LSG-BAY-15) befinden.
Damit umfasst es neben den Flächen der bestehenden Nutzungen auch Flächen, die bisher noch nicht intensiv bespielt werden, allerdings durch die unmittelbar angrenzende Freizeitnutzung auch nicht unbelastet sind und somit Potenziale für die ergänzenden touristischen Angebote darstellen:

- ein ca. 25 m breiter baumbestandener Streifen westlich Sommerrodelbahn, im FNP ebenfalls als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sommerrodelbahn dargestellt,
- eine Zwickelfläche zwischen der Minigolfanlage und Sommerrodelbahn, im FNP als Fläche für den Wald dargestellt.

Zur Umsetzung der Planungsziele sollen im vorliegenden BPlan Sondergebiete für Freizeit und Erholung festgesetzt werden. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).
Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.
Die bisher als öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmungen Sommerrodelbahn und Mini-

golf sowie die als Wald dargestellte Zwickelfläche dazwischen werden in der FNP-Änderung in eine Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ umgewidmet. Mit Darstellung einer Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ im FNP wird dann dem Entwicklungsgebot Genüge getan.

Weiterhin wird in der FNP-Änderung die bisherige Darstellung der Parkplatzfläche etwas nach Norden und Osten ausgedehnt, um ggf. auf den künftig gestiegenen Bedarf reagieren zu können.

6. EINZELFACHLICHE BELANGE

6.1. Umweltbelange

Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe ist es, die Auswirkungen der Planung zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben.

Betrachtet werden die Schutzgüter:
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Boden, Fläche
- Wasser,
- Klima, Luft
- Landschaft,
- Mensch (Lärm- und Geruchsemissionen, Erholung)
- Kultur- und Sachgüter und
- mögliche Wechselwirkungen.

Im Umweltbericht werden zudem die Belange des Artenschutzes ausführlich betrachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen. Der Umweltbericht wird redaktionell gesondert geführt.

6.2. Grundwasser

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Geologie (Oberer Burgsandstein) können Schichtwasserhorizonte lokal ausgebildet sein. Werden in diesem Bereich bauliche Anlage errichtet, so sind diese gegen das Wasser baulich zu sichern. Eine permanente Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig.

6.3. Niederschlagswasser

Um die Vorgaben des § 55 WHG zu erfüllen, sollen bei Ersatzbauten oder zusätzlichen Gebäuden und befestigten Flächen das unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert oder gesammelt und gedrosselt in ein Gewässer eingeleitet werden.
Hierfür ist eine Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und dem Landratsamt zur wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen.

6.4. Kulturdenkmale

6.4.1. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gem. Art. 1 Abs. 2 und 3 BayDSchG bekannt.

6.4.2. Bodendenkmale

Aus dem Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale gem. Art. 1 Abs. 4 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bekannt.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist dies gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.5. Altlasten

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.
Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) abzustimmen.

6.6. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

6.7. Brandschutz

Löschwasser
Durch die im Bebauungsplan vorgegebene Nutzung sowie die genehmigte Geschossflächenzahl hat die Gemeinde auch sicherzustellen, dass dementsprechende Löschwassermengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgehalten werden müssen.
Die Bereithaltung und Unterhaltung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen und somit der Löschwasserversorgung ist nach VollzBekBayFwG 1.3.1, auch über den Grundschutz hinaus, Aufgabe der Gemeinde.

Zufahrten / Zugänglichkeit
Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind zu den Gebäuden Zu- bzw. Durchgänge zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Zu- oder Durchfahrten zu schaffen. Hierzu kann es im Einzelfall notwendig sein, noch weitere Flächen für die Feuerwehr vorzuhalten und zu errichten.

Baulichkeiten
Detaillierte Aussagen und Festlegungen zum abwehrenden Brandschutz können von der Brandschutzdienststelle erst bei der Betrachtung der (einzelnen) Bauvorhaben getroffen werden.

6.8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden und von seiner Nutzung verursachten Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet.
Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in

die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Planungsziel ist es, die bestehende Nutzung als Freizeitanlage (Sommerrodelbahn und Minigolfanlage) mittels Ausweisung von sonstigen Sondergebieten (SO) gem. § 11 BauNVO zu sichern und eine moderate städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die bestehende tagsüber stattfindende Nutzung wird beibehalten.

Beurteilungsgrundlagen
Zur Beurteilung von Lärmimmissionen dienen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.
Die Beurteilung von Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung erfolgt mit der TA Luft.
Gem. der Webseite zum Klima- und Umweltpakt Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt[2] kann zur Prognose von Geräuschimmissionen auch der „Abstandserlass NRW“ als Erfahrungswert im Sinne von Nr. 4.2 b) TA Lärm herangezogen werden.
Weiterhin wird zur Beurteilung der von Parkplätzen ausgehenden Lärmimmissionen die „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. überarbeitete Auflage) genutzt.
Als Hauptwindrichtung ist Südwest anzusehen[3].
Es werden auf das Plangebiet einwirkende und vom Plangebiet ausgehende Immissionen betrachtet.

6.8.1. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Straßenverkehrswege B2 und St2222 sowie des zur Marktgemeinde Pleinfeld gehörenden Gewerbegebietes „Gewerbepark Pleinfeld“.
Die vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht schutzbedürftig. Daher ist die Betrachtung von Immissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, entbehrlich (Schreiben Untere Immissionsschutzbehörde vom 29.07.2022 aus der frühzeitigen Beteiligung).

6.8.2. Vom Plangebiet ausgehende Immissionen

Der Geltungsbereich wird bereits überwiegend mit der bestehenden Sommerrodelbahn, der Minigolfanlage, dem Rodel INN und dem zugehörigen Parkplatz als Freizeit- und Erholungsanlage genutzt. Die derzeitigen Öffnungszeiten von Sommerrodelbahn und Minigolfanlage sind von 11:00 bis 18:00 Uhr.
Der Betrieb der Gastronomie im Rodel INN endet im Regelbetrieb um 18:00 Uhr, bei Gruppenreservierungen um 22:00 Uhr im Gebäudeinneren.
Die vorhandenen Freizeitanlagen und Gastronomie werden also ausschließlich tagsüber (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) betrieben. Auch künftig werden die vorgesehenen Modernisierungen und Ergänzungen ausschließlich tagsüber betrieben.

Bisher fand einmal im Jahr eine kleinere Konzertveranstaltung (Schlager- / Rockkonzert) im Freien mit ca. 400 Gästen statt, künftig ggf. bis zu maximal dreimal im Jahr bei Bedarf. Eine wesentliche Steigerung der Besucherzahlen der Konzerte ist weder beabsichtigt, noch zu erwarten – insbesondere aufgrund der bestehenden und vorgesehenen Platzverhältnisse und Infrastruktur.
Diese Veranstaltungen sind zudem immissionsschutzrechtlich als seltene Ereignisse zu werten, da sie höchstens ein- bis dreimal im Jahr stattfinden. Im Rahmen der seltenen Ereignis-

[2] https://www.umweltpakt.bayern.de/laerm/faq/8/prognose-geraeuschimmissionen
Webseite des Klima + Umweltpaktes Bayern am 05.10.2022, 17:20 Uhr

[3] Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland - Band 3 – Natur und Umwelt II: Klima, Pflanzen- und Tierwelt, S. 53, Karte „Bodennahe Windverhältnisse“, Messstation Weißenburg; Leibniz Institut für Länderkunde 2007

se nach TA Lärm Nr. 6.3 sind auch höhere Immissionsrichtwerte als für die regelhafte Nutzung zulässig. Die zulässigen Immissionsrichtwerte ergeben sich aus der Schutzwürdigkeit der maßgeblichen Einwirkungsorte.

Staub- und Geruchsimmissionen
Infolge der vorhandenen und vorgesehenen Nutzungsarten ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Staub-und Geruchsimmissionen vom Plangebiet ausgehen.

Lärmimmissionen
Die vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen werden als nicht geräuschintensiv eingeschätzt. Bis auf Rutschgeräusche der Sommerrodelbahn, gelegentliche Rufe von Besuchern oder von spielenden Kindern auf Spielflächen ist nicht mit Geräuschspitzen zu rechnen.
Bisher werden an Spitzentagen (Sonn- und Feiertage, Ferien) maximal 2.000 Besucher gezählt. Diese Personenzahl ist aber erfahrungsgemäß nicht gleichzeitig vor Ort, sondern über den Tag verteilt. Es wird erwartet, dass sich die künftigen Besucherzahlen nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen langfristig bei ca. 20% mehr als bisher einpendeln wird. Eine wesentliche Erhöhung des Besucheraufkommens ist also nicht zu erwarten.
Eine weitere Immissionsquelle sind die An- und Abfahrverkehre am Parkplatz.

Wohnbebauung „Am Fürst“
Als schutzbedürftige Nutzungen sind die in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen „Am Fürst“ und die im FNP Marktgemeinde Pleinfeld als deren Erweiterung dargestellte Wohnbaufläche (W) zu betrachten.
Die bestehende Wohnbebauung „Am Fürst“ in Pleinfeld beginnt in einer Entfernung von ca. 450 m nördlich der Plangebietsgrenze. Im FNP Pleinfeld sind südöstlich anschließend an das bestehende Wohngebiet weitere Wohnbauflächen dargestellt. Die Grenze dieser Wohnbauflächenpotenziale liegt ca. 380 m nördlich des Plangebietes.
Aufgrund der Spezifik der bestehenden und geplanten wenig geräuschintensiven Freizeitanlagen im Plangebiet (s.o.) sind grundsätzlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzansprüche der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen „Am Fürst“ zu erwarten.

