



LANDKREIS: KARLSRUHE  
GEMEINDE: GONDELSHEIM  
GEMARKUNG: GONDELSHEIM

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

# „Erdbeerhof“

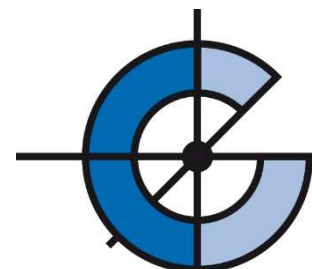
### Anlagen zur Begründung

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Umweltbericht                 | in der Fassung vom 15.06.2020                                  |
| 2. FFH-Vorprüfung                | in der Fassung vom Mai 2015/Mai 2018/Juni 2020                 |
| 3. Artenschutzrechtliche Prüfung | in der Fassung vom Sept. 2015/Mai 2018/<br>Juli 2019/Juni 2020 |
| 4. Geotechnischer Bericht        | in der Fassung vom 20.November 2017                            |
| 5. Masterplan V10.10             | in der Fassung vom 10.07.2019                                  |

Gondelsheim, den 30.03.2021

**PEG Planungs- und Erschließungsgesellschaft GmbH**  
**Baden-Württemberg**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@peg-bw.de





## **E BEGRÜNDUNG**

### **E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Außenbereich der Gemarkung Gondelsheim. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Plangebiet als privilegierte Fläche für Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen und als ca. 8500 m<sup>2</sup> großer Aussiedlerhof dargestellt.

Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim, hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 gem. § 2 Abs. 1 in V. mit § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des FNP 2005 für die Darstellung eines Sondergebietes für Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft im Bereich Erdbeerhof der Gemarkung Gondelsheim beschlossen. In der Sitzung am 20.02.2020 wurde der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

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

Zur Bewältigung dieses Zielkonflikts wurde von der Gemeinde Gondelsheim als Standortgemeinde bei der höheren Raumordnungsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, am 15.08.2019 die Zulassung einer Abweichung von den vorgenannten Zielen der Raumordnung auf der Grundlage von § 24 Landesplanungsgesetz beantragt (Zielabweichungsverfahren).

### **E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

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

Der neue Eigentümer der Hofstelle beabsichtigt zum Erhalt der Anlage die Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebes mit dem Ziel der Intensivierung der Pferdezucht, der Förderung der Landwirtschaft und der Förderung des Reitsports.

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

Im Bestand sollen die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Versorgung und Unterbringung von Personal und Nutzern der Reitsportanlage geschaffen werden. Bereits errichtete Anlagen werden in den mit SO 1 bezeichneten Planbereich aufgenommen. Erweiterungsmöglichkeiten für Neubauten stehen auf den im Plan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen SO 1 und SO 2 zur Verfügung.



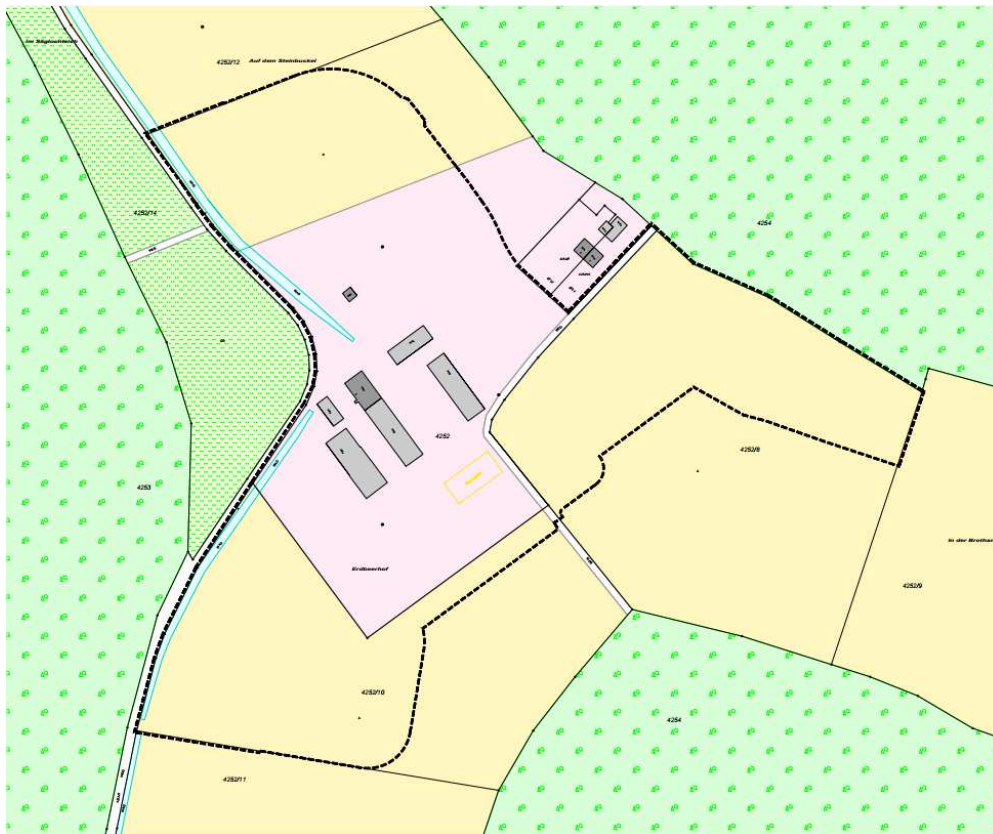
Der bestehende Sandreitplatz im Norden wird als Fläche mit Zweckbestimmung innerhalb der als privaten Grünflächen ausgewiesenen Fläche in den Plan aufgenommen. Im Süden ist innerhalb der privaten Grünflächen auf den Flächen mit Zweckbestimmung die Errichtung eines Rasenreitplatzes mit einer umlaufenden Trab- und Trainingsbahn sowie eine Führanlage vorgesehen.

