

GEMEINDE  
LANDKREIS

SALEM  
BODENSEEKREIS

## **BEGRÜNDUNG**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **„PARKPLATZ AFFENBERG“**

Affenberg Mendlishausen GmbH  
Gemeinde Salem

Stand 15.03.2016

BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

**Träger der  
Bauleitplanung: GEMEINDE SALEM**

Leutkircher Str. 1  
88682 Salem

**Auftraggeber: AFFENBERG MENDLISHAUSEN GMBH**

Mendlishauserhof 1  
88682 Salem

**Auftragnehmer: Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**

Peter-Thumb-Str. 6                      Telefon 0 7731 / 799930  
78247 Hilzingen                         Telefax 0 7731 / 799937

**Stand: Vorentwurf SALEM**

## Inhaltsverzeichnis

### **1. ALLGEMEINES**

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Anlass der Planaufstellung
- 1.3 Bebauungsplanverfahren
- 1.4 Flächennutzungsplan
- 1.5 Regionalplan
- 1.6 Rahmenbedingungen
- 1.7 Bodenordnung

### **2. PLANUNGSZIELE**

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Ökologische Planungsziele
- 2.3 Schutzgebiete

### **3. BEBAUUNG**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### **4. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR**

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ruhender Verkehr
- 4.3 Fußgänger
- 4.4 Land-/Forstwirtschaftlicher Verkehr

### **5. UMWELTVERTÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG**

- 5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit
- 5.2 Ökologische Vorgaben der Bestandsaufnahme
- 5.3 Eingriffsbewertung und Maßnahmen zum Ausgleich
- 5.4 Artenschutz
- 5.5 Land- und Forstwirtschaft

### **6. VER- UND ENTSORGUNG**

- Strom und Telekommunikation

**7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

- 7.1 Festsetzung
- 7.2 Landschaftsbild
- 7.3 Ökologische Ziele

**8. STÄDTEBAULICHE DATEN**

**9. KOSTEN**

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Mendlishauserhofs, auf Gemarkung Tüfingen, der Gemeinde Salem und setzt sich aus den Flurstücken 234/1 Teil, 230 Teil, 316 Teil und 212 Teil zusammen.

Der nördliche Teil von Flurstück Nr. 234/1 wird im Norden und Westen von der Kreisstraße K 7765, mit dem geplanten Radweg (Stand: Planfeststellungsverfahren) und im Süden vom Mendlishauserhof begrenzt. Hier befindet sich der bestehende Parkplatz des Hofguts. Im Osten grenzt das ackerbaulich genutzte Flurstück Nr. 230 an, auf dem sich, ebenfalls im nördlichen Bereich, die geplante Erweiterung des Parkplatzes erstreckt. Begrenzt wird das Flurstück im Osten durch einen privaten Wirtschaftsweg und den angrenzenden Wald, des Flurstücks Nr. 316. Dieses wird im westlichen Rand durch die geplante Erschließung auf dem Wirtschaftsweg und die Ausweisung eines Sichtdreiecks tangiert. Flurstück Nr. 212 der Kreisstraße wird im Bereich der geplanten Ausfahrt in die Planung einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich ist mit den genauen Grenzen im zeichnerischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplans dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von **3,8472 ha**. Davon umfasst der Altbestand des bestehenden Parkplatzes eine Fläche von 7.725 m<sup>2</sup>, die Erweiterungsfläche beträgt 30.747 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Affenberg Mendlishausen GmbH hat sich mit der Freianlage für über 200 Berberaffen, einem stattlichen Bestand an Weißstörchen (34 Brutpaare) und dem Damwild, zu einem der beliebtesten Ausflugsziele in der Region entwickelt. Von Mitte März bis Anfang November besuchen zahlreiche Gäste (350.000 – 400.000 Besucher pro Jahr) den Affenberg. Um den Anforderungen gerecht zu werden, sollen neben den bestehenden Parkplätzen, ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Durch eine Einbahnregelung sollen anfahrende Gäste gezielt in den Parkplatzbereich und zu den einzelnen Stellplätzen geleitet werden. Besucherströme sollen über ausgewiesene Fußwege gelenkt werden.

In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Parkplatzafläche überplant und grundlegende Strukturen und mögliche Nutzungen festgelegt werden.