Immissionen aus der Nutzung als Freizeitanlage
Der Abstandserlass NRW[4] (siehe Pkt. 6.8, Absatz „Beurteilungsgrundlagen“) ist seit seiner Erstauflage 1972 etwa alle 8 Jahre (1974, 1977, 1982, 1990, 1998) den geänderten Rechtsvorschriften und dem fortschreitenden Stand der Technik sowohl der Anlagen- als auch der Emissionsminderungstechnik angepasst worden.
Er soll dazu beitragen, dass der Immissionsschutz bereits im Abwägungsprozess der Bauleitplanung ausreichende Berücksichtigung findet.
Seit seiner erstmaligen Herausgabe 1972 hat sich der Abstandserlass zu einem „antizipierten Sachverständigengutachten“ entwickelt, das in der gesamten Bundesrepublik angewendet wird und auch von Gerichten durch zahlreiche u. a. auch höchstrichterliche Urteile bestätigt worden ist.
In der Anlage 1 des Abstandserlasses (Abstandsliste) sind die Entfernungen verschiedener emittierender Nutzungen, Anlagen und Betriebsarten zu schutzbedürftigen Wohngebieten aufgeführt, bei deren Einhaltung nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzansprüche der Wohnnutzungen zu rechnen ist.
Der Standort der Sommerrodelbahn ist in Bestand und Planung ist als Freizeitpark ohne Nachtbetrieb anzusehen. In der Abstandsliste sind Freizeitparks ohne Nachtbetrieb unter der laufenden Nummer 160 aufgeführt. Sie zählen zur Abstandsklasse V. Nutzungen der Abstandsklasse V sollen einen Abstand von 300 m zu Wohnnutzungen einhalten, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
Das Wohngebiet „Am Fürst“ liegt in 450 m Entfernung zum Plangebiet, die Wohnbaupotenzialfläche im FNP Marktgemeinde Pleinfeld in 380 m. Damit wird der einzuhaltende Abstand

[4] Abstandserlass NRW im Internet am 06.10.2022, 10:30 Uhr:
https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/broschuere_immissionsschutz_bauleitplng.pdf

der Freizeitanlagen im Plangebiet zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Bestand und Planung deutlich überschritten. Eine Beeinträchtigung von deren Schutzansprüchen ist somit insbesondere aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Auch infolge der als immissionsschutzrechtlich als seltene Ereignisse zu wertenden, maximal ein- bis dreimal im Jahr stattfindenden Konzerte im Plangebiet ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzansprüche der Wohnnutzungen zu rechnen.

Immissionen aus der Nutzung des Parkplatzes
Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gibt im Pkt. 11 Planungsempfehlungen aus schallschutztechnischer Sicht. Grundlage der Beurteilung der vorliegenden Planungssituation bildet die dort abgebildete Tabelle.

Mindestabstände zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit

Flächennutzung nach Abschn. 6.1 der TA Lärm	Immissionsrichtwerte in dB(A)	Erforderlicher Abstand [m] zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort bei Stellplatznutzung in der Nacht durch ...				
		PKW (ohne Einkaufsmarkt)	PKW (Einkaufsmarkt)	Krafträder	Omnibusse	LKW
Reines Wohngebiet (WR)	35	43	51	47	73	80
Allg. Wohngebiet (WA)	40	28	34	32	48	51
Kern-, Dorf- und Mischgebiet (MI)	45	15	19	17	31	34
Gewerbegebiet (GE)	50	6	9	8	18	20
Industriegebiet (GI)	70	<1	<1	<1	<1	<1

Abb. 9: Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage, 2007, Tabelle 37

Da in der Nacht höhere Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt werden, ist zu erwarten, dass bei Einhaltung der hier angegebenen Mindestabstände auch die Orientierungswerte für die im Plangebiet ausschließlich vorkommende Nutzung am Tage eingehalten werden.
Legt man den ungünstigeren Wert für einen PKW-Parkplatz an einem Einkaufsmarkt zugrunde, so hat der Parkplatz zu dem immissionsschutzrechtlich am schutzbedürftigsten Reinen Wohngebiet (WR) einen Abstand von 51 m einzuhalten.
Der PKW-Parkplatz im Plangebiet hält in Bestand und Planung wie schon beschrieben 450 m Abstand zum Wohngebiet „Am Fürst“ und 380 m Abstand zur bisher unbebauten Wohnbaufläche im FNP Marktgemeinde Pleinfeld. Eine Beeinträchtigung von deren Schutzansprüchen ist also nicht zu erwarten.

Weiterhin ist aufgrund der vorherrschenden Windverhältnisse (Hauptwindrichtung Südwest) damit zu rechnen, dass Lärmimmissionen aus dem Plangebiet von den Wohnnutzungen weg getragen, aber zumindest nicht verstärkt zugetragen werden.

<u>Gewerbepark Pleinfeld</u>
Der auf der Nordseite der St 2222 gelegene Gewerbepark Pleinfeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen rechtskräftigen BPlanes "Gewerbepark Pleinfeld BA I", 1. Änderung. Hier ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb eines GE gem. § 8 BauNVO sind als schutzbedürftige Nutzungen regelhaft Büros und ausnahmsweise Betriebswohnungen zugelassen. Für deren Schutzansprüche hinsicht-

lich Lärm sind die Orientierungswerte für Gewerbegebiete anzuwenden [tags 65 dB(A) / nachts 50 dB(A)].
Die Errichtung von Gebäuden - und damit auch der nur ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen - ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Im Umkreis von 50 m gemessen von der Mitte der Einmündung der Parkplatzzufahrt auf die St2222 befindet sich die nächstgelegene Baugrenze dieses BPlanes.
Von der Grenze der im vorliegenden BPlan festgesetzten Verkehrsfläche zu den Baugrenzen des BPlan "Gewerbegebiet Pleinfeld BA I", 1.Änderung sind es westlich der Parkplatzzufahrt min. 40 m, östlich min. 33 m.

Immissionen aus der Nutzung als Freizeitanlage
Der Abstandserlass NRW ist auf die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in Gewerbegebieten GE nicht anwendbar, da die Festsetzung der Abstände dort auf den Immissionsrichtwerten beruht, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind – entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) –, angegeben sind[5].
Für Gewerbegebiete gelten für Lärmimmissionen wesentlich höhere Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Von den nur tagsüber betriebenen Freizeitnutzungen im Plangebiet (Minigolf, Spielplätze, Sommerrodelbahn) und der Gastronomie sind ausschließlich solche Immissionen zu erwarten, die auch in einem Gewerbegebiet (GE) tagsüber hinzunehmen wären.
Eine Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Nutzungen im Gewerbepark Pleinfeld – regelhaft Büros und ausnahmsweise Betriebswohnungen – ist von den im Plangebiet vorhandenen und künftig möglichen Nutzungen daher nicht zu erwarten.

Immissionen aus der Nutzung des Parkplatzes
Durch die Nutzung des Rodel INN bis 22:00 Uhr bei privater Buchung sind An- und Abfahrverkehre vom Parkplatz zur Nachtzeit zu betrachten.
Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz bildet auch für die im Gewerbepark Pleinfeld zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen die Grundlage der Beurteilung.
Gem. Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie (vorliegende Begründung Abb. 9, Seite 19) haben Parkplätze für PKW des nachts minimal 9 m Abstand zu Wohnnutzungen in Gewerbegebieten (GE) einzuhalten.
Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Gewerbeparks Pleinfeld sind unter Berücksichtigung der Baugrenzen erst in 33 – 50 m Abstand zum Parkplatz zulässig. Der einzuhaltende Abstand gem. Tab. 37 Parkplatzlärmstudie wird somit bei weitem überschritten. Beeinträchtigungen aus An- und Abfahrtsverkehren sind daher nicht zu erwarten.

<u>Fazit</u>
Eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der außerhalb des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen „Am Fürst“, der im FNP Marktgemeinde Pleinfeld ausgewiesenen bisher unbebauten Wohnbauflächen und schutzbedürftiger Nutzungen im Gewerbepark Pleinfeld ist infolge der Planung nicht zu erwarten.

6.9. Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr
Für die straßenmäßige Erschließung verlangt die Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlichen Versorgungsfahrzeugen erlaubt.
Das Plangebiet wird bereits über die bestehende Zufahrt im Nordwesten von der St 2222 her erschlossen. Somit besteht Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Die Anbindung wird

[5]Abstandserlass NRW, Pkt. 2.2.1 Grundlagen der Abstandsliste

für die bestehenden und zu erwartenden Verkehre als ausreichend dimensioniert eingeschätzt.
Sichtfelder gem. Pkt. 6.6 RAL 2012 an der Zufahrt auf die St 2222
Nachstehend finden sich Darstellungen der erforderlichen Sichtfelder gem. RAL 2012. Untersucht wurden die Haltesicht und die Anfahrsicht an der Zufahrt.
Die Annäherungssicht ist im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen vernachlässigbar:

„Als Annäherungssicht wird das Sichtfeld bezeichnet, das für einen Kraftfahrer auf der untergeordneten Straße in 15 m Entfernung (bei hoher Anzahl einbiegender Schwerlastfahrzeuge 20 m) vom Rand der übergeordneten Fahrbahn nach beiden Seiten einsehbar ist.
…
Ist die Annäherungssicht hinreichend groß, kann der Kraftfahrer gegebenenfalls ohne Halt in die übergeordnete Straße einfahren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist diese Möglichkeit allerdings nur zweckmäßig, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der bevorrechtigten Straße auf 70 km/h beschränkt ist.
…
An Knotenpunkten, an denen das Annäherungssichtfeld nicht freigehalten werden kann oder an denen die zulässige Höchstgeschwindigkeit nicht auf 70 km/h beschränkt wird, ist die Anordnung von Zeichen 206 StVO (Halt. Vorfahrt gewähren) und einer Haltlinie (Zeichen 294 StVO) zweckmäßig.“ (RAL 2012, Pkt. 6.6.4 – Annäherungssicht).

