



Große Kreisstadt

# Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reiterhof Bad Rappenau“

Gemarkung Bad Rappenau

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 07.08.2019

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>8</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	8
5.2	Technische Ver- und Entsorgung	9
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>17</b>
8.1	Zeitplan	17
8.2	Bodenordnung	17

# 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

Plangebiet, da das Plangebiet im bisherigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche und einem vorhandenen Aussiedler dargestellt ist.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltsprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich ca. 700 m westlich des Siedlungsbereiches der Stadt Bad Rappenau an dem Forstweg.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 6697 (teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,63 ha.

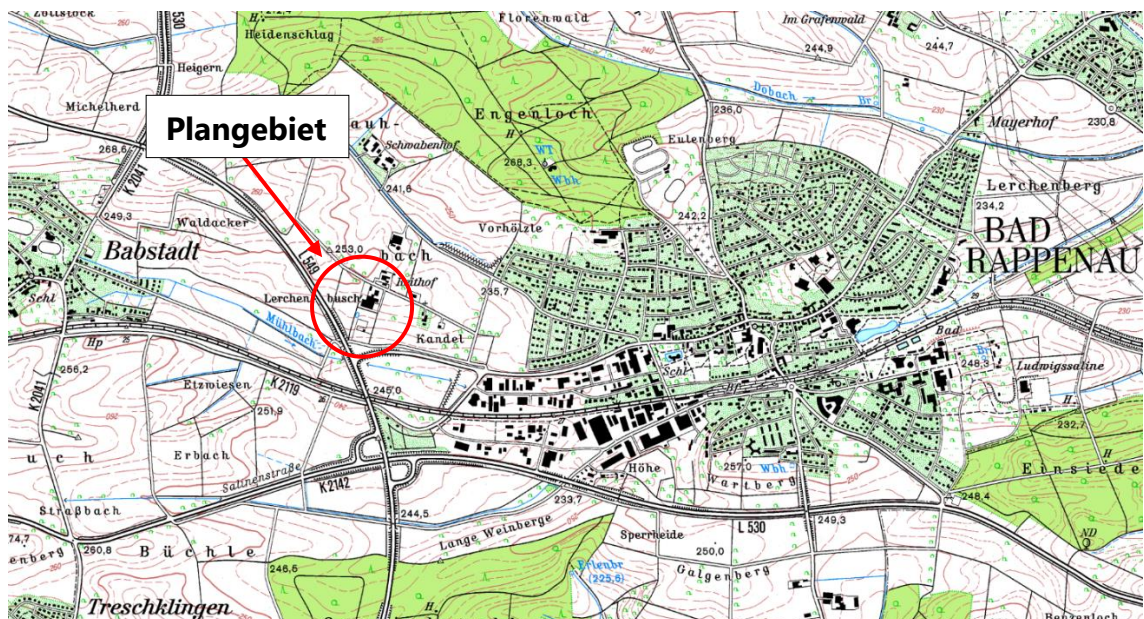


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

### 3.2 Bestandssituation

Auf der Fläche des Plangebiets besteht seit Ende der 1970er eine Reitanlage mit entsprechenden baulichen Anlagen. Der neue Eigentümer hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens einige sanierungsbedürftige Gebäude abgerissen. Nach den erfolgten Abbruchmaßnahmen befinden sich auf dem Plangebiet unter anderem ein Wohngebäude, was für die ehemaligen Mitarbeiter des früheren Reiterhofes zur Verfügung stand,

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.

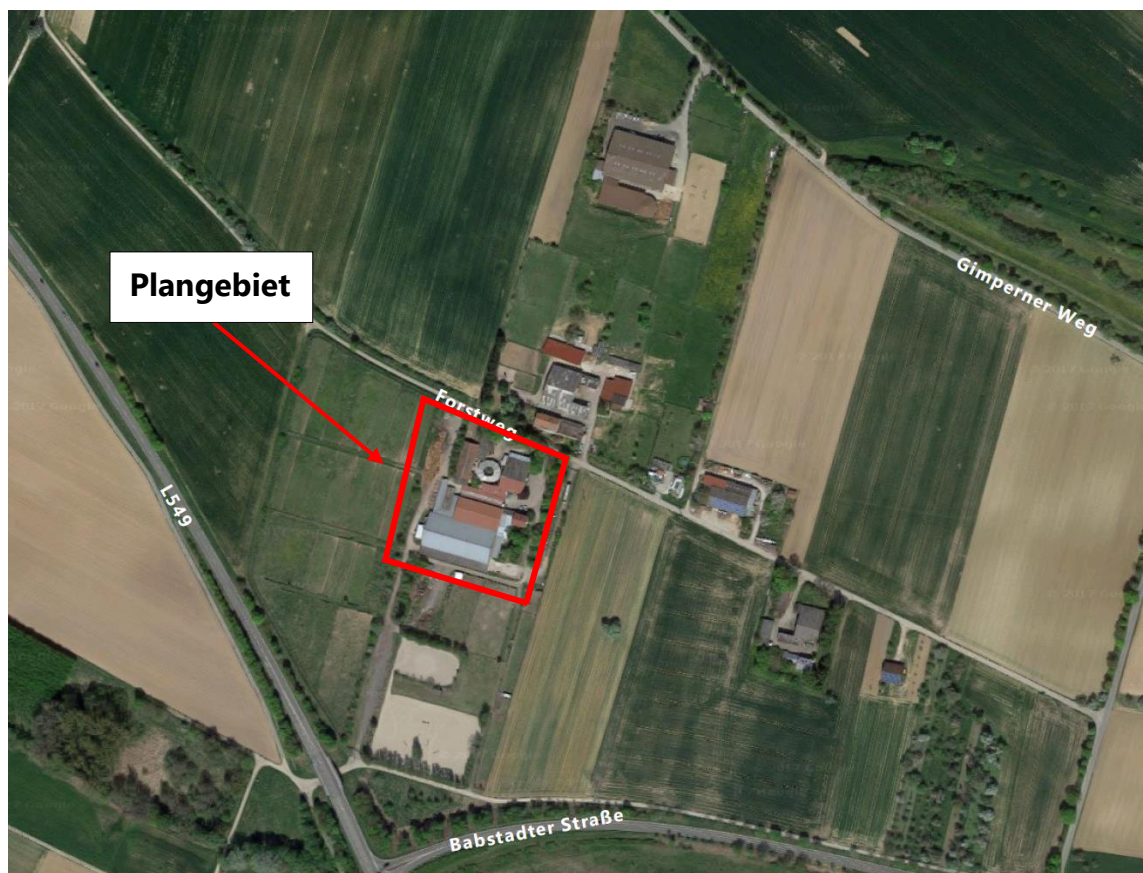


Abb. 2: Luftbild Plangebiet (Quelle: Google Maps 2017)

### **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 Flächennutzungsverfahrens 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.

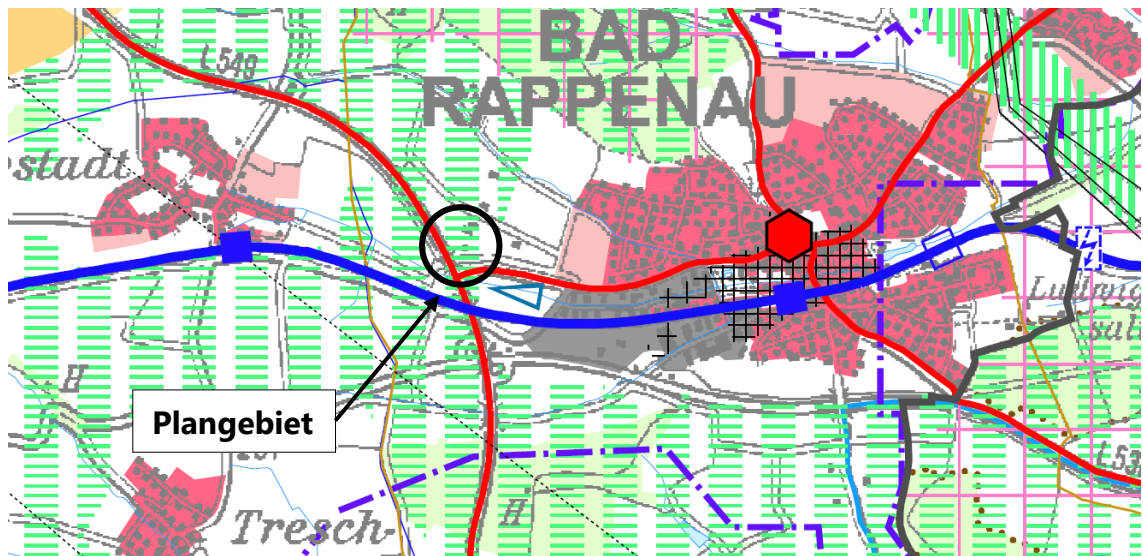


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2020 Heilbronn-Franken  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach verfügt über eine mit Datum vom 01.06.1995 genehmigte Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans von 1993/1994. Das Plangebiets ist als Landwirtschaftsfläche und einem vorhandenen Aus-siedler dargestellt. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist ein vorhandener Reitplatz dargestellt.

Aktuell findet die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach statt. Die Gesamtfortschreibung wurde von dem Gemeinsamen Ausschuss Ende Dezember beschlossen und liegt derzeit dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vor. In der Gesamtfortschreibung ist das Plangebiet als Sonderbaufläche (Planung) dargestellt.



Abb. 4 Auszug aus der rechtskräftigen Gesamtfortschreibung des FNPs von 1993/1994 des Verwaltungsraums Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach (Quelle Stadt Bad Rappenau)

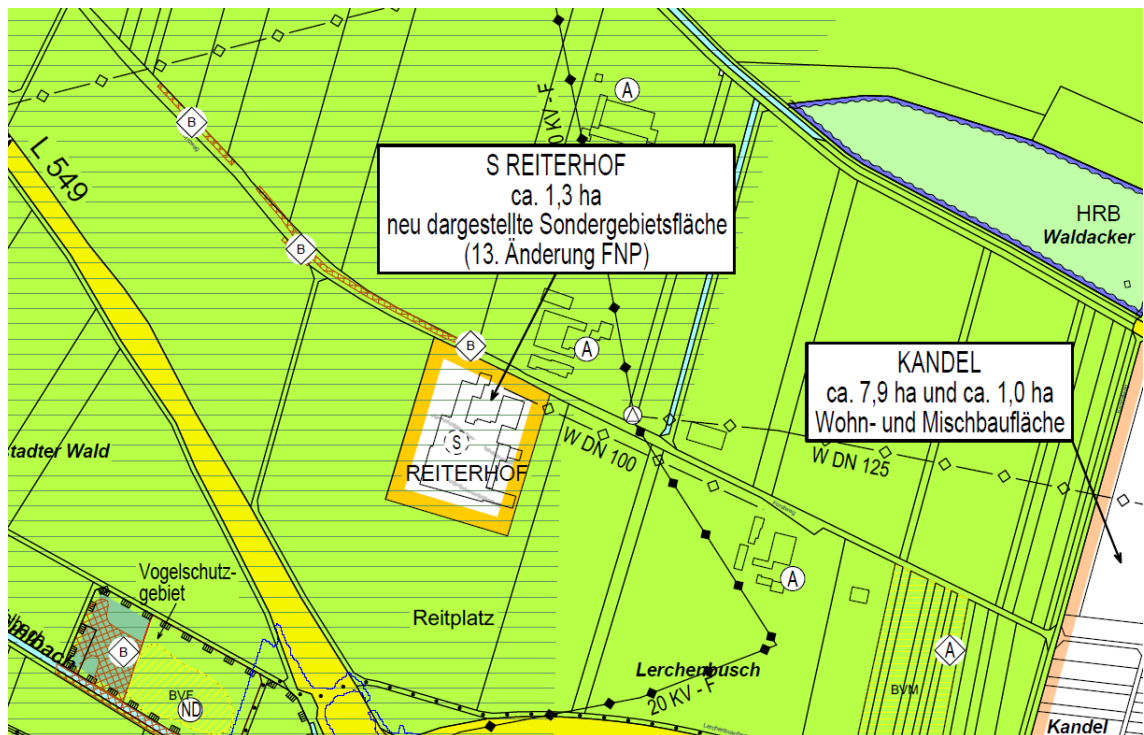


Abb. 5 Auszug aus der beschlossenen Gesamtfortschreibung des FNPs des Verwaltungsraums Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach (Genehmigung liegt aktuell noch nicht vor) (Quelle Bad Rappenau)

### 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.



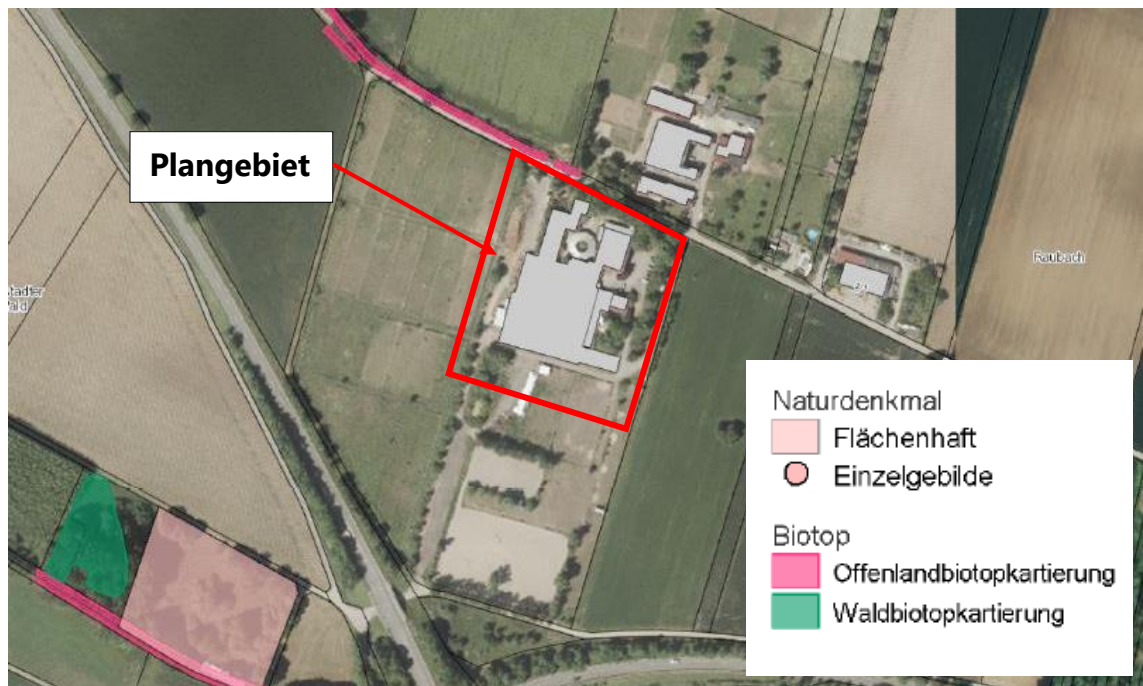


Abb. 6 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche Siedlungsbefunde bzw. Grabhügel“. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis zur „Archäologischen Denkmalpflege“ aufgenommen.

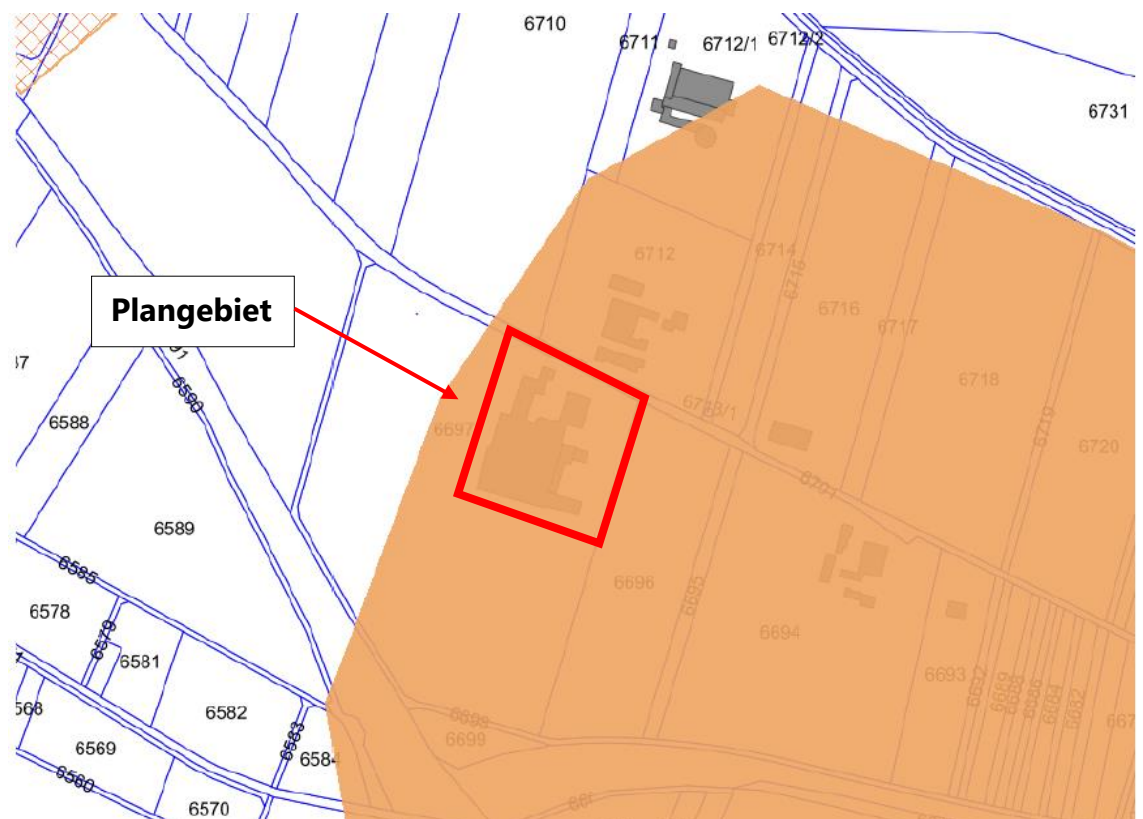


Abb. 7 Kulturdenkmal (Quelle: RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)

## 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 32 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 Schank- und Speisewirtschaft, die jedoch lediglich dem internen Gebrauch durch Mitglieder des Reitbetriebs und deren Angehörigen sowie Besuchern 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, 8 Stellplätze für den Reitbetrieb und 10 Stellplätze für die Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen. Die 8 Stellplätze für den Reitbetrieb und die 10 Stellplätze für die Schank- und Speisewirtschaft leiten sich aus der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze des baden-württembergischen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ab. Maschinen des Reiterhofs sollen südlich der bestehenden Reithalle untergebracht werden.

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.

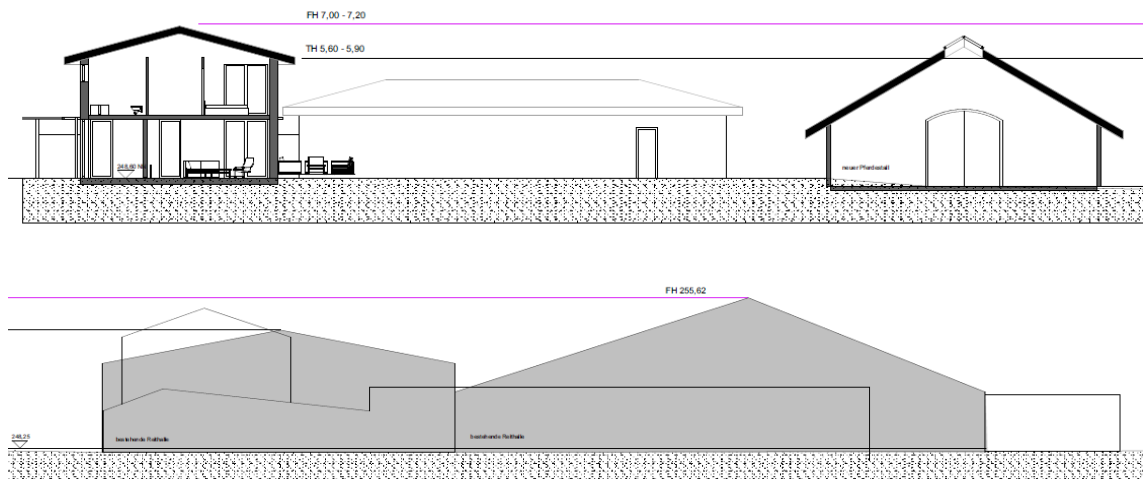


Abb. 8 Schnitt Nord-Süd (Neubau Wohnhaus- Neubau Reithalle- Bestandsgebäude des Reiterhofs (Quelle: Heide Rückheim Dipl. Ing. Architektin)

## 5.2 Technische Ver- und Entsorgung

An einer dezentralen Abwasserentsorgung wird aus wirtschaftlichen Gründen festgehalten, obwohl mittlerweile durch die Erschließungsmaßnahme Baugebiet „Kandel“ Anschlussmöglichkeiten an das Kanalnetz im Kandelweg und in der Raubachstraße gegeben sind.

Für die Abwasserbeseitigung im Plangebiet soll auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage (z.B. Modell Klaro SBR Kleinkläranlage 35 EW) realisiert werden. Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist nicht vorgesehen. Die Kleinkläranlage soll im südöstlichen Plangebiet unterhalb der Reithalle errichtet werden. Die Ableitung in den südlich gelegenen Vorfluter Mühlbach ist über einen bestehenden Ableitungskanal gegeben, alternativ zur Ableitung kann in Anlehnung der DIN 4261-5 im Plangebiet versickert werden.

Sollte das städtische Abwassersystem zukünftig in den Forstweg erweitert werden, kann die geplante Kläranlage umgebaut werden sodass der Anschluss an die städtische Kanalisation problemlos am Forstweg erfolgen kann.

Die Detailplanung der Kleinkläranlage wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs für das Baugesuch mit dem Landratsamt abgestimmt. Das Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB ist generell erst genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist.

Das anfallende Niederschlagwasser sowie Hoffflächenwasser wird über ein bestehendes dreiteiliges Becken versickert. Der Beckenüberlauf wird durch einen bestehenden Kanal dem Vorfluter Mühlbach zugeführt.

Der anfallende Festmist soll in mobilen Containern innerhalb des Plangebiets gesammelt, abgeholt und in eine Biogasanlage transportiert werden.

Die notwendige Löschwasserversorgung wurde mit dem Kreisbrandmeister abgestimmt. Demzufolge müssen 100 m<sup>3</sup> Löschwasser an dem Standort bereitgestellt werden. Zur Bereitstellung des Löschwassers ist die Errichtung eines Löschwassertanks innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

## 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. Fremdwerbbeanlagen werden innerhalb des Sondergebiets Reiterhof ausgeschlossen, um eine optische Verunstaltung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Werbeanlagen sind somit nur für den Reiterhof zulässig.

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 Führanlage vorgesehen. Die übrigen Bestandsgebäude (zwei Reithallen, Strohlager, Schank- und Speisewirtschaft, ehemaliges Wohngebäude) bleiben erhalten und werden zum Teil saniert und instand gesetzt. Die Schank- und Speisewirtschaft ist nur zur Nutzung durch Mitglieder des Reitbetriebs und deren Angehörigen sowie Besuchern des Reitbetriebs vorgesehen. Ohne den Reitbetrieb ist eine gewerbliche Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft nicht zulässig. 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 sowie das festgesetzte Pflanzgebot in dem Sondergebiet Reiterhof 1 dienen zusätzlich der Gliederung des Plangebiets und tragen 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 Dacheindeckung 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.

Zur optischen Integration in den Landschaftsraum sind mobile Container an mindestens zwei Seiten vollständig einzugrünen.

### **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 Zäune zulässig.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sind Mindestabstände von Einfriedungen und Anpflanzungen gegenüber angrenzender Feldwege und landwirtschaftlicher Nutzflächen festgesetzt.

### **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 Pferdeeinstellanlagen 1,0 Stellplätze zu realisieren. Zusätzlich sind 10 weitere Stellplätze auf der Fläche des Sondergebiets Reiterhof 2 für die Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen.

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
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung, Gehölzrodung und Beschränkung von Umbau- und Abrissarbeiten
- Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung
- Archäologische Denkmalpflege

- Vergrämung der Eidechsen
- CEF-Maßnahme: Anbringung von Nisthilfen für Vögel
- CEF-Maßnahme: Anbringung von Fledermausflachkästen und -höhlen
- Anbringung von Nisthilfen für Vögel (Rauchschnalbenneſter)

## 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 wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung aus Mosbach ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen 26.381 Ökopunkte und beim Schutzgut Boden 1.776 Ökopunkte. Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 28.157 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von insgesamt 28.157 Ökopunkten werden folgende externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Pflanzung von insgesamt 60 Obstbäumen auf privaten Grundstücksflächen des Vorhabenträgers

Der Ausgleich ist entsprechend des Grünordnerischen Beitrags auf privaten Flächen des Vorhabenträgers, im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets auf dem Grundstück 6697, vorgesehen. Die 60 Obstbäume werden zu einem Großteil entlang des westlichen und südlichen Rands der westlich an das Plangebiet angrenzenden Weidefläche gepflanzt. Weitere Bäume können zum Beispiel am Nordrand der Weideflächen, auf den Weiden oder auch am Ostrand des Flurstücks des Reiterhofs gepflanzt werden. Bei einer Pflanzung auf den Weideflächen ist ein geeigneter Verbisschutz vorzusehen.