### E.3 Räumliche und strukturelle Situation

#### E.3.1 Lage im Raum

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

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 7,07 ha auf.



#### E.3.2 Bestandsituation

Der ehemalige Aussiedlerhof und das landwirtschaftliche Anwesen wurden in der jüngeren Zeit schon als Reitsportanlage genutzt, ohne dass sich an der Gebietskategorie als landwirtschaftliche Hofstelle etwas verändert hat. Die angrenzenden Wiesenflächen dienen als Weideflächen. Die Gebäudestruktur wurde nicht verändert und weist demzufolge auch einen entsprechenden Unterhaltungstau auf. Zahlreiche Besitzer- bzw. Betreiberwechsel der letzten Jahre haben ihre Spuren in der Substanz und Qualität der Anlagen hinterlassen.



### E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Hofgut Erdbeerhof liegt im Talbereich des Lohrgrabens mit einer Hoffläche von aktuell ca. 3,1 ha, umschlossen von Weideflächen, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

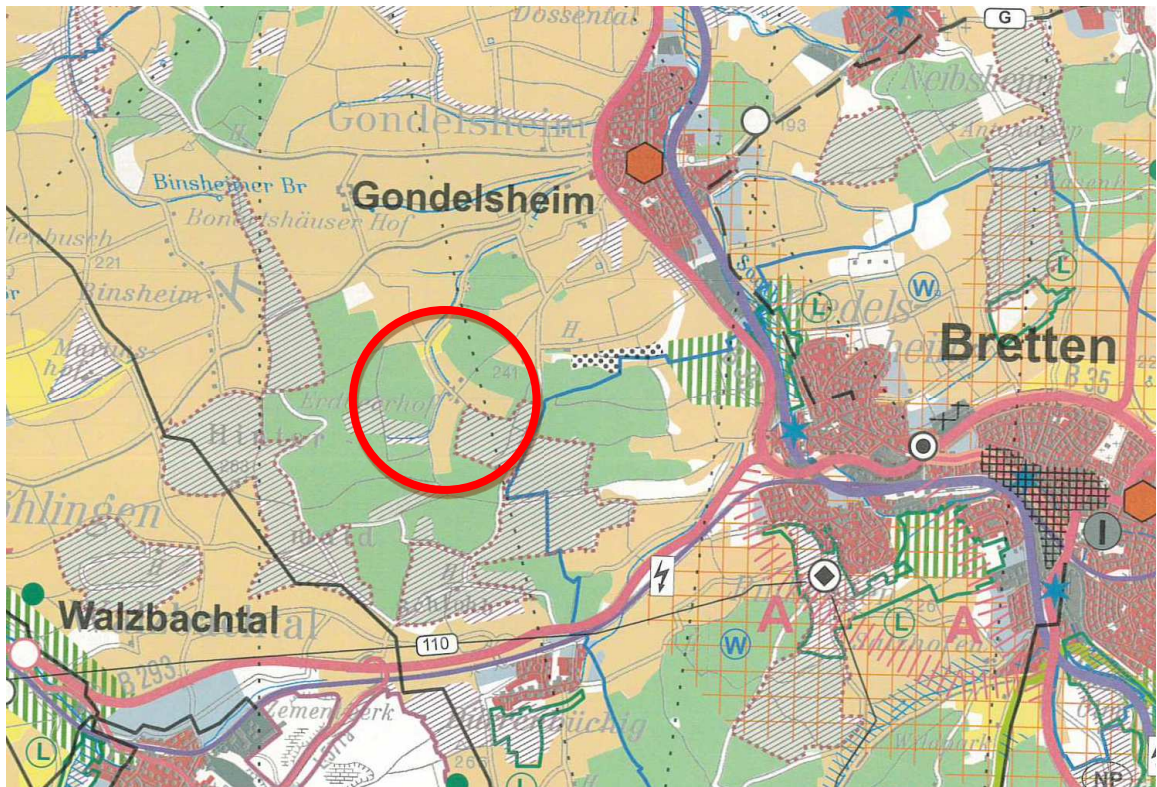
Im Osten befinden sich die im bestehenden FNP mit Aussiedlerhof bezeichneten Wohngrundstücke Erdbeerhof 6 und 7, der Walddistrikt Steinbuckel, im Westen das Gewinn Säglochteich und der angrenzende Walddistrikt Eichwald, im Süden das landwirtschaftlich genutzte Gewinn In den Karrhecken und der Walddistrikt Karrheckenwald und im Norden das landwirtschaftlich genutzte Gewinn Auf dem Steinbuckel.