Auf der Staatsstraße gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Gem. RAL 2012 ist es nicht zweckmäßig, dass vom Parkplatz im Plangebiet aus ohne Halt auf die St 2222 eingebogen wird. Daher sind gem. RAL 2012 eine Haltelinie an der Ausfahrt und ein Stoppschild (Zeichen 206 StVO) als zweckmäßig anzusehen. Auf die Betrachtung der Annäherungssicht kann deshalb verzichtet werden.

Beachtlich für die Planung sind Haltesicht und Anfahrsicht. Für beide wurden nachstehend die Sichtfelder gem. Vorgaben der RAL ermittelt.

Haltesicht
Bei Zugrundelegung einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf dem Parkplatz (niedrigster Wert zur Ermittlung erf. Haltesichtweiten S_H gem. Tab. 58 RASt 06) ist eine Haltesichtweite von 22 m erforderlich. Diese Entfernung und der Standort des Schildes wurden untersucht.

Abb. 10: Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 09 / 2021

Es ist erkennbar, dass keine Beeinträchtigungen der Haltesicht infolge der Planung gegeben sind. Zudem ist auch zu erwarten, dass die tatsächliche Geschwindigkeit von PKW im Bereich der Ausfahrt deutlich unterhalb von 30 km/h liegt, was die Haltesichtweite erheblich verringern würde.

Anfahrsicht

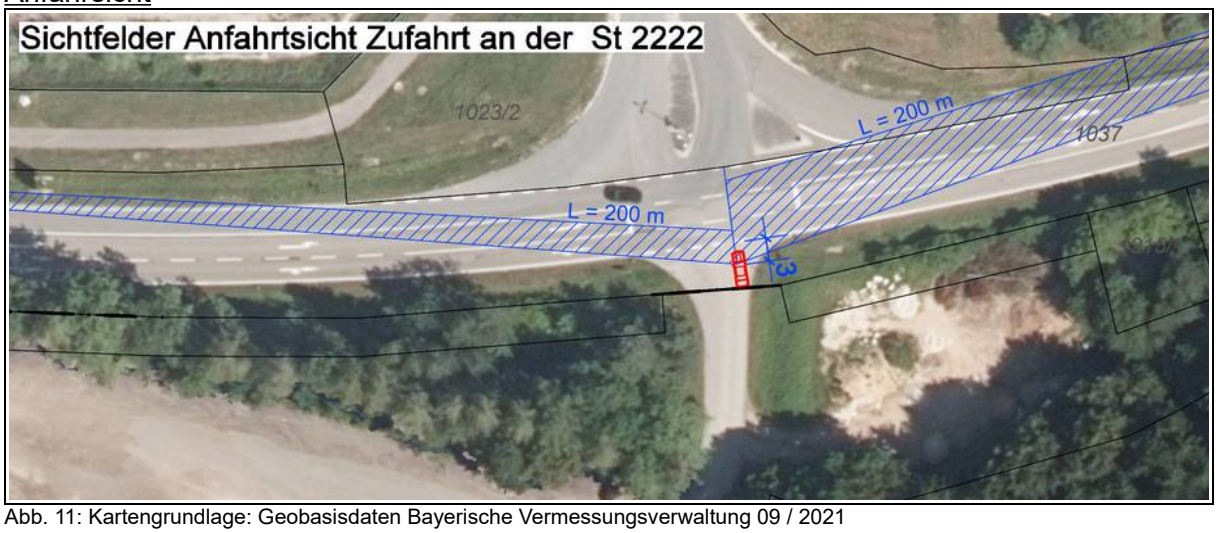


Abb. 11: Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 09 / 2021

„Als Anfahrsicht wird das Sichtfeld bezeichnet, das für einen 3 m vor dem Rand der bevorrechtigten Fahrbahn wartenden Kraftfahrer nach beiden Seiten einsehbar ist.
…
Das Anfahrsichtfeld muss hinreichend breit sein, damit der Kraftfahrer mit einer zumutbaren Behinderung der bevorrechtigten Kraftfahrzeuge aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren kann.
…
An Einmündungen/Kreuzungen, an denen die zulässige Höchstgeschwindigkeit nicht auf 70 km/h beschränkt wird, beträgt die Schenkellänge L = 200 m.“ (RAL 2012, Pkt. 6.6.3 - Anfahrsicht)

Ein PKW, der 3 m vor dem Rand der Fahrbahn der bevorrechtigten St 2222 steht, befindet sich vollständig auf dem Flurstück der Staatsstraße und außerhalb des Plangebietes. Daher befinden sich auch die Sichtfelder der Anfahrsicht außerhalb des Plangebietes.
Eine Beeinträchtigung der Sichtfelder infolge der Planung ist also nicht zu erwarten.

Fußgänger- und Radverkehr
Der Fuß-Radweg befindet sich auf der Nordseite der St 2222. Es ist derzeit nur eine Querungsstelle vorhanden, die durch Fußgänger und Radfahrer seit Jahren in Anspruch genommen wird - allerdings ohne Lichtsignalanlage oder Querungshilfe z.B. in Form einer Verkehrsinsel.
Eine weitere Möglichkeit der Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer wäre im Süden möglich, allerdings über Feld- und Wanderwege.

Bisher beträgt der Anteil von Fußgängern und Radfahrern an den Gesamtbesucherzahlen nur 1-2 %. Dies wird auch seitens der Investoren als verbesserungsbedürftig gewertet. Es sind auch bereits Investitionen z.B. in die Erweiterung des Fahrradabstellbereiches und in Ladeinfrastruktur für E-Bikes angedacht. Dies wird aber derzeit als nicht lohnend angesehen, da eine qualifizierte Anbindung nicht vorhanden ist.
Aus Sicht der Investoren und der Gemeinde wäre eine Verbesserung der Anbindung durchaus wünschenswert. Hierzu haben in der Vergangenheit in Verbindung mit der Genehmigungsplanung zum Rodel INN auch schon Gespräche stattgefunden.

Eine Lösung der des Problems der fehlenden Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ist jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung nicht möglich.
Vielmehr müsste entsprechende Infrastruktur im Bereich der Staatsstraße umgesetzt werden (z.B. Fuß-Radweg, Querungshilfe, Lichtsignalanlage).
Das Flurstück der Staatsstraße befindet sich aber außerhalb des Geltungsbereiches der vor-

liegenden Planung auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Pleinfeld.
Alternativ könnte über einen Ausbau der Anbindung von Süden her nachgedacht werden. Dies wäre – vorausgesetzt die Erreichbarkeit über die Feldwege ist dauerhaft gegeben - innerhalb des Plangebietes in nachfolgenden Planungsschritten (Wege- und Erschließungsplanung) zu berücksichtigen.
Es sollte in nachfolgenden Planungsschritten ein Verkehrskonzept in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach sowie mit den zuständigen Gemeinden für die fußläufige verkehrssichere Erschließung der Anlage erstellt werden.

Ruhender Verkehr
Infolge der Planung wird sich die bestehende Nutzung vom Grundsatz her nicht ändern – es bleibt die Sommerrodelbahn, evtl. wird diese saniert, es wird das Minigolfangebot modernisiert und naturnahe Spiel- und Freizeitangebote werden hinzugefügt.
Es wird erwartet, dass sich das Besucheraufkommen im Jahr der Eröffnung der neuen Angebote sicherlich wesentlich erhöht.
Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Besucherzahlen mittel- bis langfristig dann wieder sinken werden. Aufgrund der gestiegenen Attraktivität des Standortes infolge der Modernisierung und Ausweitung des Angebotes wird seitens der Investoren und aufgrund der planerischen Erfahrungen mit der Modernisierung von Standorten von Freizeitanlagen wird mit mit maximal 10- 20% mehr Besuchern auf Dauer gerechnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplatzflächen sollen ebenfalls saniert und umgestaltet werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen ggf. auch Erweiterungen auf den in der Planung ausgewiesenen Flächen durchgeführt werden können, um die künftig zu erwartenden Besucherzahlen aufnehmen zu können.
Es wird erwartet, dass die in der Planung ausgewiesenen Flächen auf die künftigen, leicht gestiegenen Besucherzahlen aufnehmen und auf temporäre Spitzenbelastungen reagieren können.

Entwässerung
Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen der St 2222 dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden (Parkplatz und Freizeitanlagen).
Der anzufertigende Entwässerungsplan ist auch mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach abzustimmen bzw. vorzulegen.

6.10. Technische Infrastruktur

6.10.1. Ver- und Entsorgung

Der Standort ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze (Elektroenergie, Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Telekommunikation) angeschlossen. Diese sind grundsätzlich auch für die geplante Weiterentwicklung der Nutzung als ausreichend dimensioniert anzusehen.

<u>Elektroenergie und Erdgas</u>
N-ERGIE Netz GmbH
Sandreuthstraße 21
90441 Nürnberg

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

Trinkwasserversorgung
Stadtwerke Weißenburg GmbH
Schlachthofstraße 19
91781 Weißenburg i. Bay.