### 1.3 Bebauungsplanverfahren

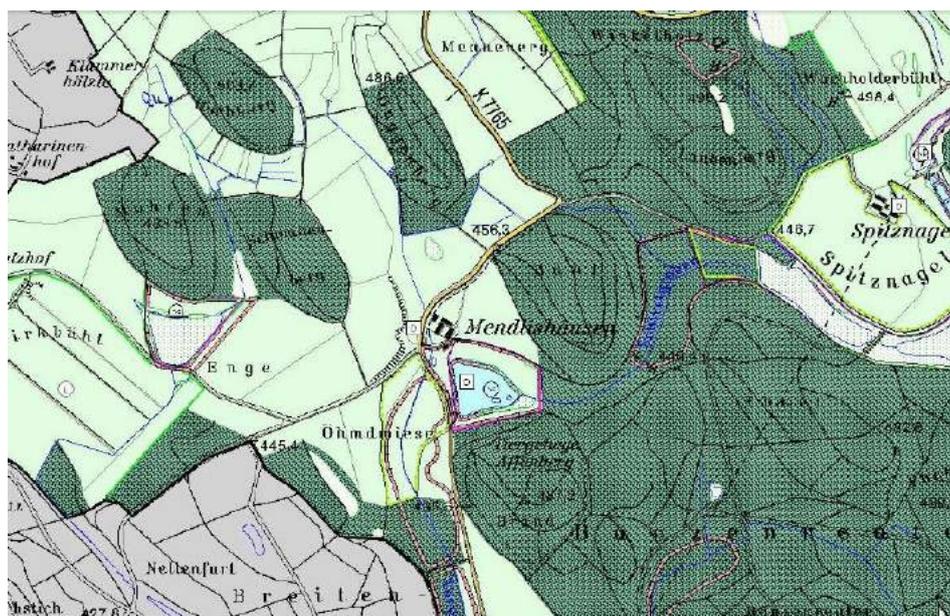
*Die nachfolgend aufgeführten Daten, mit xx dargestellt, werden mit fortschreitendem Verfahren ergänzt.*

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit den Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx. Die Zustimmung zum Entwurf erfolgte in gleicher Sitzung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am xx statt. Durch die Planung berührte Behörden, Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom xx bis xx über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und um Stellungnahmen gebeten.
- Die Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx behandelt und abgewogen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 wurde am xx beschlossen.
- Die Öffentlichkeit wurde vom xx bis xx beteiligt. Die durch den Bebauungsplan berührten Behörden, Gemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wurden aufgefordert, in der Zeit vom xx bis xx ihre Stellungnahmen abzugeben.
- In der Sitzung vom xx hat der Gemeinderat die Eingegangenen Stellungnahmen und die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Der Satzungsbeschluss erfolgte in gleicher Sitzung.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Salem (2006) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

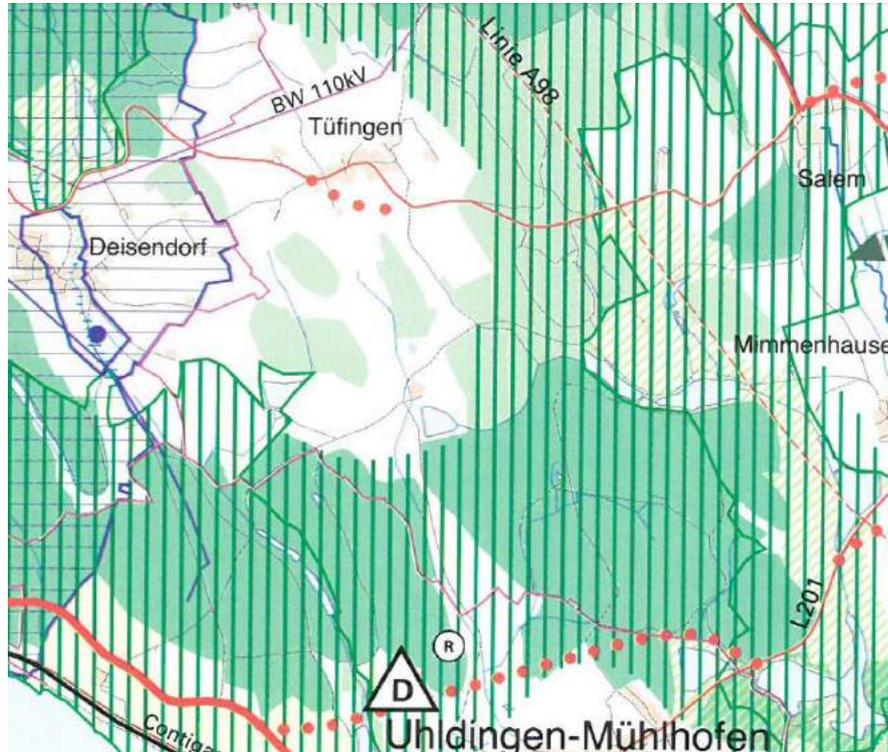
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom xx die Änderung nach § 8 Abs.3 BauGB, des Flächennutzungsplans, im Parallelverfahren beschlossen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 1.5 Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist seit 1996 rechtsverbindlich. Basierend auf dem Landesentwicklungsplan weist er die Fläche als Außenbereich aus.



Auszug aus dem Regionalplan

## 1.6 Rahmenbedingungen

Aufgrund der topografischen Situation, der benachbarten Waldgrenze und der Erschließung über die Kreisstraße, ergeben sich städtebauliche Aspekte für das weitere Verfahren:

- Sicherung des Altbestands (Parkplatzbestand)
- Konzentration der geplanten Parkplatzflächen im unteren, flachen Bereich des Hanges unter Wahrung der Höhenentwicklung, mit Abstand zur Waldkante, im Sinne des planungsrechtlichen Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Entflechtung der Verkehrsströme,
- kompakte Anordnung des Parkplatzes,
- möglichst kurze fußläufige Wegeverbindungen, abgesetzt vom Fahrverkehr,
- weitere Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der intensiven Grünflächen entlang der Ausfahrt, zu Zeiten hoher Frequentierung.

Das Plangebiet ist geeignet, ohne die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen, einer entsprechenden Nutzung als Parkplatz, zugeführt zu werden.

### 1.7 Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet (230 und 234/1) sind von der Affenberg Mendlishausen GmbH gepachtet und befinden sich im Eigentum der Markgräflisch Badischen Verwaltung. Am südlichen Rand wird das nordöstlich gelegene Flurstück Nr. 316 mit der Erschließung mit in die Planung einbezogen. Eine positive Abstimmung über die geplante Nutzung ist mit dem Eigentümer der betroffenen Flurstücke seitens des Antragstellers erfolgt.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Straßen und Wege. Im Planteil eingetragene Leitungsrechte sichern vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Salem.

## 2. PLANUNGSZIELE

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient ausschließlich der Verbesserung der Verkehrssituation am Affenberg. Wichtiges Gestaltungsziel ist eine harmonische Verbindung von bestehendem Parkplatz und Erweiterung, mit geregelten und gut funktionierenden verkehrstechnischen Abläufen. Eine kompakte Anordnung der Stellplätze, gefahrlose, kurze Wegeverbindungen, die Führung der Besucherströme sowie eine geregelte Ein- und Ausfahrtsituation der unterschiedlichen Kraftfahrzeuge liegen der Planungsidee zugrunde. Die Ausweisung von Baufenstern sieht die Planung nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Gebäude errichtet.

Ein Lärmschutzwall entlang des südlichen Geltungsbereichs, sollen negative Einwirkungen durch den Fahrverkehr auf den südlich gelegenen Mendlishausenerweiher und dessen Grünanlagen vermeiden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein wichtiger Aspekt, der sich in den entsprechenden Festsetzungen widerspiegelt.

### 2.2 Ökologische Planungsziele

Eine dem Landschaftsbild angepasste Planung ist oberstes ökologisches Planungsziel. Die geplante Parkplatzerweiterung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, einer guten Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung erfolgen.

Der Erhalt des Baumbestands im Bereich des bestehenden Parkplatzes und des Einzelbaums am Nordrand des Plangebiets sind wesentliche Ziele der Planung. Mit der Verwendung wassergebundener Beläge und Schotterrasen, mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße, soll den Anforderungen einer flächen- und ressourcenschonenden Planung entsprochen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die der Umweltbericht vorgibt, werden in die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Im Schutzgut Boden werden durch Abtrag und Auftrag erhebliche Eingriffe verursacht.

Die flächenschonende Erschließung, zum Teil auf bestehenden Verkehrsstrassen, sorgt für sparsamen und schonenden Umgang und vermeidet weitere Eingriffe.

Der weitgehende Verzicht auf Vollversiegelung sowie eine ordnungsgemäße Behandlung von Oberboden (DIN 18915 Blatt 2) und Unterboden versucht dies zu minimieren und Bodenfunktionen, wie z. B. Abflussregulations- und Grundwasserschutzfunktion, zu erhalten. Die Beschattung von Stellplätzen und Straßenflächen bewirkt eine kleinklimatische Verbesserung. Ziel ist ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erhalten. Der Erhalt und langfristige Schutz bestehender Bäume schlägt sich in den Pflanzbindungen nieder.

