Landkreis: Heilbronn
Stadt: Lauffen am Neckar
Gemarkung: Lauffen, Flur Lauffen-Dorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Rotenberg 1“

Begründung

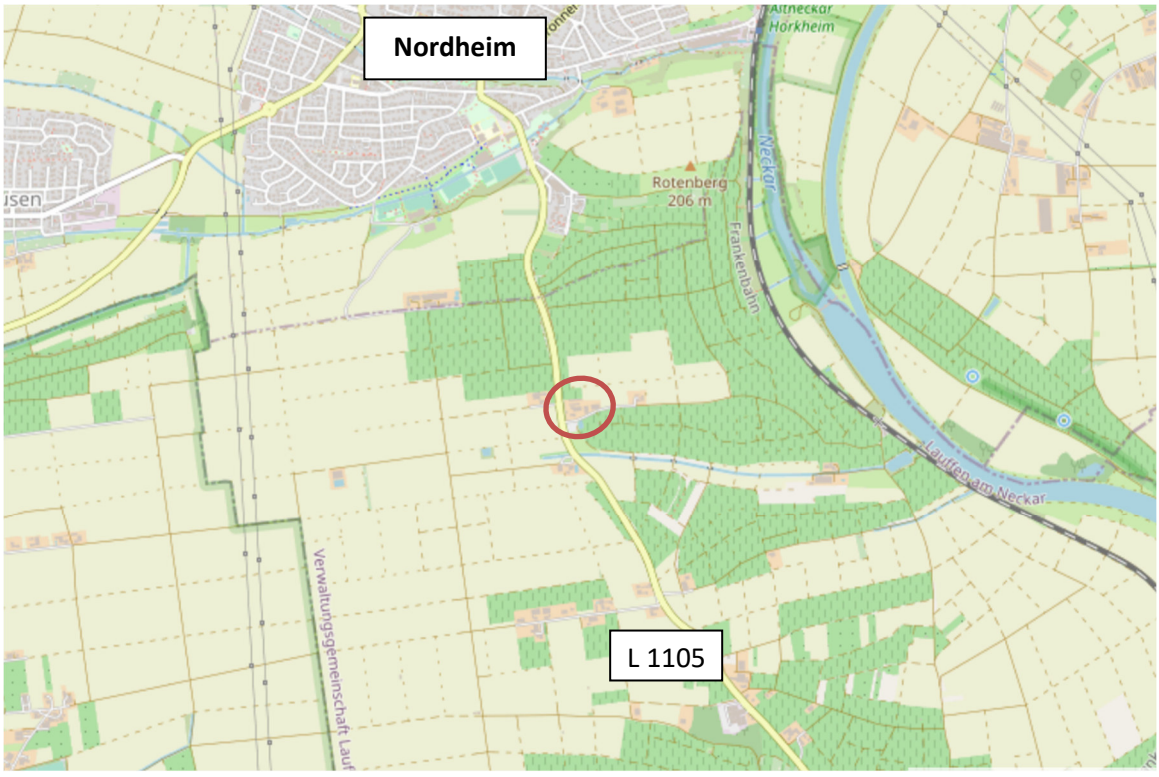
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen von Lauffen am Neckar und Nordheim, unmittelbar östlich der Nordheimer Straße / L 1105 (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst Teile der Flurstücke 1429, 1730, 1732, 1737, 1817 und 1830.



© 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.

Auf dem landwirtschaftlichen Anwesen des Vorhabenträgers befindet sich eine dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnete Saisongaststätte, mit entsprechend begrenzten Öffnungszeiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Gaststätte zu einer Schank- und Speisewirtschaft mit Vollkonzession und Außenbewirtung zu erweitern. Weiter sollen durch die Umnutzung einer angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Halle zur Eventhalle künftig bewirtete Veranstaltungen, wie z.B. für Familienfeiern, möglich sein. Für die geplanten Nutzungen sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze vorzusehen, diese werden deshalb in den Bebauungsplan einbezogen, dies gilt insbesondere für die südliche Stellplatzanlage (ehemalige Baustelleneinrichtungsfläche für den Ausbau der L 1105). Ergänzt und abgerundet wird das Konzept durch einige Stellplätze für Wohnmobile. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und eine Genehmigung kann, bedingt durch den Umfang der Erweiterung, nicht mehr wie bisher als „sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ über § 35 (2) BauGB erfolgen, da es nicht mehr als der Landwirtschaft untergeordnet angesehen werden kann. Der Vorhabenträger hat deshalb bei der Stadt Lauffen einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Betriebsbeschreibung vorgelegt.