Gem. Stellungnahme der Stadtwerke Weißenburg GmbH vom 01.07.2022 ist die heutige Versorgung mit Trinkwasser über den überlangen Anschluss aus Ottmarsfeld zumindest sanierungsbedürftig bzw. nicht mehr tragfähig für künftige Anforderungen.
Zwischenzeitlich besteht infolge der Gewerbegebietserschließung in Pleinfeld eine Anschlussmöglichkeit über einen kurzen Anschluss an das Netz der Gemeindewerke Pleinfeld.
Diese sollte im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Erschließungsplanung mit ins Blickfeld genommen werden. Dadurch entstünde bzgl. Wasserversorgung wieder eine Konstrukt, was weitere Jahrzehnte tragfähig ist.
Die für einen Anschluss des Plangebietes geeignete Wasserhauptleitung liegt gem. Schreiben der Stadtwerke Weißenburg GmbH vom 01.07.2022 jenseits der Straße, also wäre ein denkbar kurzer Anschlussweg in dieser Konstellation gegeben.
Angesichts der starken Preissteigerungen bei Tiefbau und Material wäre es sinnvoll, ein neues Angebot der Gemeindewerke Pleinfeld für einen Hausanschluss einzuholen – ggf. auch für Strom und Glasfaser.

Weiterhin sollte lt. Stellungnahme der Stadtwerke Weißenburg vom 01.03.2023 folgendes berücksichtigt werden:
Derzeit wird das Gelände der Sommerrodelbahn mittels eines extrem überlangen Wasseranschlusses aus Richtung Ottmarsfeld mit Trinkwasser versorgt. Das ist historisch bedingt, weil es das inzwischen entstandene Gewerbegebiet und die diesbezügliche Erschließung seinerzeit noch nicht gab.
Ab einem Übergabeschacht am Ortsausgang von Ottmarsfeld befindet sich die Anschlussleitung im unterhaltspflichtigen Eigentum des Anschlussnehmers.
Der überlange Anschluss hat potentiell immer Verkeimungsgefahr durch die großen Wasserinhalte und langen Stagnationszeiten.
Nachdem dieser Anschluss aus Altersgründen ohnehin durch den Betreiber einmal saniert werden müsste, wäre es wirtschaftlich und hygienisch sehr viel sinnvoller, an die zwischenzeitlich existierende Hauptwasserleitung der GW Pleinfeld direkt vorm Haus anzuschließen.

6.10.2. Leitungsverläufe im Plangebiet

Mehrere Versorgungsleitungen queren das Plangebiet - überwiegend in Nord-Südrichtung. Insbesondere zu beachten sind die Trassen der Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen sowie die zwischen ihnen verlaufende Fernwasserleitungen. Diese Leitungstrassen sind von regionaler bis überregionaler Bedeutung.

Elektroleitungen
N-ERGIE Netz GmbH
Sandreuthstraße 21
90441 Nürnberg

Freileitungen
Der Geltungsbereich wird von 110 kV-und 20 kV-Freileitungen der N-ERGIE Netz GmbH überquert. Die Trassenverläufe und zugehörigen Baubeschränkungsbereiche wurden aus den von der N-ERGIE Netz GmbH übersandten Unterlagen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der N-ERGIE Netz GmbH geprüft werden. Konkrete Planungen sind mit der N-ERGIE Netz GmbH rechtzeitig abzustimmen und dürfen nur

mit Genehmigung der N-ERGIE Netz GmbH ausgeführt werden.

Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110 kV-Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich im Einzelfall gesondert geprüft werden. Auch hier besteht Genehmigungsvorbehalt.Das Merkblatt für Erdungsanlagen ist zu beachten.
Im Baubeschränkungsbereich der Freileitungen dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen.

Weiterhin besteht für die 110 kV-Leitungstrasse ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 30,00 m, für die 20 kV-Leitungstrasse von beidseitig 20,00 m, jeweils ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,00 m gepflanzt werden. Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches können ohne Vorgaben der N-ERGIE Netz GmbH durchgeführt werden.

<u>Trinkwasserleitungen</u>
Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (WfW)
Am Plärrer 43,
90429 Nürnberg

Im Plangebiet verlaufen:
- die Fernwasserleitung des Zweckverbandes WfW von Genderkingen an der Donau nach Nürnberg Krottenbach,
- die Behälterentleerungsleitung vom HB Pleinfeld,
- das zugehörige Fernwirkkabel und
- ein Lichtwellenleiter-(LWL)-Kabel.

Mit der Fernwasserleitung werden ca. 1,3 Mio. Einwohner mit Trinkwasser versorgt. Die Liefermenge beträgt bis zu 100.000 m³/Tag.
Bei dieser Fernwasserleitung handelt es sich um eine Stahlleitung mit einem Durchmesser von 1.200 mm (DN 1200 St) mit Kunststoffisolierung und Zementmörtelauskleidung aus dem Jahr 1973 sowie der Entleerungsleitung vom Hochbehälter Pleinfeld mit einem Durchmesser von 600 mm (DN 600 St).
Die Stahlleitungen sind kathodisch gegen Korrosion geschützt. Im Abstand von 1,0 m - 3,0 m verläuft parallel zur Fernwasserleitung ein Fernwirkkabel.
Des Weiteren wurden im Jahr 2014 westlich der Fernwasserleitung in unterschiedlichen Abständen 3 Kabelschutzrohre mit LWL-Kabel verlegt.
Die Leitungsverläufe wurden aus den vom WfW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übersandten Unterlagen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Fernleitungen und das LWL Kabel sind auf öffentlichen Flächen mit schuldrechtlichen Verträgen und auf privaten Grundstücken mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert.
Der im Grundbuch eingetragene Sicherheitsstreifen hat eine Breite von 10,0 m bzw. 2,0 m (je 5,0 m bzw. 1,0 m) beiderseits der Leitungs- bzw. Kabelachse). Der Schutzstreifen sichert den Bestand, den Betrieb und die Instandhaltung der Fernwasserleitung mit den zugehörigen Schächten und dem Leitungszubehör (Steuerkabel, Markierungen usw.).
Die grundbuchlich gesicherten Leitungsschutzstreifen wurden gem. übersandter Unterlagen als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

Für den Bereich der Schutzstreifen sind Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese werden als Hinweise zum Leitungsschutz textlich aufgenommen (siehe Pkt. 7.14.1 - Leitungsschutz).

Telekommunikationsleitungen
N-ERGIE Netz GmbH
Sandreuthstraße 21
90441 Nürnberg

Östlich der 110 kV-Freileitungstrasse befindet sich ein erdverlegtes Fernmeldekabel der N-ERGIE Netz GmbH. Die Kabeltrasse tangiert das Plangebiet im Westen (Bereich SO F/E „Adventure Golf / Spiel“. Sollten Kabelumlegungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit Fachabteilung Netzleittechnik, Herrn Kunzmann, Telefon 0911 802-17364, abzustimmen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Am Fernmeldeturm 2
90441 Nürnberg

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Hierbei handelt es sich um Hausanschlussleitungen für bestehende Anlagen (z.B. Rodel INN).
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Insbesondere die internen Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese möglichst nicht verändert oder verlegt werden müssen. Hierauf ist in der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu achten.
Sollten dennoch Verlegearbeiten notwendig werden, ist dies im Vorfeld mit der Telekom abzustimmen. Die Kosten für Leitungsverlegungen sind vom Verursacher zu tragen.

Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen
Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Auch die übrigen Vorgaben und Hinweise des Arbeitsblattes sind zu beachten.

Alle Hinweise zum Leitungsschutz werden ebenfalls textlich in die Planung übernommen (siehe Pkt. 7.14.1 - Leitungsschutz)

7. INHALT DER PLANUNG

7.1. Nutzungskonzept

Das Ziel an der Anlage "Fürst Carl Adventure Golf und Sommerrodelbahn" ist die Weiterentwicklung einer kleinen charmanten Erlebniswelt als ergänzendes Tourismus- und Freizeitangebot für die Region Altmühlfranken – eingebettet in die umgebende Natur.
In diese Erlebniswelt soll ein attraktives Angebot für Kinder zwischen 2 und 8 Jahren neu integriert werden, das auch einen pädagogischen Ansatz verfolgt. Die Kinder sollen von klein auf aktiv an Outdoor-Aktivitäten herangeführt werden, mit dem Ziel, dass sie mehr Zeit im Außenbereich verbringen, etwas lernen und Erfolge erleben, in einem Rahmen, der ihnen Spaß macht und sie motiviert, in der Natur zu sein und sich weiter zu entwickeln.
Darüber hinaus besteht die Absicht, den Zugang zum Areal neu anzulegen, die Stellplatzflächen zu überarbeiten sowie für den Radverkehr zu ergänzen und zu optimieren.

Für die Hauptnutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt und der jeweilig angestrebten Nutzungsart entsprechend gegliedert:

- Sondergebiet (SO) „Gastro / Spiel“,
- Sondergebiet (SO) „Adventure Golf / Spiel“ und
- Sondergebiet (SO) „Sommerrodelbahn / Spiel“.

In den unterschiedlichen SO werden die Nutzungen untergebracht, die ihrer Zweckbestimmung entsprechen:

SO „Gastro / Spiel“
Hier sollen die bestehenden baulichen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und bauliche Weiterentwicklungen ermöglicht werden. Dieser Bereich ist bereits stark von Gebäuden zugehörigen Nebenanlagen geprägt und entspricht derzeit städtebaulich am ehesten einem Baugebiet.
Der zulässige Versiegelungsgrad wird hier entsprechend am höchsten ausfallen. Die zulässige Geschossigkeit soll sich an der vorhandenen Bebauung orientieren (zweigeschossig).

