

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Langenbrettach
Gemarkung: Langenbeutingen-Neudeck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Simmetsgasse, 2. Änderung

Aufstellung im Verfahren gem. § 13 BauGB

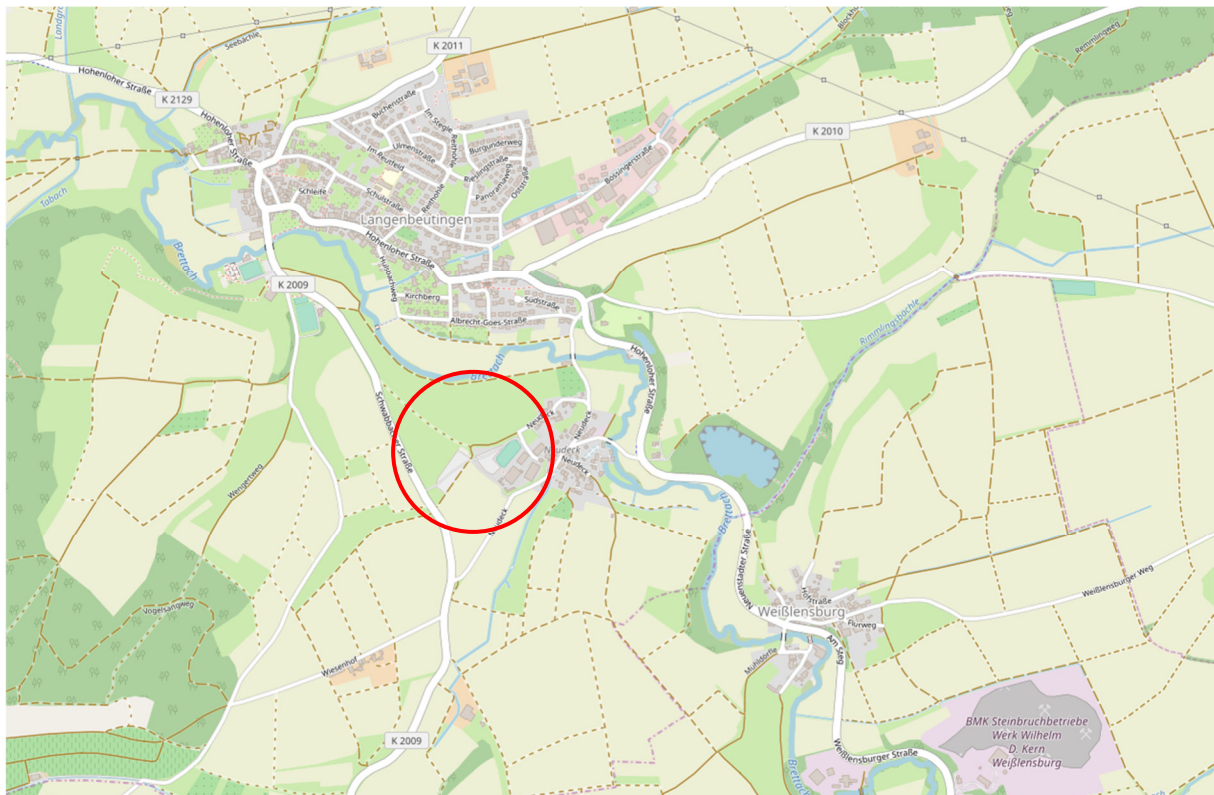
Begründung

ENTWURF

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Langenbrettacher Teilorts Neudeck. Im Norden schließen sich Wiesenflächen an, im Osten grenzt es an die Bebauung von Neudeck. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil als Pferdekoppeln genutzt werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 3423, 3423/1, 3423/2, 3423/3, 3423/4, 3423/5, 3423/6, 3695/1, 3698/1 und 3700/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 3697, 3698 und 3700 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die im Plangebiet vorhandene Nutzung bzw. Bebauung geht auf einen landwirtschaftlichen Betrieb zurück, der sich über die Jahre zu einem Reiterhof entwickelt hat. Dieser Reiterhof wurde erstmals 1998 durch den Bebauungsplan „Simmetsgasse“ planerisch gefasst. In den Folgejahren wurde der Betrieb weiterentwickelt und neben dem Ausbau der Pferdehaltung und Reitveranstaltungen wurde ein Teil der Anlage für kommerzielle Veranstaltungen ausgebaut. Zwischenzeitlich wurde Beherbergung und Gastronomie als ein weiteres Standbein etabliert und soll noch weiter ausgebaut werden. Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Entwicklung und zur Anpassung an die gebaute Situation ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planerische Vorgaben

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist das Plangebiet ohne Funktion dargestellt. Nördlich in der Talau angrenzend befindet sich ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Brettachtal“ (vgl. nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan). Dieses umfasst noch die Feldwege 3754 und 3700, die nördlich außerhalb des Geltungsbereichs verlaufen. Das Gelände fällt anschließend in nördliche Richtung in Richtung Langenbeutungen bzw. der Brettach ab.

Das Sondergebiet "Reiterhof" wurde mit der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren im Jahr 1998 aufgenommen. Bei der 2. Fortschreibung im Jahr 2006 wurde dann der Behelfsparkplatz, wie er im Bebauungsplan Simmetsgasse 1. Änderung festgesetzt wurde, dargestellt.