Der Erdbeerhof liegt ca. 3 km südwestlich von Gondelsheim.

## E.4 Planerische Rahmenbedingungen

### E.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein weist die Fläche als schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft Stufe 1 aus.

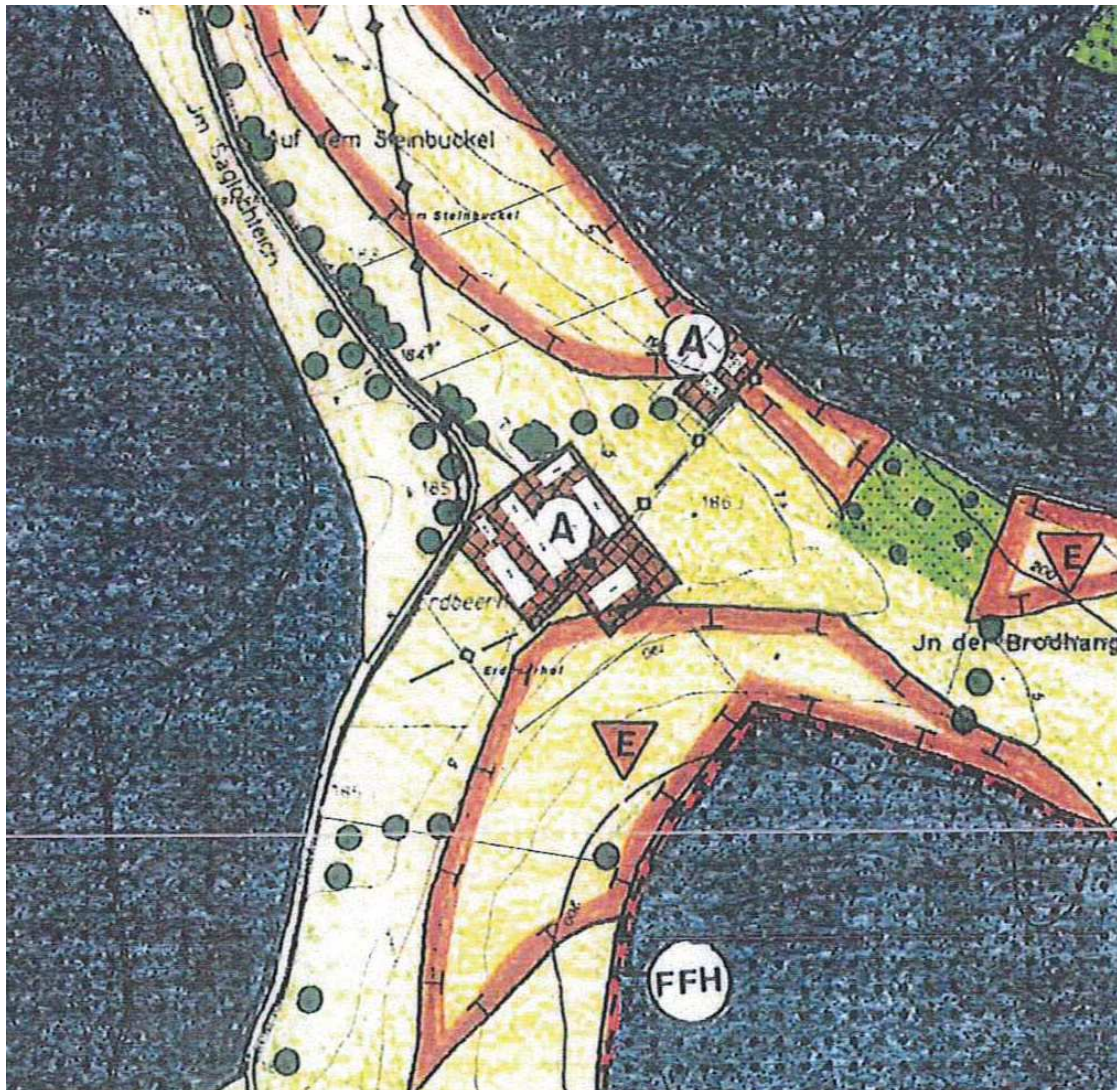


Da in schutzbedürftigen Bereichen der Stufe 1 eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist, steht das Vorhaben im Widerspruch zu einem Ziel des Regionalplanes bzw. der Raumordnung. Zur Bewältigung dieses Zielkonflikts wird parallel ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.



#### E.4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Plangebiet als Aussiedlerhof mit privilegierter Nutzung im Außenbereich dargestellt. Die Bestandsfläche des Aussiedlerhofes nach FNP beträgt ca. 8500 m<sup>2</sup>.



Der Bebauungsplan „Erdbeerhof“ kann nicht als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim am 20.02.2020 wurde der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.



## **E.5 Städtebauliches Konzept und Grünordnung**

### **E.5.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im Hinblick auf die Planungsziele und die künftige Nutzung der Anlagen sieht der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung den Gebietstyp „Sonstige Sondergebiete“ für Pferdezucht, Reit- und Pferdesport und Landwirtschaft gem. § 11 BauNVO vor.

Zur Unterscheidung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wurden die Gebietstypen

SO (1) für den Hofbereich

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

im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

### **E.5.2 Städtebau**

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

Durch Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und durch Neubauten für tierschutzkonforme Haltungs-, Trainings- und Veranstaltungsmöglichkeiten, soll die Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des Betriebs langfristig gesichert werden.