SO „Adventure Golf / Spiel“
Der Bereich der bestehenden Minigolfanlage sowie die westlich angrenzende Zwickelfläche sollen in Richtung einer modernen Anlage für Adventure Golf umgestaltet und modernisiert werden. Die hier zulässigen baulichen Anlagen leiten sich aus der Zweckbestimmung „Adventure Golf / Spiel“ ab. Zu erwarten sind unterschiedlichste thematische Weiterentwicklungen der Altnutzung Minigolf in der Fläche sowie fußläufige Erschließungen.
Ergänzend zum Adventure Golf sind naturnahe Spielangebote geplant - z.B. Geschicklichkeitsparcours, Abenteuerspielplatz, Kletterparcours, Kugelbahn, Wasserspielplatz usw.
Das SO wird den Charakter einer parkartig/landschaftlich gestalteten Freizeitanlage behalten. Gebäude sollen höchstens in sehr geringem und stark untergeordnetem Umfang zulässig sein. Wegeflächen sollten in wasser- und gasdurchlässiger Weise befestigt werden.
Der Versiegelungsgrad wird sich erhöhen - der grüne, parkartige Charakter soll jedoch erhalten bleiben.

SO „Sommerrodelbahn / Spiel“
Der bestehende Charakter der Fläche der Sommerrodelbahn als offene Grünfläche mit eingestreuten Gehölzen soll erhalten bleiben. Auch hier sollen Wege und Erschließungsflächen wasser- und gasdurchlässig gestaltet werden.
An baulichen Nutzungen werden hier die für eine Sommerrodelbahn in der bestehenden Ausformung (Muldenbahn), aber auch für modernere Ausführungen (Schienensystem, Coaster etc.), notwendigen Anlagen, Erschließungen und Gebäude zulässig sein. Gebäude werden hier ebenfalls nur sehr untergeordnet zugelassen, soweit sie für den Betrieb der Anlage notwendig sind.

Parkplatz
Neben der reinen Funktion als Stellplatzfläche kommt dem Parkplatz als Entrée zum Plangebiet auch eine stadträumliche Bedeutung zu, auf die mit einer ansprechenden Gestaltung reagiert werden soll.
Die bisherige Fläche wird umfassend saniert und neu geordnet. Um auf eventuell gestiegenen Bedarf infolge der Umsetzung der Planung reagieren zu können, soll die Stellplatzfläche auch moderat erweitert werden können.
Gestalterisch soll mittels Baumpflanzungen sowie durch möglichst wasserdurchlässige Oberflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitter) reagiert werden und eine abwechslungsreicher, durchgrünter Platzbereich entstehen.

Grünflächen
Am Nordrand des Parkplatzes wird eine Grünfläche festgesetzt, die im Wesentlichen einer bereits vorhandenen freiwachsenden Hecke aus Bäumen und Sträuchern entspricht. Die Grünfläche dient als Eingrünung und zur optischen Abgrenzung der Stellplatzflächen zur Staatsstraße. Südlich und östlich der Parkplatzerweiterungsfläche wird eine weitere Grünfläche festgesetzt. Sie besteht im Wesentlichen aus vorhandene waldartigen Bereichen, Hecken und Saumflächen und dient als Pufferstreifen zwischen Staatsstraße und Wald.

Fazit:
Das Zusammenspiel der geschilderten Maßnahmen ermöglicht die Sicherung des Bestandes

und die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes der etablierten Freizeitanlagen an der Sommerrodelbahn.
Die Planung setzt damit das Ziel der Gemeinde Höttingen um, diesen erfolgreichen Standort der Freizeitgestaltung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln.

7.2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Sondergebieten „Freizeit und Erholung“ gem. § 11 BauNVO geplant. Dies sichert die vorgefundene Nutzung und ermöglicht ihre nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne der Planungsziele.
Die festgesetzten Sondergebiete dienen der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für die Freizeitgestaltung und Erholung im Außenbereich mittels Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten sowie zugehöriger Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung (z.B. Gastronomie).
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden 3 Sondergebiete unterschiedlicher Nutzungsart festgesetzt.

<u>Sonstiges Sondergebiet „Gastro / Spiel“</u>
Das SO „Gastro / Spiel“ befindet sich im Norden des Plangebietes und sichert die bereits vom Rodel INN und dessen Außenanlagen sowie die von der dortigen Bungee-Anlage genutzten Bereiche. Durch Einbeziehung der östlich an die Bungee-Anlage angrenzenden Flächen wird eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht.
In diesem Sinne sollen Gastronomie-, Service- und Betriebsgebäuden mit zugehörigen Außenanlagen sowie sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitangebote und entsprechend zugehörige Nebenanlagen zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

<u>Sonstiges Sondergebiet „Adventure Golf / Spiel“</u>
Im Osten des Plangebietes befindet sich die bestehende Minigolf-Anlage. Ein Hauptziel der Planung ist die Überarbeitung der in die Jahre gekommenen Anlage in Richtung eines modernen Adventure-Golf-Parcours.
Weiterhin sollen ergänzende Spielangebote im Freien - wie im Nutzungskonzept ausgeführt - umgesetzt werden.
Daher werden als zulässige Nutzungen hier eine Adventure-Golf- oder Minigolfanlage mit zugehörigen Gebäuden und Nebenanlagen sowie sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitangebote textlich festgesetzt.

<u>Sonstiges Sondergebiet „Sommerrodelbahn / Spiel“</u>
Die bestehende Sommerrodelbahn belegt aufgrund ihrer Nutzungsspezifik den größten Teil des Plangebietes.
Mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes im Plangebiet wird die Anlage planungsrechtlich gesichert. In die Festsetzung einbezogen wird auch ein bisher noch nicht von der Sommerrodelbahn belegter Streifen an der westlichen Grenze des Plangebietes. Dies bildet die bestehende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der auch für diesen Bereich eine Grünfläche der Zweckbestimmung Sommerrodelbahn darstellt. Durch Einbeziehung dieses Streifens in die Sondergebietsfläche wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der bestehenden Nutzung Sommerrodelbahn gesichert und auch der bisherigen Planungsabsicht der Gemeinde entsprochen.
Insbesondere wird so die Möglichkeit für eine ggf. grundlegende Modernisierung in Richtung einer schienengeführten Bahn - und gemäß Nutzungskonzept Raum für ergänzende Spiel- und Freizeitangebote geschaffen.
Das SO „Sommerrodelbahn / Spiel“ dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Sommerrodelbahn sowie sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitangebote. Entsprechende textliche Festsetzungen werden getroffen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Grundsätzlich soll im Bereich der Freizeitangebote - SO „Sommerrodelbahn / Spiel“ und SO „Adventure Golf / Spiel“ der bestehende parkartige und landschaftliche Charakter erhalten bleiben. Die Gestaltung dieser Flächen soll möglichst naturnah und im Einklang mit den vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten wie Baum- und sonstiger Gehölzbestand erfolgen. Zudem haben die auf diesen Flächen angestrebten baulichen Nutzungen eher flächigen Charakter mit nur punktueller Höhenentwicklung - z.B. Adventure-Golf-Anlage, Sommerrodelbahn, Spielgeräte / -plätze oder Kletter- und Geschicklichkeitsparcoure. Hochbauliche Anlagen i.S.v. Gebäuden sind hier nur sehr untergeordnet notwendig.

Im Bereich des SO „Gastro / Spiel“, welcher bereits den Charakter einer mit Gebäuden und Nebenanlagen bebauten Fläche trägt, wird die größte bauliche Dichte ermöglicht. So bleibt der Schwerpunkt der Bebauung im Bereich der bestehenden größten baulichen Dichte erhalten. Bestehende und künftig mögliche Bebauung werden nördlich, in Richtung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen an der Staatsstraße, orientiert und auf diese Weise auch dem Anbindegebot entsprochen.

Folgende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden für die einzelnen Sondergebiete getroffen:

<u>Sonstiges Sondergebiet „Gastro / Spiel“</u>
Hier wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit werden die zur Zeit vorhandenen Flächenbelegungen durch Rodel INN, Biergarten, Bungee-Anlage und zugehörige Nebenanlagen und Erschließungsflächen abgesichert und auch Erweiterungen als Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.
Bisher werden vom Gebäude, Biergarten und Nebenanlagen des Rodel INN rd. 720 m² und von der Bungee-Anlage ca. 270 m² überdeckt (zusammen rd. 1.000 m²).
Durch die GRZ von 0,8 wird bezogen auf die Fläche des SO „Gastro / Spiel“ (rd. 2.600 m²) eine überbaubare Grundfläche von rd. 2.100 m² erreicht. Damit bestehen Erweiterungsmöglichkeiten von rd. 1.100 m². Die so erreichbare bauliche Dichte und damit Ausnutzung der Fläche wird an dieser Stelle als städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll angesehen.

Die 2-Geschossigkeit des Rodel INN wird als bestimmendes Maß und Obergrenze für künftig mögliche Bebauung aufgegriffen.

<u>Sonstiges Sondergebiet „Adventure Golf / Spiel“</u>
Im SO „Adventure-Golf / Spiel“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird bezogen auf die Größe des Gebietes (rd. 14.700 m²) eine mit der Hauptnutzung überbaubare Grundfläche von ca. 5.900 m² ermöglicht. Dies wird nach überschläglichen Ermittlungen als ausreichend für die Errichtung einer modernen Ansprüchen genügenden Adventure-Golf- bzw. Minigolfanlage sowie von ergänzenden Spielbereichen und -parcouren angesehen.
Ebenfalls wird mit dieser GRZ der beabsichtigten städtebaulichen Schwerpunktsetzung von Bebauung im SO „Gastro / Spiel“ Genüge getan: es kann hier nur die Hälfte von dessen baulicher Dichte erreicht werden.

