

# **Begründung zur Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Selzbach“ in Bad Urach Vorhaben- und Erschließungsplan: Reitplatz mit Wohnhaus**

## **I. Planungsgrundlagen**

### **1. Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Bad Urach auf dem Flurstück 1950/1.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Bad Urach-Metzingen begrenzt. In westlicher Richtung begrenzt das Gebiet die Erschließungsstraße, von der Burgstraße kommend, und der Wanderparkplatz. Südlich begrenzt die Zufahrt zur Jugendherberge und östlich das Grundstück der Jugendherberge, Flurstück Nr. 1942/1, das Gebiet.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2.700 qm.

### **2. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Bad Urach, parallel zur Bahnlinie Bad Urach Metzingen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits bestehende Burgstraße/Bundesstraße B 28 sowie das bereits vorhandene Wegenetz, die bereits vorhandene Zufahrtsstraße zur Jugendherberge.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, nördlich der Burgstraße, befinden sich Infrastruktureinrichtungen im Gewerbegebiet mit zwei Großmärkten.

Das gesamte Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup>. Topographisch bildet das Plangebiet ein leichtes Gefälle nach Norden Richtung Bahndamm. Die Höhe ü. NN beträgt ca. 455 m und am Erschließungsweg ca. 457 m ü. NN.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlich unregulierten Außenbereich. Zwischen der Bahnlinie, die parallel zur Burgstraße bzw. Bundesstraße führt, dem Wanderparkplatz Selzbach und dem Gelände der Jugendherberge.

Um für das Vorhaben, Errichtung einer Reitanlage mit diversen Gebäuden, eine rechtliche Grundlage zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (siehe Anlage Betriebsbeschreibung als Bestandteil der Begründung)

#### **4. Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Im FNP ist das Plangebiet als Außenbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und angepasst.

Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan Neckar-Alb von 1993 grenzt das Plangebiet an einen regionalen Grünzug. Der Bereich des Freibades und der Jugendherberge inkl. des Plangebiets sind vom regionalen Grünzug ausgenommen. Dies entspricht den Darstellungen im Entwurf des Regionalplans Neckar-Alb von 2007. Im Entwurf liegt das Plangebiet zusätzlich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung (G). Durch die Nutzung als Reitanlage mit Wohnhaus und Ferienwohnung dient die geplante Anlage der Erholungsnutzung. Schutzgebiete und § 30- Biotop sind durch die Planung nicht betroffen. Die Fläche wird momentan als intensiv gemähtes Grünland (Intensivwiese) genutzt, das mit neun mittelalten bis alten Streuobstbäumen bestanden ist. Entlang der südlichen Gebietsgrenze sowie im Westen außerhalb des Gebiets befindet sich eine nitrophytische (nährstoffliebende) Saumvegetation. Östlich und nordwestlich grenzen § 30- Biotop an das Plangebiet.

Auf der Fläche sind bereits folgende Anlagen vorhanden:

- Versiegelte Zufahrt
- Pferdeboxen (Stall) mit angrenzendem Paddock im Westen (Der Paddock ist teilweise versiegelt und der Boden durch Tritt der Pferde stark verdichtet)

#### **5. Umweltverträglichkeit / Ausgleichsmaßnahmen**

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist nach BauGB 2004 erforderlich, siehe Umweltbericht vom 12.07.2010.

Die Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Dieser Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung, die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, die Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB und einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

Als interne Ausgleichsmaßnahmen gem. § 135a Abs. 1 BauGB werden fünf bestehende Streuobstbäume erhalten, drei Streuobstbäume gepflanzt, ein Teil der bestehenden Zufahrt entsiegelt, Vogel- und Fledermausnistkästen angebracht, eine Zisterne erstellt und wasserdurchlässige Beläge verwendet.

Als externe Ausgleichsmaßnahme gem. § 135a Abs. 2 BauGB werden auf dem Grundstück Flst.

2014 neun hochstämmige Streuobstbäume gepflanzt und dem Plangebiet verbindlich zugeordnet. Es verbleiben somit für alle Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## **II. Städtebauliche Planung**

### **1. Erschließung und Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Burgstraße/Bundesstraße B 28 und dem bestehenden Wegenetz. Die bestehende Zufahrt des Grundstücks aus Richtung Süden wird an die Südwestecke verlegt, damit die Erschließung vom bestehenden öffentlichen Wegenetz erfolgt und damit eine weitere Versiegelung einer Fläche nicht erforderlich wird.

### **2. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie ist durch die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Die Gebäudeanschlüsse obliegen dem Grundstückseigentümer.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer 12 m<sup>3</sup> Zisterne zu sammeln und zu verwenden u.

a. zur Bewässerung und Befeuchtung des geplanten Reitplatzes und somit Versickerung vor Ort.

Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

### **3. Grünanlagen und Freiflächen**

Siehe Umweltbericht als Anlage

### **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

#### **Ziff. 1. Sondergebiet (SO)**

Nach § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO), SO1 Gewerblicher Reitbetrieb, Pferdehaltung, Betriebsleiter- und Ferienwohnung und SO2 Reitplatz, festgesetzt.

Die Festsetzung Sondergebiete (SO1 und SO2) sichern den Bestand und die Eigenart des bestehenden Reitbetriebs und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung.

Die Betriebsleiterwohnung ist gebunden an den Reitbetrieb.

Die Ferienwohnung kann nicht in eine Wohnung mit ständigem Wohnsitz umgewandelt werden. Es ist nicht gewünscht, dass der Charakter einer Wohnnutzung entsteht. Durch diese Festsetzungen soll eine Umwandlung vom Sondergebiet (Reitplatz) in eine Art Mischgebiet mit Wohnnutzung unterbunden werden. (siehe auch Betriebsbeschreibung unter Sachdarstellung Punkt 5)

#### **Ziff. 2. Maß der baulichen Nutzung**

Nach §§ 16-21a BauNVO gelten folgende Festsetzungen:

Im SO1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, bezogen auf die Fläche des Grundstücks. Diese Festsetzung wird getroffen um den Übergang zum Außenbereich verträglich zu gestalten.

Im SO2 wird die Fläche für den Reitplatz als drainierter Sandplatz definiert.

### **Ziff. 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (gem. § 23 Abs.3 BauNVO).

Die Baugrenzen wurden so festgelegt; dass eine flexible Bebauung ermöglicht wird. Damit können im Baufenster unterschiedlich große Baukörper entstehen.

### **Ziff. 4. Bauweise**

Für das Plangebiet SO1 ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, die eine Bebauung der Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Nähe zum Außenbereich, zulässt.

### **Ziff. 5. Stellplätze**

Aus Rücksichtnahme zum Außenbereich sind die Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen von SO1 zulässig.

### **Ziff. 6. Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses**

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dadurch soll eine Entlastung des öffentlichen Kanalsystems erfolgen und den ökologischen Belangen Rechnung getragen werden.

### **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB)**

Im Plangebiet SO 1 sind für die Stellung der baulichen Anlagen keine Festsetzung getroffen. Die Stellung der Gebäude kann innerhalb der überbaubaren Flächen frei gewählt werden und sichert daher eine gewisse Gestaltungsfreiheit.

Im Plangebiet SO2 sind keine baulichen Anlagen zugelassen.

### III. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

#### **Ziff. 1. Dachgestaltung**

Im SO1 sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° festgesetzt.

Für Wirtschaftsgebäude sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig und wahlweise Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30°.

Die Festsetzung von flachgeneigten Pultdächern ermöglicht eine kostengünstige Bebauung, unter Einhaltung der Gebäudehöhen für die landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Metalldacheindeckungen,

Nichtglänzende Materialien, sowie beschichtete Metalle, sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung im Außenbereich festschreiben.

#### **Ziff. 2. Stellplätze und Garagenvorplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Pflasterungen in Sand verlegt, durchlässigen Kies- und Schotterbelägen oder Rasengittersteinen herzustellen um den Versiegelungsgrad von Flächen gering zu halten und die öffentliche Kanalisation zu entlasten.

#### **Ziff. 3 Stellplatzverpflichtung**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen werden nach § 37 Abs. 1

LBO für SO1 pro Wohnung 1,5 Stellplätze festgelegt.

Die Erhöhung um 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit im Verhältnis zur Mindestanforderung von 1 Stellplatz pro Wohnung ist aus Gründen des Verkehrs, der unzureichenden ÖPNV-Verbindungen und den Standardanforderungen und Lebensbedingungen der Bevölkerung in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart (Region Neckar-Alb, s. LEP 2002) erforderlich.

Die Mehrheit der Haushalte verfügt über 2 PKW um unzureichende ÖPNV-Verbindungen innerhalb Bad Urachs und außerhalb, z.B. Fahrten zur Arbeitsstätte, zu kompensieren.

Ziel dieser Festsetzungen ist es daher den tatsächlichen verkehrlichen Gegebenheiten und Anforderungen zu entsprechen, städtebaulich und verkehrlich geordnete Verhältnisse herzustellen, und das Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Parksuchverkehr und „wildes Parkieren“ zu belasten.

#### **Ziff. 4 Einfriedigungen**

Die Höhe von Einfriedigungen soll auf 1,40 m begrenzt werden. Mit dieser Höhenbegrenzung soll erreicht werden, dass keine allzu hohen Zäune gebaut werden. Gleichzeitig soll den Erfordernissen der Tierhaltung Rechnung getragen werden.

#### **Ziff. 5 Fassadengestaltung**

Die Außenwände als Putzflächen, in Holzschalungen oder als Naturstein- und Sichtmauerwerk auszuführen, gegebenenfalls durch Hinzufügen weiterer Materialien und Farben zu gliedern, entspricht der Nähe zum Außenbereich. Mit diesen Festsetzungen wird ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert und darüber hinaus eine angemessene Gestaltung im Außenbereich erreicht.

#### **Ziff. 6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Sind aus landschaftsgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

#### **Ziff. 7 Niederschlagswasser / Trennsystem**

Die Regenwassernutzung mit einer Zwischenlagerung in der Regenwasserzisterne trägt zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems und der Kläranlage bei.

### **IV. Verfahren**

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 09.07.2010 zugrunde.

Bad Urach, den 30. MAI 2023

  
Bürgermeister Elmar Rebmann