Im Zuge der Modernisierung des Gebäudebestandes sollen zwei bereits vorhandene Wohnungen im Gebäude 1A für den Inhaber und Betriebsleiter sowie zwei Personalwohnungen im Gebäude 3 A modernisiert werden (s. Anlage Masterplan). Weiterhin sollen vier kleinere Appartements mit je ca. 20-25 qm Wohnfläche für Pfleger sowie drei Gästeappartements für Lehrgangsteilnehmer bereitgestellt werden. Schulungsräume sind im OG des geplanten Gebäudeteils 13B angedacht.

Bei den im EG der Gebäudeteile 13B und 13C vorgesehenen Räumlichkeiten handelt es sich um betriebsinterne Aufenthaltsräume. Die Räumlichkeiten dienen in erster Linie Einstellern (Besitzer von Pensionspferden), Mitarbeitern (Berufsreiter) und im Falle von Kursen und Schulungen den Seminarleitern und den Lehrgangsteilnehmern. Bei vereinzelten sportlichen Veranstaltungen erfolgt die Versorgung und Bewirtung durch einen lokalen Lieferservice bzw. Caterer. Eine öffentliche Gastronomie oder Beherbergung wird nicht zugelassen.

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

Außerhalb der Sondergebietsflächen sind innerhalb der Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Anlagen für die Pferdebewegung und den Reitsport vorgesehen.

Die private Grünfläche im Norden wird als Reitsportplatz ausgewiesen. Dort befindet sich derzeit ein Sandreitplatz mit entsprechender Beleuchtung. Die Durchführung von Turnieren ist an dieser Stelle zulässig. Auf die entsprechenden Bestimmungen des BImSchG wird verwiesen. Für die Zeit von Turnieren sind Parkierungsflächen außerhalb der gekennzeichneten Flächen nur temporär zugelassen.



Im Südwesten wird eine private Grünfläche als Rasenreitplatz mit umlaufender Trainingsbahn ausgewiesen. In der Nachbarschaft ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche für eine nicht überdachte Pferdeführanlage vorgesehen.

### E.5.3 Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Grünordnung

Siehe hierzu den Umweltbericht und Grünordnungsplan.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Planeinträge als Pflanzgebotsflächen dargestellt.