Um die hochbaulichen Nutzungen mit Gebäuden auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen, wird textlich festgesetzt, dass lediglich eine Fläche von maximal 700 m² mit Gebäuden i.S.d. Art. 2 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) überdeckt werden darf. Gem. BayBO versteht man unter Gebäuden selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.
Der Wert von 700 m² ist aus der Recherche und dem Vergleich von in jüngerer Vergangenheit umgesetzten ähnlichen Anlagen abgeleitet. Es wird im Ergebnis der Recherchen eingeschätzt, dass diese Fläche den aktuellen Bedarfsansprüchen genügt.
Durch diese Begrenzung wird ebenfalls dem städtebaulichen Ziel entsprochen, hochbauliche Nutzungen im SO „Gastro / Spiel“ zu konzentrieren und ansonsten den parkartigen, landschaftlichen Charakter der Gesamtanlage zu sichern. Die möglichen Gebäude dienen der

Aufnahme notwendiger Infrastruktur - z.B. sanitärer Anlagen, eines Kiosk, Lagerung und Ausgabe von Spielgeräten, Picknickdecken / -körben u.ä. oder als Wetterschutz.

Die zulässigen Gebäude sollen im Sinne der baulichen Staffelung gegenüber dem SO „Gastro / Spiel“ maximal ein Vollgeschoss erreichen können.

Sonstiges Sondergebiet „Sommerrodelbahn / Spiel“
Die GRZ wird in diesem Bereich ebenfalls auf 0,2 festgesetzt.
Die Anlagen der bestehenden Sommerrodelbahn - Flächen der Rodelmulden, Funktionsgebäude und -flächen - belegen im Bestand rd. 2.900 m². Bezogen auf die Größe des SO „Sommerrodelbahn / Spiel“ von rd. 29.700 m² können mit einer GRZ von 0,2 rd. 5.900 m² Grundfläche mit der Hauptnutzung überbaut werden. Damit wird der Bestand abgesichert und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten von rd. 3.000 m² eröffnet.
Insbesondere werden so eine umfassende Modernisierung der Bahn z.B. in Richtung einer zeitgemäßen Schienenanlage und die gemäß Nutzungskonzept angestrebte Ergänzung durch weitere Spielflächen und -angebote ermöglicht.
Die GRZ im SO „Sommerrodelbahn / Spiel“und damit die erreichbare bauliche Dichte beträgt nur ein Viertel dessen, was im SO „Gastro / Spiel“ möglich sein soll. Damit wird dem Ziel der Konzentration baulicher Nutzungen im Norden des Plangebietes entsprochen.

Auch im SO „Sommerrodelbahn / Spiel“ tragen die bestehenden und angestrebten künftigen Nutzungen einen eher flächigen Charakter. Gebäude sollen auch hier zur Wahrung des offenen, landschaftlichen und parkartigen Charakters nur sehr untergeordnet zulässig sein.
Daher wird textlich ebenfalls für mit Gebäuden überdeckte Grundflächen eine Obergrenze von 400 m² festgesetzt. Die hier möglichen Gebäude dienen insbesondere den technisch und infrastrukturell notwendigen Anlagen einer Sommerrodelbahn sowie der Lagerung, ggf. Ausgabe von Spielgeräten und dem Wetterschutz. Auf diese Weise wird auch hier die städtebaulich angestrebte Staffelung der Baudichte forciert.

In diesem Sinne wird auch hier die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

7.4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Im SO „Gastro / Spiel“, das gem. Nutzungskonzept am ehesten einem klassischen Baugebiet gleicht, wird offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Abstand zu errichten sind und eine maximale Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Auf diese Weise wird ein offener Charakter der möglichen Baustrukturen an dieser Stelle ermöglicht und eine gewisse Großzügigkeit erzielt.

Die beiden anderen Sondergebiete SO „Sommerrodelbahn / Spiel“ und SO „Adventure-Golf / Spiel“ entsprechen aufgrund ihrer Nutzungsspezifika nicht einem klassischen Baugebiet. Die hier notwendigen baulichen Anlagen – z.B. Rodelmulden der Sommerrodelbahn – sind am ehesten als abweichende Bauweise einzustufen.
Einerseits ist insbesondere aufgrund der Unterschiedlichkeit der hier vorhandenen bzw. geplanten baulichen Anlagen und aufgrund der angestrebten Flexibilität insbesondere für die Erweiterung des Angebotes eine klare Definition von Bauweisen kaum möglich. Andererseits müssen auch in geringem Umfang Gebäude zulässig sein, die punktuell und damit in offener Bauweise errichtet werden bzw. bereits vorhanden sind.
Aus diesen Gründen wird hier von einer konkreten Festlegung der Bauweise abgesehen. So werden unbeabsichtigte Einschränkungen vermieden und die Zulässigkeit der Bauweise baulicher Anlagen entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsarten offener gestaltet.

7.5. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den drei Sondergebieten mittels Baugrenzen festgelegt. Grundsätzlich orientieren sich die Baugrenzen an den Abgrenzungen der einzelnen Sondergebiete - im Sinne einer effektiven Ausnutzung der Baugrundstücke und zur Wahrung einer hohen Flexibilität in der möglichen Stellung baulicher Anlagen.

Dort, wo die Sondergebiete an andere Flurstücke grenzen – im Süden des SO „Sommerrodelbahn / Spiel“ - wird der einzuhaltende bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück abgebildet.
Entlang des Parkplatzes sollen bauliche Anlagen ebenfalls einen Abstand von 3 m einhalten, um Konflikte durch ein zu dichtes Heranrücken zu vermeiden. Dies betrifft das SO „Adventure-Golf / Spiel“ und das SO „Gastro / Spiel“.
Im Norden des SO „Gastro / Spiel“ wird die nördliche Gebäudeflucht des Rodel INN als Anhaltspunkt Baugrenze angenommen.

Damit wird der Bestand gesichert und gleichzeitig ein weiteres Heranrücken von Bebauung an die Staatsstraße vermieden.

7.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Sinne der effektiven baulichen Nutzung soll dies grundsätzlich zulässig sein. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird aufgenommen.

7.7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

<u>Zufahrt</u>
Der Zufahrtsbereich wird in 5,5 m Breite und mit einer Länge von 30 m festgesetzt, so dass Begegnungsverkehr möglich ist und ein Rückstau auf die Staatsstraße vermieden wird.
Damit wird die bestehende Zufahrt auch in der künftigen Umgestaltung gesichert.

<u>Stellplätze</u>
Die Flächen für Stellplätze im Norden des Plangebietes werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird entsprechend „Parkplatz“ festgelegt. Der Parkplatz hat im Nordwesten über die bestehende Zufahrt Anschluss an den öffentlichen Straßenraum (St 2222).
Die Verkehrserschließung sowie Flächen für den ruhenden Verkehr werden somit gem. Nutzungskonzept in ausreichendem Umfang gesichert.

7.8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wie im Nutzungskonzept beschrieben, wird zur Eingrünung und optischen Abgrenzung des Parkplatzes entlang der Staatsstraße eine Grünfläche festgesetzt. Sie dient dem Erhalt und der Pflanzung von Gehölzen, insbesondere zur Abschirmung des Parkplatzbereichs von der nördlich verlaufenden Staatsstraße. Die weitere südlich und östlich der Parkplatzerweiterungsfläche festgesetzte Grünfläche dient dem Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen und als Pufferstreifen zwischen Staatsstraße und angrenzendem Wald.

7.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass auf in den Sondergebieten SO „Adventure Golf / Spiel“ und SO „Sommerrodelbahn / Spiel“ die Fußwegeflächen wasser- und gasdurchlässig zu befestigen. Hierfür ist insbesondere wassergebundene Decke geeignet. Dies unterstreicht zudem den angestrebten parkartigen / landschaftlichen Charakter dieser Bereiche.

Für den Parkplatz wird ebenfalls aus Gründen des Bodenschutzes festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplatzflächen und Fahrgassen wasser- und gasdurchlässig zu befestigen sind. Auf dem Parkplatz sind hier neben wassergebundener Decke auch Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil gut geeignet.
Auf diese Weise kann die Fläche, die auch als Entrée zum Plangebiet fungiert zudem auf ansprechende Weise und abwechslungsreich gestaltet werden.

Das SO „Gastro / Spiel“ wurde bewusst aus dieser Festsetzung ausgelassen. Zum einen aus Gründen des Bestandsschutzes – hier sind bereits anders befestigte Gehwegflächen vorhanden. Zum anderen trägt dieser Bereich eher den Charakter eines Baugebietes, was städtebaulich auch durch entsprechende Gestaltung der Wegeflächen unterstrichen wird.

7.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 1a Bau

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen / -maßnahmen
Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft nach §14 (1) BNatSchG verbunden. Eine wesentliche Eingriffswirkung des Vorhabens auf den Naturhaushalt stellt die anzunehmende Neuversiegelung aufgrund der festgelegten zulässigen Grundflächenzahlen dar. Nennenswerte Beeinträchtigungen entstehen zudem für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Wasser, wenn auch mit geringer Erheblichkeit. Die weiteren Schutzgüter sind nur sehr gering oder nicht von Beeinträchtigungen betroffen.
(siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltbericht)

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können die meisten Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden. Gemäß §15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Umfang des Eingriffs und der nötigen Ausgleichsmaßnahmen wurden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 12/2021, des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.
(siehe Umweltbericht und Eingriffsplan sowie Tabelle im Anhang des Umweltberichts)

Für die Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen war vor allem von Bedeutung, dass sich diese noch innerhalb des gleichen Naturraums wie die Eingriffsfläche befinden. Es sind zwei Ausgleichsflächen festgelegt, die sich beide außerhalb des Geltungsbereichs befinden.
Die Ausgleichsfläche Teilfläche Flur-Nr. 895, Gemarkung Pleinfeld, liegt hierbei in der Nähe zum Geltungsbereich. Die festgelegten Maßnahmen zur Pflanzung von Hecken, von Einzelbäumen sowie zur extensiven Pflege der vorhandenen Wiese bzw. späteren Säume dienen dem direkten Ausgleich von Biotop- und Nutzungstypen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden.
Als weitere Ausgleichsmaßnahme findet eine Abbuchung von einem bestehenden Ökokonto statt. Die Fläche befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung zur Eingriffsfläche. Hier entstehen

aus ehemaligen Fischweihern naturschutzfachlich sehr hoch zu bewertende eutrophe Stillgewässer mit Tümpeln und ausgeprägten Flachwasserzonen. Die Maßnahme trägt zur Strukturvielfalt innerhalb des Naturraums bei.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu betrachten. Maßgeblich sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der „Kleinen Novelle“ von 2007 wurde im BNatSchG das Artenschutzrecht neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege von 2009 wurden diese Änderungen weitestgehend in der ab März 2010 geltenden Neufassung des BNatSchG übernommen. Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind insbesondere die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen.
Dies ist im vorliegenden Vorhaben im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt. Planungsrelevant sind im Vorhabensgebiet die im Rahmen der Bestandserhebungen erfassten Fledermausarten und die Brutvogelarten Goldammer, Neuntöter sowie Klappergrasmücke. Im Hinblick auf diese Arten bzw. Artengruppen werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen M01 bis M07 festgelegt. Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG können somit vermieden werden.

Durch die Durchführung von Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit werden Gelegeverluste oder Beeinträchtigungen von Jungtieren der Avifauna vermieden.

Der Erhalt von Höhlenbäumen und Bäumen mit viel abstehender Rinde dient vorrangig baumbewohnenden Fledermäusen, aber auch Höhlenbrütern, insbesondere als Aufzuchtsort für die Jungtiere oder auch als Winterschlafplatz. Hierzu wurde zusätzlich eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG festgelegt, die jedoch nur greift, wenn Höhlenbäume oder Bäume mit viel abstehender Rinde zwingend gefällt werden müssen, z.B. aus Verkehrssicherungsgründen. Evtl. notwendige Fällungen von Höhlenbäumen oder Bäumen mit viel abstehender Rinde sind im Oktober auszuführen und damit außerhalb der Aufzuchtzeiten für Jungtiere und der Winterruhezeiten. Fachkundige Begleitung soll hier für zusätzliche Sicherheit sorgen.

Die Vorgaben zum Erhalt eines Anteils an Hecken und Gebüschen stellt sicher, dass weiterhin ausreichend Lebensraum für Aufzucht bzw. für die Nahrungssuche von Vögeln und Fledermäusen zur Verfügung steht. Überprüfungen und Sicherungen von Gehölz- oder Altgrasbereichen bei Bauarbeiten im nahem Umgriff während der Vogelbrutzeit tragen ebenfalls dazu bei, Gelegeverluste oder Beeinträchtigungen von Jungtieren der Avifauna zu vermeiden.
Der Verzicht auf Nachtbaustellen und Vorgaben zur Beleuchtung dienen dazu, die Lockwirkung auf Insekten zu vermindern und die Bestrahlung von Fledermaushabitaten zu verhindern.

7.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festlegung von Baumpflanzungen sorgt für eine bessere Durchgrünung, eine bessere Einbindung in die angrenzenden landschaftlichen Bereiche und einen angemessenen Auftakt in die Freizeitanlage. Weitere Festlegungen für Baumpflanzungen für das Sondergebiet „Gastro / Spiel“ sind aufgrund der vorhandenen Schutzzonen der Leitungstrassen, vor allem auch der Freileitungen, nicht sinnvoll möglich.

Für eine bessere Abschirmung zwischen dem Sondergebiet „Gastro / Spiel“ zur Staatsstraße (St) 2222 hin wird die Pflanzung einer zusätzlichen Hecke bzw. Gebüsch aus Sträuchern vorgesehen, soweit dies im Hinblick auf notwendige Durchfahrtsbreiten für Anlieferung und Feu-

erwehr sinnvoll möglich ist. Generell wird eine weitere Durchgrünung mit Sträuchern des Sondergebiets „Gastro / Spiel“ im Rahmen der Ausführung empfohlen. Auf genauere Festlegungen im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch verzichtet, um ausreichend Handlungsspielraum für spätere Ausführungsplanungen sicherzustellen.

Weitere Vorgaben zu Hecken- und Gebüschpflanzungen betreffen die östliche Parkplatz-Erweiterungsfläche. Hier befinden sich bereits Heckenpflanzungen, die sinnvoll zur Abschirmung zur Staatsstraße (St) 2222 hin ergänzt werden sollen.

Die Vorgaben zu Pflanzenarten und -qualitäten, zur Ausführung der Baumgruben der Bäume im Parkplatzbereich und zu den Pflegemaßnahmen stellen die Dauerhaftigkeit der Pflanzungen sicher. Durch die Verwendung gebietsheimischer Gehölze wird die Lage des Plangebiets mit direktem Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt.

Die Vorgaben zu Ansaaten für baubedingt beanspruchte, extensiv genutzte Wiesen im Bereich der Sommerrodelbahn berücksichtigen ebenfalls die Lage im Übergang zur freien Landschaft. Durch die Verwendung von gebietsheimischem Material und einer Saatgutmischung, die Kräuter beinhaltet, werden die heimische Flora und Fauna gefördert und langfristige baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.

7.12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die detaillierten Vorgaben zum Erhalt und zum Umgang mit vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind für mehrere Ziele wichtig.

Zum einen wird durch die Mindestfestsetzungen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Gehölzflächen dauerhaft das vorhandene, landschaftliche Erscheinungsbild der Freizeitanlage gesichert. Darüber hinaus sind die Vorgaben auch zum Erhalt der ökologischen Funktionen, zum Beispiel im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden / Wasser sowie Klima / Luft maßgeblich.

Gleichzeitig soll eine vernünftige Einbindung der Freizeiteinrichtungen, Spielausstattung u.ä. innerhalb der Sondergebiete ermöglicht werden. Die Vorgaben zur landschaftlichen Gestaltung und Einbindung sind dabei durchaus als wichtiger Faktor für eine hohe Attraktivität der Freizeitanlage zu sehen. Durch die Bepflanzungen sind zum Beispiel positive Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität zu erwarten.

Ermöglicht werden soll, dass die Gehölzflächen in geeigneter Form mittel- bis langfristig zu stabileren Gesellschaften im Hinblick auf den Klimawandel entwickelt werden. Dies betrifft vorrangig die waldartigen Bereiche, die zum jetzigen Zeitpunkt als Hauptbaumart die Fichte aufweisen. Als wichtig wird hierbei gesehen, dass an den Rändern der waldartigen Bereiche der Umbau sehr allmählich erfolgt, damit das vorhandene Landschaftsbild prinzipiell erhalten wird. Insgesamt werden großflächige Fällungen und Rodungen innerhalb der waldartigen Bereichen nicht zugelassen und zulässige Lichtungsgrößen genau definiert, damit der waldartige Charakter dauerhaft besteht. Als Ausnahme werden Fällungen und Rodungen aus Verkehrssicherungsgründen genannt, die z.B. aufgrund derzeit nicht abschätzbarer Problematiken wie Borkenkäferbefall, Sturmschäden oder massiver Trockenschäden notwendig werden könnten.

Die Vorgaben berücksichtigen darüber hinaus weitere funktional notwendige Maßnahmen. Pflege und Umstrukturierungen sind demnach zulässig. Hierunter fällt z.B. die Herausnahme von Gehölzarten, die für die geplanten Nutzungen ungeeignet sind, zu große Wuchshöhe aufweisen oder im Hinblick auf den Klimawandel ungeeignet sind. Auch vorläufige Kappungen bis zum Erreichen des Ziel-Erscheinungsbilds und das Herausnehmen von Bäumen in den Schutzzonen der Freileitungen sind zulässig. Auslichtungen sind im Rahmen der genannten prozentualen Flächen möglich.

Zu erhalten sind bei Hecken / Gebüschen, feldgehölz- und waldrandartigen Strukturen jeweils 50% der Gehölze auf derzeitigem Standort. Nachdem bei Rodungen der übrigen Fläche hiervon mindestens 50% der Flächen neu zu pflanzen oder durch Sukzession herzustellen sind, verbleiben mindestens 75% des ursprünglichen Flächenanteils dauerhaft als Gehölzfläche bestehen.

7.13. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

7.13.1. Verlauf von Leitungstrassen und Leitungsschutzbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Verläufe der im Plangebiet vorhandenen Freileitungen – insbesondere Mittelspannung 20kV östlich und Hochspannung 110 kV westlich – sowie der unterirdischen Versorgungsleitungen – vor allem die Fernwasserleitung - wurden aus den von den Versorgungsträgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übersandten Bestandsplänen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Ebenso wurden, soweit angegeben, die zugehörigen Baubeschränkungsbereiche und Flächen mit grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nachrichtlich übernommen.
Zum Leitungsschutz sind auch die gegebenen Hinweise der Versorgungsträger sowie grundsätzliche Vorgaben zu beachten (siehe hierzu Pkt. 7.14.1 - Leitungsschutz). Die Hinweise und Vorgaben wurden textlich übernommen.

7.13.2. Bauverbotszone gem. Art. 23, Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BayStrWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen entlang von Staatsstraßen in einem Abstand von 20 m gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahndecke keine baulichen Anlagen errichtet werden.
Ausnahmen hiervon können gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.
Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen.

Dies ist im Plangebiet im nördlichen Bereich entlang der Staatsstraße 2222 zu berücksichtigen. Daher wird die Grenze der Bauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die hier bereits bestehenden Gebäude und Anlagen des Rodel INN wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde des zuständigen Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach – Straßenbauverwaltung genehmigt (Änderungsbescheid des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen, SG Bauverwaltung, Wohnungswesen vom 16.07.2018, AZ 41-602/1-18/0049). Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die in der vorliegenden Planung festgesetzte Baugrenze nimmt die nördliche Gebäudeflucht des Rodel INN als Anhaltspunkt auf. Damit wird der genehmigte Bestand gesichert und gleichzeitig ein weiteres Heranrücken von Bebauung an die Staatsstraße vermieden.
Allerdings liegen so bebaubare Grundstücksflächen auch innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Bauverbotszone.
Um die Belange der Bauverbotszone zu berücksichtigen, wird daher sichernd festgelegt, dass weitere bauliche Anlagen im Bereich der Bauverbotszone nur mit Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde errichtet werden dürfen (Art. 23 Abs. 2 BayStrWG).

7.14. Hinweise

7.14.1. Leitungsschutz

Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.

1. Grundsätze

- Die Vorgaben zum Leitungsschutz, insbesondere einzuhaltende Abstände von Bebauung und Bepflanzung zu Leitungstrassen (Leitungsschutzstreifen), sind entsprechend der Richtlinien der Versorgungsträger zu beachten.
- Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
- Im Bereich von Leitungen, zugehörigen Leitungsschutzstreifen, Baubeschränkungsbereichen sowie in Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Leitungsträgern sind die Leitungsträger bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

2. Freileitungen

Für die in die Planzeichnung übernommen Baubeschränkungsbereiche entlang der 20 kV und 110 kV – Freileitungen ist folgendes zu beachten:

- Im Baubeschränkungsbereich der Freileitungen dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.
- Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist nur nach Prüfung des Vorhabens durch den Leitungsträger und mit Genehmigung des Leitungsträgers möglich.
- Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110 kV-Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich im Einzelfall durch den Leitungsträger gesondert geprüft und genehmigt werden.
  Das Merkblatt für Erdungsanlagen ist zu beachten.
- Für die 110 kV-Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 30,00 m, für die 20 kV-Leitungstrasse von beidseitig 20,00 m, jeweils ab Leitungsachse.
  Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,00 m gepflanzt werden.

3. Fernwasserleitung und LWL-Kabel des WfW

Für den Bereich der Schutzstreifen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entlang der Fernwasserleitung und des LWL-Kabel sind folgende Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Die Maßnahme darf den Bestand und den Betrieb der Fernwasserleitung mit den dazugehörigen Anlagen nicht beeinträchtigen oder gefährden.
- Baumaßnahmen im Bereich unserer Anlagen sind gesondert zu instruieren.
- Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet wer-

den. Es dürfen auch keine Bauteile (z.B. Photovoltaik-Module, Dachüberstände etc.) in den Schutzstreifen einkragen. Der Lichtraum von 10,0 m Breite für die Fernwasserleitung bzw. 2,0 m Breite für das LWL Kabel muss frei bleiben.

- Der Schutzstreifen ist von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt, freizuhalten. Es dürfen keine tiefwurzelnde Gehölze (Bäume 1. und 2. Ordnung) gepflanzt werden. Die Anpflanzung von einzelnen Sträuchern ist möglich.
- Die Arbeiten in der Nähe unserer Leitungen und Anlagen sind unter Berücksichtigung und Einhaltung der gültigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. BayBO, Baugesetzbuch, etc.) und das geltende technische Regelwerk (z.B. GVV 315, etc.) durchzuführen.
- Die Mindestschutzabstände zu unseren Leitungen und Bauwerken sind gemäß DVGVV Arbeitsblatt W400-1 einzuhalten. Bei Leitungskreuzungen ist ein lichter vertikaler Sicherheitsabstand von 0,50 m einzuhalten. Eine Kraftübertragung ist auszuschließen. Nach Fertigstellung ist die Baugrube mit steinfreiem Material zu verfüllen und lagenweise zu verdichten. Bei evtl. Schachtbauwerken oder einer evtl. erforderlichen parallelen Leitungsführung beträgt der horizontale lichte Sicherheitsabstand 5,0 m. Bei eventuell notwendigen Unterschreitungen ist dies mit dem Zweckverband WFW einvernehmlich abzustimmen.
- Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keinerlei Geländeveränderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) vorgenommen werden. Niveauveränderungen sind nur mit unserer schriftlichen Zustimmung erlaubt.
- Erdarbeiten, Fräsen, Bohren und Tiefpflügen, die über die zur landwirtschaftlichen Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehen, sind im Schutzstreifen bzw. im Nahbereich der Fernleitung nicht zulässig.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baugrubenaushub oder Baustoffen ist auf dem Schutzstreifen nicht zulässig.
- Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Verkehrsfläche (Wege, Stellplätze etc., auch mit Schwarzdecke) ist möglich.

<u>4. Baumpflanzungen und erdverlegte Leitungen</u>

- Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Auch die übrigen Vorgaben und Hinweise des Arbeitsblattes sind zu beachten.

7.14.2. Planungsrechtliche Hinweise zum Grünordnungsplan

Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umweltauswirkungen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Diese betreffen vor allem das geeignete Vorgehen im Zuge von Baumaßnahmen, wie etwa die Vorgaben zum Umgang mit Oberbodenabtrag oder zur Verwendung geeigneter Materialien. Darüber hinaus soll der Umbau der waldartigen Bereiche zu stabileren Waldgesellschaften angestoßen werden.

7.14.3. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Die ökologische Baubegleitung und bei größeren Projekten auch Planungsbegleitung soll sicherstellen, dass die Umweltbelange in der Ausführung auch tatsächlich berücksichtigt werden und die potentiellen Gefahren und Konflikte gemäß dem beiliegenden Bestands- und Konfliktplan möglichst verhindert werden können. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf

der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
Die Nennung der dafür beauftragten fachkundigen Person gegenüber der unteren Naturschutzbehörde ermöglicht im Bedarfsfall eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit.

Erst durch die Abbuchung der Ökokontofläche wird ein Teil der Ausgleichsmaßnahme tatsächlich vollzogen.

7.14.4. Nutzungsänderung Wald

Die Nutzungsänderung Wald erfolgt durch die Aufnahme der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und durch die Festlegung der Sondergebiete. Die Nutzungsänderung gilt im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes als Rodung.

Die Voraussetzungen für eine Rodungserlaubnis im Sinne des BayWaldG Art. 9 Abs. 4 bis 7 sind gegeben. Bei den betroffenen Waldflächen handelt es sich weder um Schutz-, Bann-, Erholungswald oder um ein Naturwaldreservat. Ziele im Sinne des Art. 6 BayWaldG werden durch das Vorhaben nicht gefährdet.

(siehe auch Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay. vom 15.07.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 30.06.2022 bis 29.07.2022)

Im Begleitplan „Nutzungsänderung Wald“ (Anlage zur Begründung) sind die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen eingetragen. Die vorhandenen Waldflächen werden in Folge innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Gehölzflächen „mit waldartigem Erscheinungsbild“ bezeichnet.

7.14.5. Denkmalschutz

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist dies gem. Art. 8 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.14.6. Außenwerbeanlagen

Außenwerbeanlagen dürfen nur nach Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO) errichtet werden.

8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

	Flächen	Anteile	Bebaute und überbaubare Grundflächen gem. GRZ		
			Planung gesamt	Bestands-bebauung	überbaubare Potenziale
Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Erholung, Nutzungsart: „Gastro / Spiel“ (GRZ 0,8)	ca. 2.628 m²	= 4,9%	2.102 m²	990 m²	1.112 m²
Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Erholung, Nutzungsart: „Adventure-Golf / Spiel“ (GRZ 0,4)	ca. 14.682 m²	= 27,4%	5.873 m²	k.A.	5.873 m²
Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Erholung, Nutzungsart: „Sommerrodelbahn / Spiel“ (GRZ 0,2)	ca. 29.726 m²	= 55,4%	5.945 m²	2.900 m²	3.045 m²
Verkehrsflächen	ca. 5.535 m²	= 10,3%	--	--	--
Private Grünflächen	ca. 1.095 m²	= 2,0%	--	--	--
Plangebiet gesamt	**ca. 53.666 m²**	**= 100,0%**			

Aufgestellt:
Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin / Dipl. Ing. Frank Ziehe
Ellingen / Hessen im März 2023

9. ANLAGEN

1. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Modernisierung der „Fürst Carl Adventuregolf und Sommerrodelbahn“ bei Pleinfeld, Büro für Artenschutzgutachten Inh. Markus Bachmann, Fassung mit Stand 11/2022

2. Anlage zur Begründung, Landschaftsplanung und Naturschutz, Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen, M 1:1000, Tanja Strauch – Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023

3. Anlage zur Begründung, Landschaftsplanung und Naturschutz, Bestands- und Konfliktplan, M 1:1000, Tanja Strauch – Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023

4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Tanja Strauch – Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023

5. Anlage zur Begründung, Landschaftsplanung und Naturschutz, Eingriffsermittlung / Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Begleitplan, M 1:1000, Tanja Strauch - Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023

6. Begleitplan, Landschaftsplanung und Naturschutz, Ausgleichsfläche Teilfläche Flur-Nr. 895, Gemarkung Pleinfeld, M 1:1000 und M 1:500, Tanja Strauch – Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023

7. Begleitplan, Landschaftsplanung und Naturschutz, Ökokontofläche Teilfläche Flur-Nr. 418, Gemarkung St. Veit, M 1:1500, Tanja Strauch – Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023

8. Begleitplan, Landschaftsplanung und Naturschutz, Waldartige Bereiche, M 1:1000, Tanja Strauch – Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023

9. Anlage zur Begründung, Nutzungsänderung Wald, M 1:1000, Tanja Strauch – Landschaftsarchitektin und Dipl. Ing. Frank Ziehe, Stand Januar 2023