Die Eingriffe können durch die Pflanzung der 60 Obstbäume vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn und der Stadt Bad Rappenau gesichert. Darüber hinaus wird zwischen der Stadt und dem Bauherrn vertraglich geregelt, dass der Bauherr für die Umsetzung der Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen aufkommt.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.



## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung aus Mosbach durchgeführt. Dabei wurde 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

### Europäische Vogelarten

- Es werden insgesamt 27 Vogelarten als potenzielle Brutvögel im Plangebiet und der Umgebung bewertet
- Bei Gebäudeabrissen, Sanierungsarbeiten oder Gehölzrodungen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass Nester mit Eiern zerstört werden und dass Jungvögel und u.U. brütende Altvögel verletzt oder getötet werden.
- Durch Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Störungen der lokalen Populationen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen durch bereits erfolgte Abbruchmaßnahmen können ausgeschlossen werden, da diese außerhalb der Brutperiode stattgefunden haben.
- Durch den bereits erfolgten Gebäudeabriss kam es zu einem Verlust von rund 20 Nestern der Rauchschnalbe und somit zu einer erheblichen Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen kann.
- Für den Haussperling können durch Sanierungs- und Abrissarbeiten Brutreviere verloren gehen oder sie sind bereits verloren gegangen. Bruterfolge der auf der Vorwarnliste stehenden Art können ausbleiben und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert werden.
- Durch Baumrodungen gehen mindestens 4 Höhlenbäume verloren.
- Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht durch ein Ausweichen auf ähnliche Strukturen ausgeglichen werden.

### Tier – und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Verbotstatbestände in Bezug auf die meisten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden.

#### ▪ Fledermäuse

Im Plangebiet können insgesamt 7 Fledermausarten Quartiere haben. Bis auf die Mückenfledermaus können alle Arten das Plangebiet auch zur Jagd nutzen.

Tiere, die während den bereits vorgenommenen Gebäudeabbruchmaßnahmen im Oktober 2016 die Gebäude als Zwischenquartiere genutzt haben oder mögliche Winterquartiere aufgesucht haben, konnten während der Abbrucharbeiten fliehen und nicht getötet oder verletzt werden. Es ist möglich, dass Fledermäuse während der Abbrucharbeiten aufgescheucht und in andere Quartiere vertrieben wurden. Es

kann jedoch ausgeschlossen werden, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes eintritt. Der überwiegende Teil des Gehölzbestands und der Offenflächen bleibt erhalten und damit auch die Funktion als Jaggebiet.

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind durch die Abrissarbeiten verloren gegangen. Durch zukünftige Abriss- und Sanierungsarbeiten können weitere Quartiere zerstört oder unbrauchbar werden. Geeignete Ausweichquartiere sind in der unmittelbaren Umgebung nur begrenzt vorhanden.

▪ **Reptilien: Zauneidechsen**

Zauneidechsen können gefährdet werden, wenn sie während der Bauarbeiten von der Lebensstätte aus ins Baufeld einwandern.

Es besteht die Gefahr, dass Eidechsen oder Eier von Eidechsen durch Bauarbeiten verletzt oder getötet werden.

Störungen durch die Vergrämung werden zu keiner Verschlechterung der Erhaltungszustände führen. Die Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

▪ **Amphibien**

Es kann aufgrund der Lebensraumgestaltung mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Amphibienarten im Plangebiet vorkommen.

Der Teich, südlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist für Erdkröten und Grasfrösche als Laichgewässer geeignet. Sowohl Erdkröten als auch Grasfrösche sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten Arten, somit können auch keine Verbotstatbestände bezüglich dieser Arten ausgelöst werden. Beeinträchtigungen von Amphibien, die in dem Teich laichen oder in den umliegenden Vegetationsbeständen leben, können ausgeschlossen werden.

**Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baum- und Strauchrodungen und Abriss von Gebäudeteilen im Winterhalbjahr
- Abriss außerhalb des Winterhalbjahrs nur unter voriger Prüfung durch eine fachkundige Person
- Sofern bei Gebäuden, die umgebaut oder saniert werden, Vogelbruten vorkommen, dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel begonnen werden
- CEF-Maßnahme: Anbringung von Nisthilfen für Vögel
- CEF-Maßnahme: Anbringung von Fledermausflachkästen und -höhlen
- Anbringung von weiteren Nisthilfen für Vögel (Rauschwalbennester) sobald die neuen Stallungen im Reiterhof errichtet sind
- Hinweis bezüglich Vergrämung von Zauneidechsen

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **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**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)