Mit den Pflanzgebotsflächen, einschließlich dem begrüntem südlichen Erdwall, soll eine Eingrünung der gesamten Hofanlage erreicht werden und zusätzlich Brut- und Schutzraum für Tier- und Vogelarten bereitgestellt werden.

### E.5.4 Flächenbilanz

	Geltungsbereich		Sondergebietsflächen			zulässige GR inkl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Überbaubare Grundstücksfläche gem. Bebauungsplan	Baul. Nutzung (Gebäude)		Baul. Nutzung (Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)		Summe Baul. Nutzung	
	Bestand (FNP) m <sup>2</sup>	Neu m <sup>2</sup>	Flst. 4252 m <sup>2</sup>	Flst. 4252/8 m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>		Bestand m <sup>2</sup>	Geplant m <sup>2</sup>	Bestand m <sup>2</sup>	Geplant m <sup>2</sup>	Bestand m <sup>2</sup>	Geplant m <sup>2</sup>	
SO1	31.000	70.776	15.400	3.384	18.784	16.000	13.006	3.997	10.038	5.604	5.651	9.601	15.689
SO2				863	863	800	682	609		180		789	
<b>Summe</b>	<b>31.000</b>	<b>70.776</b>	<b>15.400</b>	<b>4.247</b>	<b>19.647</b>	<b>16.800</b>		<b>3.997</b>	<b>10.647</b>	<b>5.604</b>	<b>5.831</b>	<b>9.601</b>	<b>16.478</b>

### E.6 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets ist über den bestehenden Feldweg (Betonweg) zwischen der Kreisstraße K 3506 Gondelsheim-Jöhlingen und dem Erdbeerhof sichergestellt.

Die Entfernung beträgt bis zur Einmündung in die K 3506 ca. 1,7 km, bis Gondelsheim ca. 2,7 km. Begegnungsverkehr ist nur bedingt möglich. Aus diesem Anlass sollen längerfristig ausreichende Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden.

Die innere Erschließung erfolgt über bereits vorhandene und noch zu errichtende befestigte private Verkehrsflächen und Wege.

Mit der Herstellung einer Umfahrung (siehe Planeintrag: Wirtschaftsweg) wird die Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke Erdbeerhof 6 und 7 sowie die Zuwegung zum Walddistrikt Steinbuckel sichergestellt. Im Plan wird die Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die Umfahrung wird als Feldweg hergestellt.

### E.7 Ver- und Entsorgung

#### E.7.1 Versorgung

Für die Trinkwasserversorgung steht ein eigener Brunnen innerhalb der Hofanlagen zur Verfügung. Weitere Ausführungen siehe Abschnitt D, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.



### **E.7.2 Entsorgung**

Das Plangebiet wird im Modifizierten Trennsystem entwässert. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden über eine Kleinkläranlage gereinigt und in den Lohrgraben eingeleitet. Mit der Entscheidung des Landratsamts Karlsruhe – Baurechtsamt vom 28.01.2013, wurde die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Lohrgraben bis zum 31.12.2021 erteilt. In Zusammenhang mit dem Ausbau des Erdbeerhofes zum Pferdesportzentrum ist ein Ausbau der Kleinkläranlage erforderlich.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend in Zisternen zur Rückhaltung von Gießwasser für die Bewässerung der Reitsportplätze und der Grünanlagen und zur Bevorratung von Löschwasser eingeleitet. Der Notüberlauf der Regenrückhaltungen sowie das auf den versiegelten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird, soweit keine Versickerung im anschließenden Gelände möglich ist, geordnet in die vorhandene Vorflut (Lohrgraben) eingeleitet.

### **E.8 Einfriedigung der Anlage**

Einfriedigungen und Toranlagen sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Einfriedigungen selbst werden aus ca. 1,6 – 1,8 m hölzernen Koppelzäunen hergestellt und mit Heckenstrukturen bepflanzt.

Die Toranlagen sind aus einfachen ca. 1,6 m hohen Stabmetalltoren hergestellt.

### **E.9 Wasserwirtschaftliche Belange und Hochwasserschutz**

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

Zum Schutz der Gebäude und Hofanlage soll zur Ableitung des bei länger anhaltenden bzw. ergiebigen Niederschlägen anfallenden Oberflächenwassers aus der südlichen Hanglage ein Erdwall mit einer vorgelagerten Entwässerungsmulde angelegt werden. Die Ableitung erfolgt über ein Retentionsbecken im südwestlichen Planbereich in den Lohrgraben.

### **E.10 Bodenordnung**

Maßnahmen für eine Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Gondelsheim, den 30.03.2021