Da die Gaststättennutzung etabliert ist und durch die geplanten Erweiterungen voraussichtlich keine unüberwindbaren öffentlichen Belange des planungsrechtlichen Außenbereichs entgegenstehen, soll das Projekt durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Eine erste Vorabstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken bezüglich der raumordnerischen Vorgaben hat stattgefunden. Durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zum einen eine umfassende planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung möglich. Zum anderen ermöglicht sie dem landwirtschaftlichen Betrieb, sich weitere Standbeine zu schaffen und ergänzende Einkunftsquellen zu generieren. Die Belange der Erholungseignung werden durch die Planung begünstigt, da durch die zusätzlich entstehenden Gastronomieangebote mit Wein- und Destillatvertrieb und -verkostung sowie durch die Räumlichkeiten für Veranstaltungen der Tourismus in Lauffen und Umgebung gefördert wird.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1), welches als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft im Regionalplan und als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich von Heilbronn und Schozachbecken“ (Vorranggebiet laut Plansatz 3.1.1), der zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur dient. Laut Grundsatz der Raumordnung sind die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich zu konkretisieren und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen auszuformen.

Die wichtigsten Funktionen des Grünzugs sind laut Regionalplan: Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnahe Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht negativ beeinträchtigt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Umnutzung und lediglich punktuelle Erweiterung bestehender Strukturen handelt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese Funktionen zu erwarten. Selbiges gilt für die Grundwasserneubildung. Sämtliche neuen Bauten werden auf Flächen erstellt, die bereits versiegelt sind. Eine negative Beeinträchtigung des Luftaustauschs ist aufgrund des geringfügigen Umfangs neuer Bauten ebenfalls nicht zu erwarten. Die Funktion der siedlungsnahen Erholung wird durch die Ausweitung des gastronomischen Angebots gestärkt. Die Funktion der Bodenerhaltung wird nicht beeinträchtigt, da, wie bereits erwähnt, nicht mit großflächiger neuer Bodenversiegelung zu rechnen ist. Lediglich die Funktion der Landwirtschaft wird in geringem Maße negativ beeinträchtigt, da bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude zukünftig für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Hierbei muss jedoch in die Betrachtung einbezogen werden, dass die Umnutzung durch den Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs selbst initiiert wurde. Ziel ist eine Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Betriebs durch die Ausweitung des „zweiten Standbeins“, wobei der landwirtschaftliche Betrieb weitergeführt wird.

Durch die Bauleitplanung sind somit in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Funktionen des regionalen Grünzugs zu erwarten. Auf die Funktion Landwirtschaft sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten, resultierend aus der aufgrund der teilweisen Nutzungsänderung verminderten landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit.

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet laut Flächennutzungsplan innerhalb eines Bodendenkmals. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, um das bauleitplanerische Entwicklungsgebot einzuhalten.

1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Entwicklung werden bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen des bestehenden Hofes in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht umgewandelt.

Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden und etablierten Nutzung handelt, ist ein besser geeigneter alternativer Standort nicht ersichtlich. Die Gebäude sind vorhanden, durch deren Umnutzung und geringfügige Erweiterung werden bereits vorhandene Einrichtungen für die Gastronomie gesichert und sinnvoll ergänzt. Die Planung ist dazu geeignet, dem landwirtschaftlichen Betrieb ein weiteres Standbein zu verschaffen, insbesondere durch die Förderung der Selbstvermarktung von hofeigenen Produkten (Kartoffeln, Obst, Weine, Brände).

1.5 Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als leichter Südhang dar. Das Gelände steigt von ca. 200 m ü. NN am südlichen Gebietsrand auf ca. 205 m ü. NN am nördlichen Rand an.

Das Plangebiet ist mit mehreren Gebäuden bebaut, die umliegenden Flächen sind teilweise befestigt und dienen der landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit. Neben dem Wohnhaus im südlichen Bereich sind dies hauptsächlich landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bzw. Hallen, welche teilweise durch die bestehende Saisongaststätte genutzt werden. Zusätzlich bestehen eine Garage und mehrere kleinere Nebengebäude, darunter ein Foliengewächshaus im nördlichen Plangebiet.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die bestehende Saisongaststätte in eine vollwertige Schank- und Speisewirtschaft (Vollkonzession) umgewandelt und eine landwirtschaftliche Halle in eine Eventhalle umgenutzt werden kann. Zudem sollen die für diese Nutzungen notwendigen Stellplätze bereitgestellt werden. Abgerundet wird das Projekt durch eine geringe Zahl von Wohnmobilstellplätzen, da den Gästen so ein temporärer Aufenthalt ermöglicht wird. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst dabei größtenteils den bereits bebauten und versiegelten Bereich des bestehenden Anwesens. Somit wird sichergestellt, dass keine regionalbedeutsamen Erweiterungen ermöglicht werden, welche über die derzeit geplante Erweiterung hinausgehen. Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, siehe Anlage der Begründung) vorgelegt, der gem. § 12 (3) BauGB zum Bestandteil des Bebauungsplans wird und zu dessen Durchführung er sich gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Umnutzung der Saisongaststätte geschieht größtenteils innerhalb der Bestandsgebäude, lediglich Terrassen für die Außengastronomie werden zusätzlich errichtet. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze werden zum Teil auf bereits versiegelten Flächen des Anwesens realisiert. Die Stellplatzanlage südlich des Anwesens ist bereits teilweise befestigt, da sie in der Vergangenheit als Baustelleneinrichtungsfläche für den Ausbau der L 1105 genutzt wurde. Sie wird nur bei größeren Veranstaltungen benötigt und soll als baumbestandene Wiese ausgestaltet werden. Dabei bleiben die bereits vorhandenen Bäume erhalten, diese werden südlich noch um Neupflanzungen ergänzt.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen, wie sie im VEP dargestellt sind. Diese umfassen den landwirtschaftlichen Betrieb mit zugehörigem Wohnhaus, landwirtschaftlich genutzte Lagerhallen und die dem Betrieb dienenden Nebenanlagen, eine Schank- und Speisewirtschaft mit Gasträumen und Außengastronomie, sowie eine Eventhalle für Veranstaltungen. Die notwendigen Stellplätze werden ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt, wobei wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten von der Anrechnung freigestellt sind. Die zulässigen Gebäudehöhen sind als höchster Gebäudepunkt definiert und werden entsprechend der Bestands- bzw. geplanten Situation festgesetzt.