Die hier gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich damit größtenteils innerhalb der Flächendarstellung des gültigen Flächennutzungsplans. Er stellt den bebauten Teil des Plangebiets als Sonderbaufläche dar, westlich sind Stellplatz- und Grünflächen dargestellt. Die in die hier gegenständliche 2. Änderung westlich einbezogene Grünfläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für diesen Bereich ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig. Das entsprechende Verfahren wird durch die VVG Neuenstadt a.K./Langenbrettach/Hardthausen geführt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist Ausgangspunkt der Bebauungsplan „Simmetsgasse“ von 1998. Dieser wurde 2003 durch die „1. Änderung“ an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Die hier gegenständliche 2. Bebauungsplanänderung soll auf Basis des §13 BauGB umgesetzt werden (vgl. Kap. 1.11).

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Der östliche Teil des Plangebiet stellt sich als nach Südosten geneigter Hang dar und fällt in Richtung Ortslage Neudeck (ca. 206m üNN). Im westlichen Teil fällt das Gelände leicht nach Westen bzw. nach Nordwesten. Der Hochpunkt des Plangebiets liegt mit ca. 230 m ü. NN in etwa beim bestehenden Parkplatz (Flst. 3698/1).

Das Plangebiet wird momentan im Osten durch Stall- und Reitanlagen, Wohn- und Nebengebäude genutzt. Südwestlich befindet sich eine große Veranstaltungshalle mit Nebengebäuden, die zur Beherbergung genutzt werden. Westlich befinden sich Flächen für Stellplätze. Ganz im Westen des Plangebiets befinden sich der bisherige Ausweichparkplatz sowie eine ausgedehnte Wiesenfläche.

1.5 Planungsverlauf Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet "Simmetsgasse" in Langenbrettach-Neudeck wurde am 06.07.1998 rechtskräftig. Durch eine erweiterte Nutzung des Reiterhofs (u. a. Westernreiten, Durchführung von Großveranstaltungen) war es erforderlich, auf einem bestehenden Reitplatz eine zusätzliche Reit- und Lagerhalle zu errichten und private Parkplätze für eine größere Zahl von Besuchern anzulegen. Diese baulichen Erweiterungen wurden durch eine „1. Änderung“ des Bebauungsplans abgesichert, diese wurde am 18.12.2003 rechtskräftig.