### 2.3 Schutzgebiete

Weder im Plangebiet noch direkt angrenzend befinden sich naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile.

## 3. BEBAUUNG

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Nutzung im westlichen Altbestand und seiner geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parken nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Bauliche und sonstige Anlagen sind nicht zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche festgeschrieben.

## 4. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

### 4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße und wird ausschließlich über die bestehende Zufahrt im Südosten, von der Kreisstraße K 7765 aus, erschlossen. Die Verkehrslenkung erfolgt im Weiteren außerhalb der historischen Bebauung. Räumlich getrennt befindet sich die geplante Ausfahrt auf die Kreisstraße auf Höhe des Waldrands. Entlang des Waldtraufs verläuft die geplante Erschließungsstraße auf der bestehenden Trasse eines forstwirtschaftlich genutzten Wirtschaftswegs. Bisher wurde die Zufahrt gleichzeitig als Ausfahrt genutzt, was an Besucherreichen Tagen häufig zu Komplikationen geführt hat. Der Straßenverlauf wird durch eine lockere Baumreihe betont.

Intern erfolgt die Erschließung über eine 6,00 m breite Straße, mit der Regelung im Einbahnverkehr. Ein bituminöser Ausbau ist bei Bedarf möglich. Auf Höhe des bestehenden Forstweges verschmälert sich die Fahrbahnbreite auf 4 m, mit zwei Ausweichstellen im weiteren Verlauf. Die Benutzung der Parkplätze erfolgt über untergeordnete Erschließungsspangen, in wassergebundener Ausführung und einer Ausbaubreite von 6,00 m. Von der Haupteerschließungsstraße ist das Ein- und Ausparken nicht möglich.

### 4.2 Ruhender Verkehr

Der Parkplatz gliedert sich in zwei Bereiche, die höhenmäßig voneinander versetzt liegen. Im bestehenden Platz funktioniert der Verkehrsablauf, sodass eine Neuordnung der Parkierung als nicht erforderlich erachtet wird. Die Stellplätze sind wassergebunden in Kies und Schotter ausgeführt. In der Erweiterungsfläche werden die offenporigen Beläge fortgesetzt. Hier werden Stellplätze in einer Breite von 2,60 m und als Schotterrasen angelegt. Eine visuelle Einteilung der einzelnen Stellplätze ist nicht geplant.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von insgesamt ca. 626 Parkplätzen für den Pkw-Verkehr vorgesehen. Auf der Erweiterungsfläche werden 391 Stellplätze ausgewiesen. Als Ausnahme, soll an besonders besucherstarken Tagen eine Parkierung entlang der Erschließungsstraße, auf den dafür ausgewiesenen Rasenflächen möglich sein.

Die Frequentierung der Parkplätze ist von den Öffnungszeiten abhängig und beschränkt sich auf die Zeit von Mitte März bis Anfang November.

Das Parken im Straßenbereich der Kreisstraße ist nicht möglich.

Die Stellplätze werden mit heimischen standortgerechten Bäumen überstellt (§ 55 Abs. 9 Satz 2 LBO).

#### 4.3 Fußgänger

Von den Parkplätzen der Erweiterungsfläche erreichen Besucher den Affenberg fußläufig über zwei Wegeverbindungen, abgesetzt vom Fahrverkehr. In Nord-West-Richtung, entlang der bestehenden Hainbuchenhecke und in Ost-West-Richtung, entlang des südlich geplanten Lärmschutzwalls führen wassergebundene Wege in einer Breite von 2 m zum Hofgut.

Im Altbestand gelangen Besucher dieses Parkplatzteils jeweils über Verbindungswege am Südrand des Parkplatzes, auf die geplanten Fußwege, räumlich getrennt vom Fahrverkehr.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) steht eine Haltestelle auf Höhe des *Prälatenwegs* zur Verfügung.

#### 4.4 Land-/Forstwirtschaftlicher Verkehr

Südöstlich führt der bestehende Wirtschaftsweg ins Plangebiet. Er wird auf Höhe der Erschließungsstraße angeschlossen. Die überwiegende Nutzung des Wegs beschränkt sich auf die Holzernte, während der Wintermonate, in denen der Affenberg geschlossen ist.

