



Große Kreisstadt

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reiterhof Bad Rappenau“

Gemarkung Bad Rappenau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 07.09.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Technische Ver- und Entsorgung	8
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
8.	Angaben zur Planverwirklichung	12
8.1	Zeitplan	12
8.2	Bodenordnung	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der neue Eigentümer des seit Ende der 1970er Jahre bestehenden Reiterhofes westlich des Siedlungsbereichs der Kernstadt Bad Rappenau möchte den aktuell ungenutzten Reiterhof als Familienbetrieb und Mehrgenerationenprojekt weiterführen. Auf dem Reiterhof sollen Ausbildungs- und Sportangebote sowie therapeutische Programme mit den Pferden angeboten werden.

Der Eigentümer beabsichtigt gemeinsam mit einem weiteren Familienteil seinen dauerhaften Wohnsitz in Kombination mit dem Reitbetrieb an dem Standort zu errichten. Zur Gewährleistung einer 24- Stunden Betreuung der Pferde ist daher neben dem Neubau eines Pferdestalls und dem Erhalt der bestehenden Reithallen/ Wirtschaftsgebäude, der Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Die Reitanlage stellt für die Kurstadt Bad Rappenau eine Bereicherung des Freizeit- und Sportangebots dar, weshalb die Weiterführung des Reitbetriebs seitens der Stadt unterstützt wird.

Da sich die Reitanlage planungsrechtlich im Außenbereich befindet und dauerhafte Wohnnutzung im Außenbereich grundsätzlich nicht zu den privilegierten Vorhaben zählt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für die planungsrechtliche Sicherung und Realisierung des Vorhabens erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um das Bauvorhaben entsprechend der konkreten Planung zu realisieren und den Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung und funktionswidrigen Nutzungen zu schützen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt zusätzlich im Sinne der Regionalplanung. Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug, der grundsätzlich von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist. Ziel ist es, den Reiterhof und die geplante Wohnnutzung in einer nutzungsverträglichen Variante zu dem Landschaftsraum zu ermöglichen und eine landschaftsgerechte Ausbildung der Bebauung mit ausreichend Schutz des Regionalen Grünzuges zu gewährleisten. Zur Sicherung des Regionalen Grünzuges wird die Wohnnutzung entsprechend der Vorgaben des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Regionalverbandes Heilbronn auf maximal zwei Wohneinheiten in maximal einem Wohngebäude beschränkt. Ein Doppelhaus ist hierbei ausgeschlossen. Die Wohnnutzung darf nur in Kombination mit dem Reitbetrieb erfolgen. Zusätzlich ist die ausreichende Erschließung mit Wasser und Abwasser sowie die notwendige Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die genannten Ziele in Bezug auf die Wohnnutzung leiten sich aus den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen der aktuell stattfindenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans ab. Die 13. Änderung umfasst auch das

eine Gaststätte für Vereinsmitglieder, ein überdachtes Strohlager und ein Wirtschaftsgebäude, zu dem zwei Reithallen zählen.

Das Plangebiet ist durch einige Baumbestände gekennzeichnet, die einen Übergang des Reiterhofes zu dem offenen Landschaftsraum herstellen.

Das Plangebiet wird nördlich von dem Forstweg begrenzt, an den nördlich eine weitere Reitsportanlage angrenzt. Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen und im Süden ein Reitgelände an das Plangebiet an. Südwestlich verläuft die Landesstraße L 549.

Das Plangebiet wird nördlich über den Forstweg erschlossen. Über den Forstweg ist in östliche Richtung in ca. 700 m Entfernung die Kernstadt Bad Rappenau und in westliche Richtung in ca. 1000 m Entfernung der Stadtteil Babstadt zu erreichen.

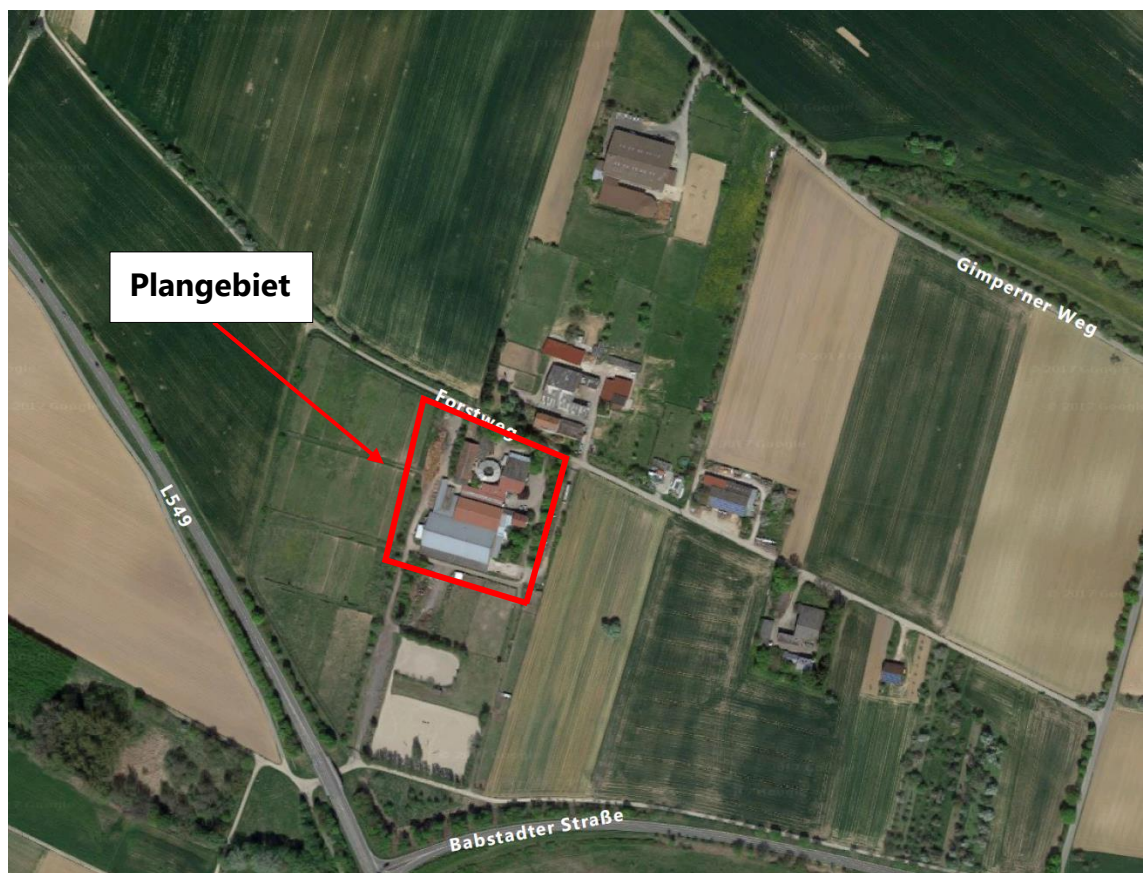


Abb. 2: Luftbild Plangebiet (Quelle: Google Maps 2017)

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Nach Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Auf eine gleichwertige Entwicklung der Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist hinzuwirken. Dies beinhaltet die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunden Umweltbedingungen und ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Außerdem sind die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern. Zur Bewahrung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie der Tier- und Pflanzenwelt und zum Schutz der Landschaft und deren Weiterentwicklung ist die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen auf das notwendige Maß zu minimieren. Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen sind zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen. Generell gilt es, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu reduzieren.

In der Raumstruktur ist Bad Rappenau der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet und ist im Regionalplan als Unterzentrum festgelegt, in dessen Kernort eine verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll (PS 2.4.1 (Z)).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken im Bereich eines Regionalen Grünzuges (PS 3.1.1). Entsprechend Plansatz 5.1.3 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 sind Regionale Grünzüge „größere zusammenhängende Freiräume für unterschiedliche ökologische Funktionen, für naturschonende, nachhaltige Nutzungen oder für die Erholung; (...)“. Entsprechend Plansatz 5.1.3 des LEP 2002 und 3.1.1 (Z) (2) des Regionalplans Heilbronn-Franken sind Regionale Grünzüge von Besiedlung/ Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Landnutzungen sind auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten (PS 3.1.1 (2) Regionalplan).

Grundsätzlich widerspricht das Wohnbauvorhaben demzufolge den Zielen der Regionalplanung. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung des Flächennutzungsplanverfahrens wurde seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart sowie des Regionalverbandes Heilbronn-Franken angemerkt, dass bezogen auf die Reaktivierung des ehemaligen Reiterhofs keine Bedenken bestehen. Um eine dauerhafte Wohnnutzung in Kombination mit dem Reitbetrieb innerhalb des Regionalen Grünzuges seitens der Regionalplanung zu ermöglichen, ist die Vorgabe der Regionalplanung, die Wohnnutzung auf maximal zwei Wohneinheiten in maximal einem Wohngebäude zu begrenzen, einzuhalten.

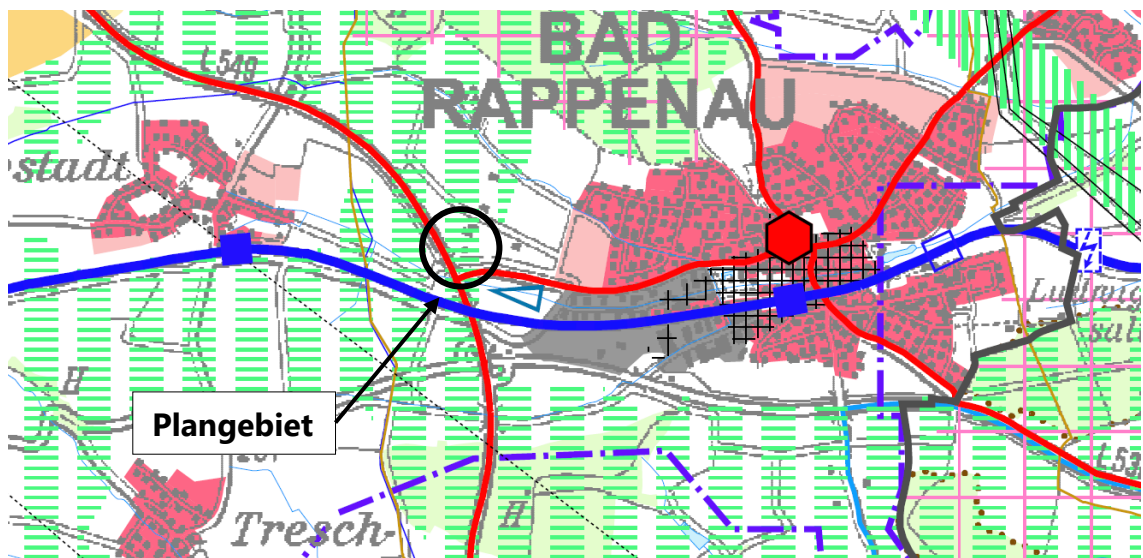


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2020 Heilbronn-Franken
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Verwaltungsraum Bad Rappenau verfügt über eine mit Datum vom 01.06.1995 genehmigte 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist als Landwirtschaftsfläche und einem vorhandenen Aussiedler dargestellt. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist ein vorhandener Reitplatz dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in der 13. Änderung, nach der unter anderem das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet dargestellt werden soll. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange ist bereits abgeschlossen. Die eingegangenen Anregungen wurden bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.



Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle Stadt Bad Rappenau)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserrecht berührt. Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecken II westlich Bad Rappenau“.

Südlich des Plangebiets befindet sich das Offenlandbiotop „Feuchtgebiet westlich Bad Rappenau“, das Waldbiotop „Quelliger Bereich und Quelle O Babstad“ sowie das Naturdenkmal „Feuchtgebiet „Sumpf““.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Grünordnerischen Beitrag wurde ein geschütztes Biotop innerhalb des Plangebiets neu kartiert.

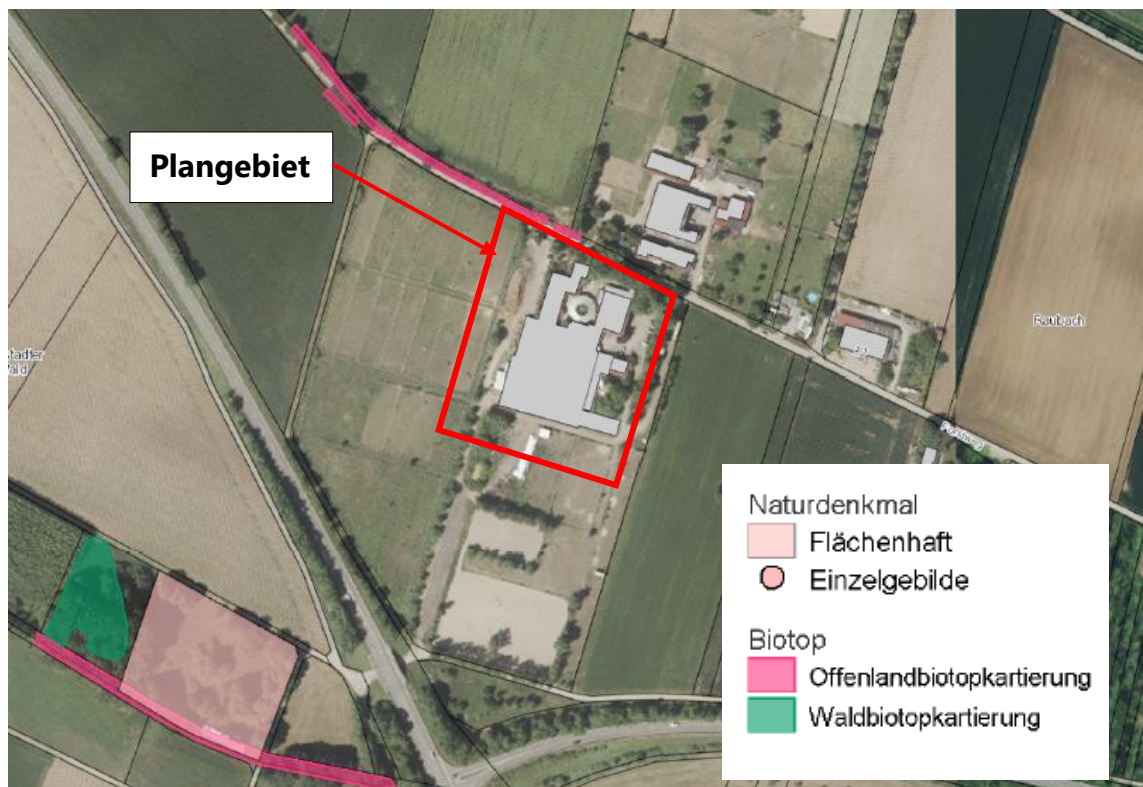


Abb. 5 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen wurden direkt aus der Vorhabensplanung abgeleitet.

Der neue Grundstückseigentümer möchte die aktuell außerbetrieb befindliche Reitanlage als Familienbetrieb fortführen und gemeinsam mit einem weiteren Familienteil dauerhaft auf dem Grundstück wohnen. Hierzu plant der Vorhabenträger im nördlichen Plangebiet entlang des Forstweges die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei

Wohneinheiten. Das Einzelgebäude fügt sich durch das Satteldach sowie die zweigeschossige Bauweise in den Außenbereich ein. Zur Realisierung des Vorhabens hat der Vorhabenträger bereits vor dem Bebauungsplanverfahren Abbruchmaßnahmen von zwei Bestandsgebäuden im nördlichen Plangebiet veranlasst.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets befinden sich die Anlagen für den Reitbetrieb. Der Vorhabenträger beabsichtigt die dauerhafte Unterbringung von 35 Pferden auf dem Gelände. Hierzu ist ein L-förmiger Neubau eines Pferdestalls vorgesehen, der ebenfalls mit einem Satteldach errichtet wird. Daran angrenzend befinden sich zwei bestehende Reithallen, die auch für den neuen Reitbetrieb genutzt werden, sowie ein Strohlager und zwei Futterlager. Das ehemalige Wohngebäude, was für die ehemaligen Mitarbeiter des früheren Reiterhofes zur Verfügung stand, wird für die Unterbringung von Betriebsanlagen, Büroräumen und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter umgenutzt und soll energetisch saniert werden. Zu der Reitanlage gehört ebenfalls eine Gaststätte, die jedoch lediglich der internen Nutzung für Besucher des Reiterhofs dient. Zusätzlich soll eine neue Föhranlage mit einem Durchmesser von ca. 20 m im rückwärtigen Plangebiet auf Höhe des neuen Pferdestalls entstehen.

Private Stellplätze sind in einer Garage östlich des Wohngebäudes auf dem Grundstück vorgesehen. Insgesamt werden vier Garagenstellplätze in einem Satteldachbau mit einer maximalen Traufhöhe von 5 m errichtet. Zusätzlich sind zwei Besucherparkplätze sowie 9 Stellplätze für den Reitbetrieb vorgesehen. Die 9 Stellplätze für den Reitbetrieb leiten sich aus der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze des baden-württembergischen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ab und sind im westlichen und östlichen Plangebiet vorgesehen.

Die Erschließung und Zufahrt des Wohngebäudes sowie der Reitanlage erfolgt von dem nördlich gelegenen Forstweg über zwei Zufahrtsbereiche. Im nordwestlichen Bereich ist eine Zufahrt für den Reitstall, die Futterlager sowie für Stellplätze des Reitbetriebs vorgesehen. Die Zufahrt des Wohngebäudes mitsamt der Garage und den Besucherparkplätzen erfolgt im Nordosten des Plangebiets. Über diesen Zufahrtsbereich sind weitere Stellplätze für den Reitbetrieb erreichbar.

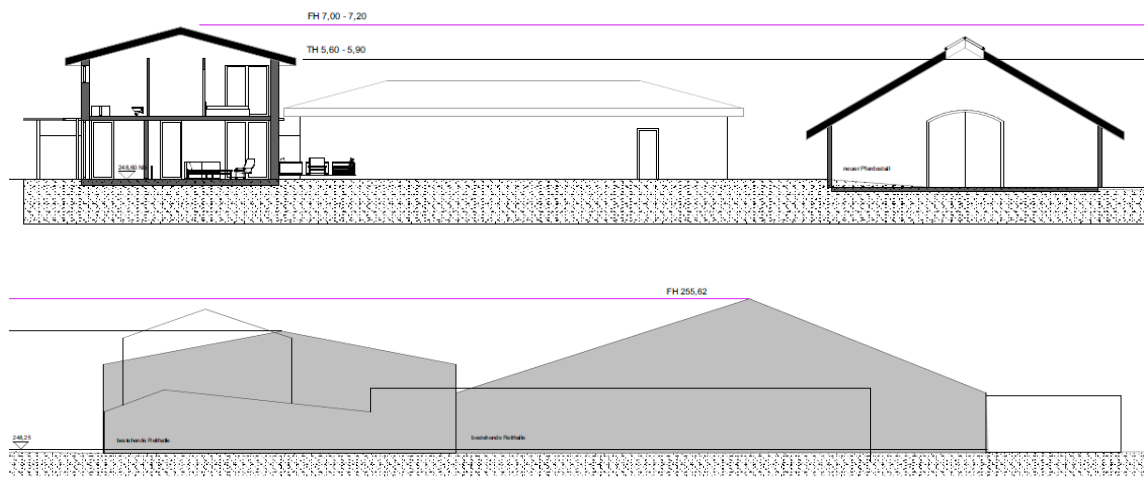


Abb. 6 Schnitt Nord-Süd (Neubau Wohnhaus- Neubau Reithalle- Bestandsgebäude des Reiterhofs (Quelle: Heide Rückheim Dipl. Ing. Architektin)

5.2 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt über keinen Anschluss an einen öffentlichen Abwasserkanal. Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist daher durch den Eigentümer im Rahmen der Baugenehmigung herzustellen.

Die Sicherung der Wasserversorgung ist auch mit Hinblick auf die notwendige Löschwasserversorgung bis zum Satzungsbeschluss mit dem Wasserzweckverband zu prüfen und im Zuge der Baumaßnahme herzustellen.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorhabensbeschreibung als sonstiges Sondergebiet Reiterhof festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorrangig dem Betrieb des Reiterhofes. Eine Wohnnutzung ist nur zulässig, sofern die Wohnnutzung dem Reitbetrieb untergeordnet ist und dem Betrieb, der Pflege und der Unterhaltung des Reiterhofes dient.

Zur Gliederung und Strukturierung des Plangebiets erfolgt eine weitere Differenzierung der Sondergebietsausweisung zwischen Wohnnutzung und Nutzungen, die dem Betrieb der Reitanlage dienen.

In dem Sondergebiet Reiterhof 1 ist Wohnnutzung zulässig. Da sich das Plangebiet im Außenbereich und in einem Regionalen Grünzug befindet dürfen maximal zwei Wohneinheiten entstehen. Somit wird das dauerhafte Wohnen der Familienmitglieder Vorort ermöglicht, die für den Betrieb und die Unterbringung der Pferde eine umfassende 24-Stunden Betreuung und Pflege der Tiere sicherstellen müssen. Innerhalb des Sondergebiets 1 sind entsprechend der Vorhabensbeschreibung ebenfalls Flächen für Garagen sowie für offene Stellplätze festgesetzt.

In dem Sondergebiet Reiterhof 2 sind bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Betrieb des Reiterhofes dienen. Mit dieser Festsetzung wird eine Trennung zwischen Wohnen im nördlichen Plangebiet entlang der Bestandsstraße und der Reitanlage im südlichen Plangebiet geschaffen. In dem Sondergebiet Reiterhof 2 ist der Neubau eines Pferdestalls sowie der Bau einer Fütteranlage vorgesehen. Die übrigen Bestandsgebäude (zwei Reithallen, Strohlager, Gaststätte, ehemaliges Wohngebäude) bleiben erhalten und werden zum Teil saniert und Instant gesetzt. Zusätzlich sind Flächen für offene Stellplätze in dem Sondergebiet 2 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des Vorhabens erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4, wodurch der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und sich das Plangebiet bestmöglich in den angrenzenden Landschaftsraum eingliedert.

Die Festlegung von Höhenlage sowie Trauf- und Firsthöhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des Plangebiets sowie eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper in den offenen Landschaftsraum sicherstellen. Die Höhenlage der Gebäude wird daher durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe, von der Abweichungen von 0,5 m nach oben und unten möglich sind, festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend der Vorhabensplanung der Neubauten, beziehungsweise der Bestandsgebäude festgelegt. In dem Sondergebiet Reiterhof 1 wird ergänzend die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt, um eine zu massive Bauweise in dem Außenbereich zu vermeiden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Es erfolgt entsprechend der Vorhabensplanung im Sondergebiet Reiterhof 1 die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, und in dem Sondergebiet Reiterhof 2 eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen, die sich aus der Vorhabensbeschreibung ableiten. Die Baugrenzen umfassen innerhalb des gesamten Plangebiets den exakten Baukörper der geplanten Neubauten sowie der Bestandsgebäude. Mit Hinblick auf die vorgesehenen Neubauten wird somit einer zukünftigen massiven Bebauung entgegengewirkt und eine landschaftsgerechte Bebauung entsprechend der Vorhabensbeschreibung sichergestellt. In Bezug auf die Bestandsgebäude wird durch die exakte Fassung des Baukörpers sichergestellt, dass die Gebäude in ihrer Ausgestaltung bestehen bleiben und nicht zusätzlich erweitert werden.

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt, um klare Raumbildungen und Raumkanten in dem Außenbereich zu erzielen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine zusätzliche massive Bebauung durch Garagen zu vermeiden, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen des Sondergebiets Reiterhof 1 und entsprechend der maximalen First- und Traufhöhe zulässig. Damit sich der maximal eingeschossige Bau der Garage harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum einfügt und sich an die Gestaltung des geplanten Wohngebäudes anpasst, ist die vorgesehene Garage entsprechend der Vorhabensbeschreibung mit einem Satteldach mit 15 ° bis 30 ° Neigung zu errichten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls nur in den dafür ausgewiesenen Flächen des Sondergebiets Reiterhof 1 und des Sondergebiets Reiterhof 2 zulässig, um den Parkverkehr weitestgehend gebündelt innerhalb des Plangebiets unterzubringen.

Um eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten, sind sonstige Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebiets werden zwei Zu- und Ausfahrtsbereiche ausgehend von dem nördlich gelegenen Forstweg festgelegt. Der nordwestliche Zu- und Ausfahrtsbereich dient der Erschließung des Pferdestalls, der Futterlager sowie der westlich angeordneten Stellplätze für den Reitbetrieb. Über den nordöstlichen Zu- und Ausfahrtsbereich ist das Wohngebäude, zwei Besucherparkplätze sowie weitere Stellplätze für den Reitbetrieb erreichbar.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes in den Planentwurf aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung des Versiegelungsgrads
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten

Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzbindungen dienen dem Schutz des bestehenden Grünbestandes innerhalb des Plangebiets. Sofern die bestehenden Bäume, Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegenstehen, sind daher Flächen zum Erhalt sowie der Erhalt von Einzelbäumen festgesetzt. Der weitestgehende Erhalt der Bepflanzung dient zusätzlich der Gliederung des Plangebiets und trägt zur Wahrung des Gebietscharakters im Außenbereich bei.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um sicherzustellen, dass sich die Neubebauung des Wohngebäudes harmonisch in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung einfügt und die regionale Eigenart durch die Wohnbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich gewahrt bleibt, sind im Sondergebiet Reiterhof 1 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° -30° zulässig.

In dem Sondergebiet Reiterhof 2 werden für die Gebäude, die dem Reitbetrieb dienen, entsprechend der Bestandssituation allgemein geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5 °bis 30 ° für zulässig erklärt.

Dachaufbauten/ -gauben und Dacheinschnitte werden sowohl im Sondergebiet 1 als auch 2 für unzulässig erklärt, um eine zu massive Bauweise im Außenbereich zu vermeiden und die regionale Eigenart zu wahren.

Zur Sicherung einer harmonischen Integration in den Landschaftsraum sind für die Dach- eindeckung rote bis rotbraune oder graue Farbtöne zu verwenden. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind hingegen bei der Dachdeckung und der Fassadengestaltung unzulässig. Die Installation von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dach- und Fassadenflächen sind hiervon ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m * 1,5 m zulässig, um den Landschaftsraum vor überdimensionierten Werbeanlagen zu schützen. Um zusätzlich eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, dürfen Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäudewand angebracht werden.

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Landschaftsbildes werden Pylon-Werbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

Einfriedungen

Aufgrund der Lage im Außenbereich und zur Gewährleistung einer harmonischen Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum sind nur Hecken und offene Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität ist pro Sondergebiet nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Stellplatzverpflichtung

Zur Sicherung der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Reitanlage und aufgrund der peripheren Lage sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze und pro 4 Pferdeeinstallanlagen 1,0 Stellplätze zu realisieren.

Folglich wird von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung für Wohnungen festzusetzen, Gebrauch gemacht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll innerhalb der ersten Jahreshälfte 2018 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich in Besitz des Vorhabenträgers. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de