Der Hof hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1998 auf mehreren Standbeinen weiterentwickelt. Neben dem Westernreiten hat sich der Hof als Veranstaltungsstätte für Firmen- und Familienfeiern sowie Musikveranstaltungen etabliert und einen überregionalen Bekanntheitsgrad erlangt. Dadurch konnten zahlreiche Arbeitsplätze im Ort geschaffen bzw. gehalten werden. Zwischenzeitlich sind die Bereiche Gastronomie und Beherbergung als weitere Standbeine ein Teil der betrieblichen Konzeption, die in Zukunft noch weiter ausgebaut werden sollen. Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Entwicklung und zur Anpassung an die gebaute Situation ist die (2.) Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Standortes zu schaffen. In diesem Zug sollen auch die vorhandenen Nutzungen abgesichert werden und Anpassungen an den zwischenzeitlich gebauten Bestand vorgenommen werden. Desweiteren sollen aktuelle Entwicklungen hin zu weiteren betrieblichen Standbeinen ermöglicht werden. Die grundlegende Steuerung erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebiets, das in die Teilbereiche „Reiterhof“ (SO 1) und „Freizeit, Gastronomie und Veranstaltung“ (SO 2) aufgeteilt ist. Auf eine innere Untergliederung der Sondergebiete wird im Zuge der Entwurfsfortschreibung verzichtet, da sie städtebaulich unerheblich ist.

Der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans liegen insbesondere die nachfolgenden aufgeführten Planungen zu Grunde (vgl. Abb. Übersichtsplan):

a) Baufläche für betrieblichen Wohnhaus

Für den Betriebsnachfolger soll die Errichtung eines Wohnhauses im Nordosten des Plangebiets ermöglicht werden. Das Baufenster und die Gebäudehöhen werden entsprechend dimensioniert. Nach Norden und Westen ist eine Eingrünung festgesetzt bzw. abgesichert. Die Bebauung setzt die am Ortsrand von Neudeck vorhandene Wohnbebauung schlüssig fort.

b) Reithalle

Im östlichen Gebiet soll eine Reithalle (ca. 18 x 30 Meter) zum longieren, einreiten oder für den Anfängerunterricht im Westernreiten entstehen. Hierfür wird eine entsprechende Baufläche bereitgestellt. Diese nimmt Rücksicht auf die zwischenzeitlich nördlich verlegte Leitungstrasse der Netze BW, die zur betriebseigenen Trafostation führt.

c) Reitplatzüberdachung

Um sich als deutschlandweites Turnier- und Trainingszentrum für Westernreiten weiter zu entwickeln ist langfristig geplant, den im nördlichen Teil angelegten Reitplatz (40 x 80 Meter) zu überdachen, um ihn ganzjährig zu jeder Witterungsbedingung nutzen zu können. Auch für die Ausbildung von professionellen Western-Pferden ist ein überdachter Reitplatz in dieser Größenordnung notwendig. Nur hierdurch ist sicherzustellen, dass qualifizierte Pferdetrainer etabliert werden können und Westernreitsport auf hohem Niveau ausgetragen werden kann. Da sich die Reitplatzüberdachung an einer exponierten Lage befindet wird eine maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Die Baufläche ist gegenüber der Umgebung deutlich eingegraben, was sich auch in der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) abbildet. Entlang des nördlichen Gebietsrandes wurde

ein Erdwall geschüttet, der intensiv durch Sträucher bepflanzt ist. Dieser Bewuchs wird über eine Pflanzbindung festgesetzt und damit als Sichtschutz gesichert.

d) Feriendorf

Für Turniere im Westernreiten und auch andere Veranstaltungen wie z.B. Hochzeiten und Firmenfeiern sind weitere Unterkünfte vor Ort erforderlich. Gestalterisch sollen sich die geplanten Blockhütten im Western-Stil in das Gesamtkonzept der Anlage einfügen.

e) Nutzungsänderung der Bestandshalle

Die vorhandene zentrale Halle im südwestlichen Teil wird bei der Bebauungsplanänderung dem Bereich SO 2 „Freizeit, Gastronomie und Veranstaltung“ zugeordnet, das Baufenster wird den Gegebenheiten angepasst. In diesem Baufeld findet Gastronomie, Beherbergung und Veranstaltung statt.

f) Behelfsparkplätze

Um dem erhöhten Parkbedarf bei Reitturnieren, aufgrund dem größeren Platzbedarfs durch Abstandsflächen und Rangierflächen bei Be- und Entladen der Pferdeanhänger, gerecht zu werden soll eine Fläche für Ausweichparkplätze im nordwestlichen Teil der Abgrenzung hinzukommen. Der Behelfsparkplatz, welcher nur zu wenigen Veranstaltungen genutzt werden muss, soll nicht versiegelt werden. Eine wasserdurchlässige Schotterung der Zuwege ist vorgesehen. Die Fläche wird als Private Grünfläche festgesetzt.

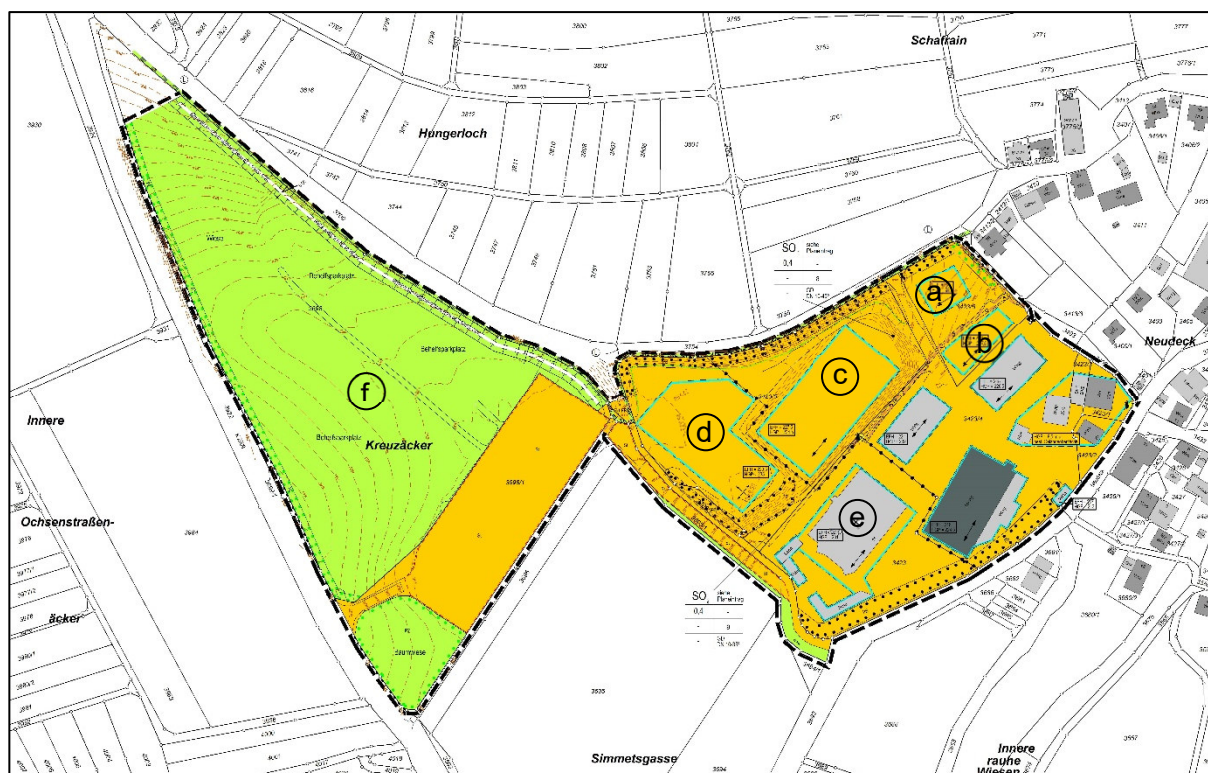


Abb. Übersichtsplan „Städtebauliche Zielsetzung und Planung“

Generell wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die maximale Höhe wird über die Festlegung der Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull bestimmt. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Aufgrund dieser Festlegung ist jederzeit auch ein Bezug zum Gelände bzw. zur gebauten Umgebung möglich. Zur beitragsrechtlichen Steuerung wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt anhand der Bestandsgebäude und der Planungsabsichten. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen im Bestand werden die Dächer mit „geneigtem Dach“ (GD) zugelassen, die Spanne der Dachneigung beträgt 10 - 35° bzw. 10 - 45°. Die Einteilung orientiert sich an beiden Teilbereichen des Sondergebiets, wo im Gebiet SO 1 (Reiterhof) auch steilere Dächer vorkommen.

1.7 Schalltechnische Situation

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Dabei konnte für alle Betriebsszenarien nachgewiesen werden, dass die Immissionswerte an der Umgebungsbebauung eingehalten sind.

Auf freiwilliger Basis wurde entlang des nördlichen Gebietsrandes ein Erdwall geschüttet, der zwischenzeitlich durch einen intensiven Bewuchs bestanden ist. Durch diese Maßnahme werden Emissionen in Richtung Langenbeutungen weiter minimiert. Es ist vorgesehen, dass auch der westlich liegende Behelfsparkplatz mit einem Erdwall entlang seiner Nord-, West- und Südseite versehen wird. Dieser Erdwall ist nach den Vorgaben im Umweltbericht zu bepflanzen.

1.8. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

Eine artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung wurde bereits ohne Befund durchgeführt und liegt den Unterlagen bei (vgl. Anlage der Begründung).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, in nördliche Richtung grenzt das „Landschaftsschutzgebiet Brettachtal“ an. Am südlichen Gebietsrand (innerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich das geschützte Biotop nach § 32 NatSchG „Ahorn-Eschen-Feldgehölz am SW-Ortsrand von Neudeck“, das Teil der bewachsenen Böschung zur Ortsdurchfahrt Neudeck ist. Die Fläche des Biotops wird, ebenso wie die gesamte Böschung im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsgebiets mit Pflanzbindung belegt. Ein Eingriff findet nicht statt.

Bei der Erweiterung des Parkplatzes um einen Bedarfsparkplatz in nordwestliche Richtung sollen die nachteiligen Auswirkungen auf die Natur so gering wie möglich gehalten werden. Daher ist vorgesehen nur die Zufahrten zur Planfläche mit wasserdurchlässiger Schotterung zu befestigen. Die Stellplatzflächen sollen als bewirtschaftete Wiesen erhalten bleiben, entsprechende Pflanz- und Pflegevorgaben sind festgesetzt.

1.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende K 2009 / „Schwabbacher Straße“ im Westen und über die K 2129 im Osten an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Parkplätze sind dabei über die K 2009 im Westen erschlossen, wodurch der Besucherverkehr nicht durch die Ortslage von Neudeck geleitet wird.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

Das Schmutzwasser wird wie bisher in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet.

1.10 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	785 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (SO): (SO 1: ca. 226 Ar, SO 2: ca. 234 Ar)	ca.	460 Ar	59 %
- Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	325 Ar	41 %

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13 BauGB

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine geringfügige Anpassung des geltenden Bebauungsplans beabsichtigt. Diese umfassen Anpassungen an den Bestand (z.B. private Grünfläche Behelfsparkplatz) und kleinere Änderungen an den überbaubaren Flächen. Die Grundzüge der Planung sind bei dieser Änderung nicht berührt, weshalb die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die weiteren Anforderungen an das vereinfachte Verfahren liegen ebenfalls vor. So wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 19.03.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht

Angefertigt durch:

Grünwerk, Ludwigsburg
Umwelt- und Freiraumplanung
Architektur der Gärten
Osterholzallee 140/7
71636 Ludwigsburg

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 2: Geräuschemissionsprognose

Angefertigt durch:

rw Bauphysik
Ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG
Im Weiler 5-7
74523 Schwäbisch Hall