### 5. UMWELTVERTÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

#### 5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Das Vorhaben umfasst eine festgesetzte Parkplatzfläche (Parkplatz und Zufahrten) von 9.771 m<sup>2</sup> und unterliegt gemäß Ziff. 18.4.2 Anlage 1 UVPG der UVP-Pflicht im Einzelfall (0,5 ha – weniger als 1 ha).

Die reine Parkplatzfläche der Erweiterung beträgt 5.070 m<sup>2</sup> und liegt knapp über dem Schwellenwert zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit.

#### 5.2 Ökologische Vorgaben der Bestandsaufnahme

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, als Teil der Begründung, dargestellt.

### 5.3 Eingriffsbewertung und Maßnahmen zum Ausgleich

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne, eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Die Ergebnisse sind im Textteil des Umweltberichts, als Teil der Begründung, dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden gemacht und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

### 5.4 Artenschutz

Es sind keine, gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG geschützten Arten, von dem Bauvorhaben betroffen.

### 5.5 Land- und Forstwirtschaft

Die ehemalige Ackerfläche unterliegt keiner weiteren ackerbaulichen Nutzung. Aus dem nördlich angrenzenden Waldgebiet ist hauptsächlich während der Wintermonate mit Hiebs-, Rücke- und Transportarbeiten zu rechnen. Der ehemalige Waldweg bleibt für diese Nutzung weiterhin offen.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser und Müll fällt im Plangebiet nicht an.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, werden, mit Ausnahme der Haupteinfahrtsstraße, alle weiteren Beläge wasserdurchlässig ausgebildet. Anfallendes Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird in die angrenzenden Vegetationsflächen abgeleitet und über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Die Trafostation im Altbestand des Plangebiets wird planerisch gesichert.

## 7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 7.1 Festsetzung

Die Gemeinde Salem erlässt nach getrennter Satzung, gemäß § 74 LBO, die „Örtlichen Bauvorschriften – Parkplatz Affenberg“. Sie dienen der Regelung im Sinne einer geordneten Gestaltung und gewünschten Gliederung der Grünstruktur.

### 7.2 Landschaftsbild

Um die Eingriffe in die vorhandene Topografie möglichst gering zu halten, wird die Erweiterungsfläche des Parkplatzes in den flacheren unteren Hangbereich gelegt. Anfallender Erdaushub wird im oberen Bereich, entlang der Erschließungsstraße, im Sinne eines Massenausgleichs geplant und stört zusammen mit dem Erdwall das Landschaftsbild. Maximale Höhen zur Anfüllung bzw. Abgrabung werden festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße als auch auf dem Parkplatz sorgen Pflanzgebote für eine Durchgrünung, die die Verkehrsanlage in belaubtem Zustand optisch nur gering in Erscheinung treten lässt. Die Verwendung wassergebundener Beläge im Parkplatzbereich wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Der Altbestand der Parkplatzanlage bleibt unberührt. Eine gut entwickelte Gehölzstruktur im Parkplatzbereich als auch entlang der westlichen Außengrenze sorgt für eine landschaftsgerechte Einbindung.

### 7.3 Ökologische Ziele

In den örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht und die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen durch Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz und im Sinne einer ökologisch verträglichen Planung, umgesetzt werden, wie die Versickerung von Niederschlagwasser über eine belebte Bodenschicht und die Verwendung wassergebundener Beläge, wo dies technisch und nutzungsbedingt möglich ist.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Nutzung	Altbestand in ha	%	Erweiterungs- fläche in ha	%	Gesamt- fläche in ha
Erschließungsstraße	0,0850	11,00	0,2569	8,36	0,3419
Parkplatzzufahrten	0,4585	59,35	0,4167	13,55	1,3822
Parkplätze			0,5070	16,49	
Fußwege	0,0138	1,79	0,0454	1,48	0,0591
Feld-/Forstwege	-	-	0,0081	0,26	0,0081
Straßenbegleitende Grünflächen	0,1755	22,72	0,3214	10,45	0,4970
Sonstige Grünflächen	0,0376	4,87	1,5192	49,41	1,5568
Trafo-Station	0,0021	0,27	-	-	0,0021
<b>Summe</b>	<b>0,7725</b>	100	<b>3,0747</b>	100	<b>3,8472</b>

## 9. KOSTEN

Für den Ausbau der Erschließungsanlage und die Herstellung der Parkplätze im Plangebiet „Parkplatz Affenberg“ fallen Kosten an.

*Sie werden im weiteren Verfahren genauer ermittelt.*

Salem, den 15.03.2016

.....  
Manfred Härle

Bürgermeister

*Schirmer*  
.....

Beate Schirmer

Planerin