Die Ausformung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) orientiert sich am Bestand bzw. an der Planung für die Erweiterungen. Für die Stellplatzanlagen werden eigene Bauflächen festgesetzt (St).

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zu Dachform und Dachneigung aufgenommen. Diese orientieren sich am Bestand und gewährleisten durch die flache Neigung ein bestmögliches Einfügen in die bestehende Bebauung und in die Umgebung.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtökologisch wirksame Maßnahmen

Im Bereich der geplanten Stellplätze wurden bereits vor einigen Jahren Obstbäume gepflanzt. Diese werden über eine Pflanzbindung geschützt und sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Selbiges gilt für eine bestehende Baumreihe im Bereich des Hofguts. Ergänzt wird diese Festsetzung durch weitere zu pflanzende Bäume und eine breite Hecke im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Dieses sichert sowohl die Durchgrünung des Plangebiets als auch die Eingrünung gegenüber der freien Landschaft.

Zum Schutz von potenziellen Vogelbruten ist die Räumung von Bauflächen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Da dieser Zeitraum zudem außerhalb der Aktivitätsphasen von Eidechsen liegt, kann dadurch auch die Tötung oder Verletzung von Individuen bzw. die Zerstörung von Gelegen vermieden werden.

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Die Bauflächen erstrecken sich daher weitestgehend über bereits bebaute bzw. versiegelte Bereiche des Plangebiets. Private Stellplätze sind zudem wasserdurchlässig auszuführen. Durch die Vorgaben zum Bodenschutz wird der hochwertige Mutterboden erhalten und geschützt.

1.8 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über den bestehenden Zufahrtsweg, der von der Nordheimer Straße/L1105 abzweigt. Ein Ausbau ist hier nicht erforderlich, da aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmenge, die sich zeitlich über den Tag verteilt, keine Probleme bei der Befahrbarkeit ergeben. Anbaurechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen, die Parkierungsmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück sind ausreichend bemessen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss).

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon:	ca.	165 Ar	100 %
Überbaubare Flächen für Gebäude (Baufenster)	ca.	47 Ar	28 %
Fläche für Stellplätze (St)	ca.	44 Ar	27 %

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht), zusammen mit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, dargestellt.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen wurde die Betroffenheit von geschützten Arten überprüft. Die Untersuchungsergebnisse sind in der Anlage zur Begründung dargestellt. Die erforderlichen Maßnahmen sowie Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Durch die Planung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB) nur in geringem Umfang berührt. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass sich die Planung auf die Um- und Weiternutzung von Bestandsgebäuden bezieht.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 08.03.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

bearbeitet durch:

Roosplan Stadt- und Landschaftsplanung
Adenauerplatz 4
71522 Backnang

Anlagen der Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zeichnerischer Teil angefertigt durch:

Freies Architekturbüro Seiz-Weber
Breslauer Straße 24
74336 Brackenheim

Vorhabenträger:

Steng, Landgut am Rotenberg
Gebhard Steng
Im Rotenberg 1
74348 Lauffen am Neckar

2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

angefertigt durch:

Roosplan Stadt- und Landschaftsplanung
Adenauerplatz 4
71522 Backnang

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Bodenerosion an Feldrainen und Böschungen.
- Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraumtypisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraumtypische Gehölze haben sich im Laufe der Jahrtausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.

Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE
Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE
Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON
07131 994-380

E-MAIL
bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET
www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL UND PFLANZUNG IM LANDKREIS HEILBRONN

LEV Landschaftserhaltungsverband für den Landkreis Heilbronn e.V.

LANDKREIS HEILBRONN

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Umus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE

a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE

1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig