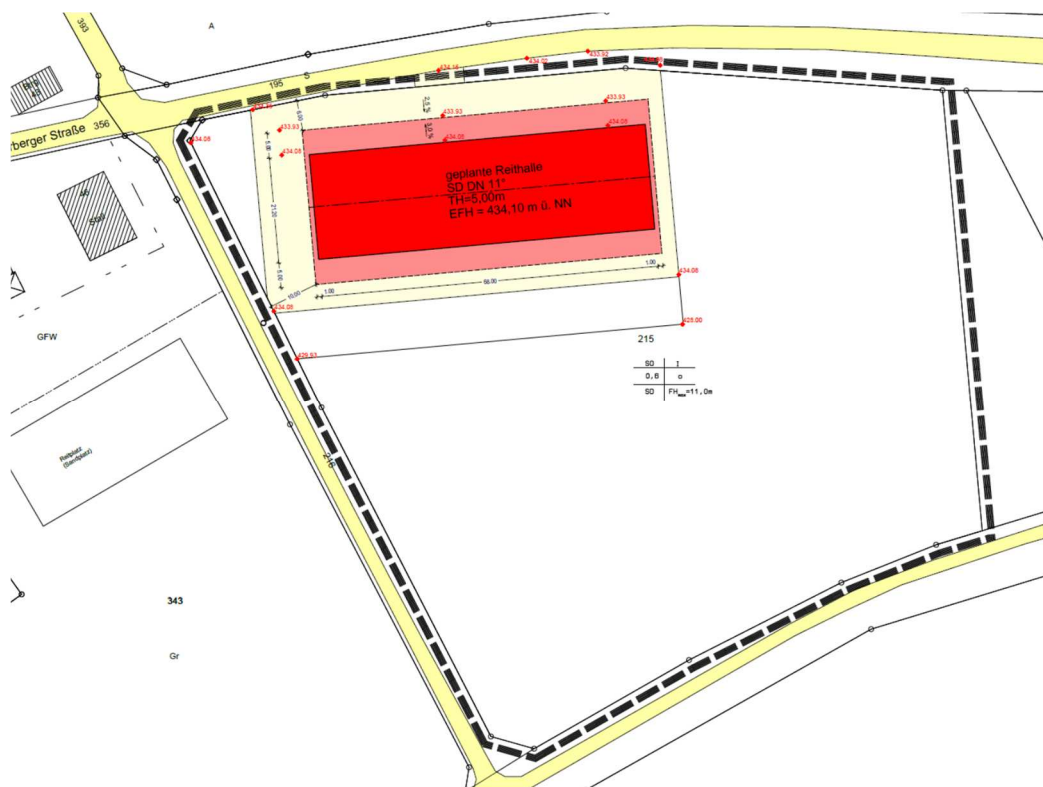


Bebauungsplan

„SO Pferdehaltung und Pferdesport“
74653 Künzelsau, Ortsteil Vogelsberg
Flurstück 215



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanung	3
1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
1.3 Beschreibung der Reithalle mit Futterlager und Gerätehalle	3
2. Planungsvorgaben	4
2.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)	4
2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Erschließung und Versorgung	5
3.1 Verkehrliche Erschließung	5
3.2 Kanalmäßige Erschließung	5
3.3 Stromversorgung	5
4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO	6
4.1 Allgemeine städtebauliche Situation	6
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 74 LBO BW	6
6. Bodenordnende Maßnahmen	7
7. Natur und Landschaft	7
8. Immissionsschutz	7
9. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	7
10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	7

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanung

1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 21.06.2021 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für Vogelsberg einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes `SO Pferdehaltung und Pferdesport, Reiterhof Vogelsberg´ in 74653 Künzelsau-Vogelsberg, sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften, ist das Bauvorhaben zur Errichtung einer Reithalle mit Futterlager und Gerätehalle der Familie Kampp. Das Plangebiet wird seit 1999 von der Familie Kampp für die Pferdehaltung genutzt. Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan SO Pferdehaltung und Pferdesport, Reiterhof Vogelsberg ´ soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für die geplante Bebauung schaffen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet auf dem Flurstück Mehl215 `SO Pferdehaltung und Pferdesport, Reiterhof Vogelsberg´ liegt im südöstlichen Ortsrand von Vogelsberg auf der Hohenloher Ebene, 440m über NN. Vogelsberg ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil von Künzelsau mit ca. 90 Einwohnern. Die Familie Fellmann vom Hofgut Fellmann halten viele Pferde und produzieren aus Stutenmilch hochwertige Cremes und Nahrungsmittel. Es sind noch weitere Pferdehalter im Ort, Pferde gehören hier zum Ortsbild.

Das Wohnhaus wurde 2000 gebaut und grenzt auf dem Flst. 343 Tierberger Straße westlich an, sowie der Pferdestall, der 2007 umgebaut wurde.

Das Plangebiet wird über die Zufahrt der Straße "Tierbergerstraße" sowie von dem landwirtschaftlichen Weg216 erschlossen. Im Süden grenzt ein Feldweg und Äcker an das Plangebiet an. Im Norden ist die Tierberger Straße sowie Wiesen und Ackerflächen und im Osten befinden sich ebenfalls Äcker und Wiesenflächen.

Die Größe des Plangebietes Flst.215 Mehl beträgt 1,69 ha. Die Fläche wurde seither als Wiese für Pferde genutzt.

1.3 Beschreibung der Reithalle mit landwirtschaftlicher Bergehalle

Die Reithalle mit Lager für die Landwirtschaftlichen Geräte und Futterbevorratung in Vogelsberg dient zur wetterunabhängigen Nutzung für den Reitsport für die regionalen Pferdehalter aus dem Umkreis. In Vogelsberg ist es aufgrund der Höhenlage von 440m über NN stets windiger und kühler als im Kochertal. Daher bietet die Reithalle ideale Trainings- und Bewegungsmöglichkeiten für den Pferdesport und die Pferdehaltung.

Die Reithalle kann auch als Stützpunkttrainingsort zu Lehrgängen für den Pferdesportkreis Region Franken genutzt werden.

Für Kinder kann der Zugang zu Pferden und der Einstieg zum Pferdesport über das Voltigieren erfolgen. Die Reithalle kann auch im medizinischen und sozialen Bereich einen Vorteil bieten. In Zusammenarbeit mit Physiotherapeuten und Reittherapeuten die Hippotherapie anbieten, also therapeutisches Reiten ermöglichen.

Die vielen landwirtschaftlichen notwendigen Geräte werden in dem angrenzenden Lager untergebracht. Ebenso sollen hier auch die Futtermittel an Heu und Stroh eingelagert werden.

Gestaltung und Lage:

Die Reithalle soll sich in die Landschaft einfügen und das ländliche Erscheinungsbild aufwerten. Bei den Baumaterialien wird darauf Wert gelegt, dass nachwachsende Rohstoffe wie Holz verwendet werden. Auf das Dach wird eine PV-Anlage installiert werden. Der Standort hat keine besondere Bodengüte (kein Ackerland), er dient bisher als Wiese.

Der Standort (Mehl215) befindet sich unmittelbar im Anschluss an ein bebautes Grundstück im Innenbereich. Es besteht ein räumlich funktionaler Zusammenhang zum angrenzenden bebauten Bereich und den direkt angegliederten bereits bestehenden Einrichtungen (Stall). Durch die Reithalle wird es keine Störung oder Beeinträchtigung durch Lärm oder Abluft geben.

2. Planungsvorgaben

2.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das geplante Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdesport nicht enthalten. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

Wegen der Dringlichkeit der Planung wird das Bebauungsplanverfahren `SO Pferdehaltung und Pferdesport´ vorgezogen. Die Änderung des FNP´s wird anschließend nachgeholt. Demzufolge handelt es sich um einen nach §10 Abs. 2 i.V.m. §8 Abs. 4 BauGB genehmigungspflichtigen Bebauungsplan.

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des Planbereiches

Die Fläche innerhalb des Planbereiches dient der landwirtschaftlichen Nutzung (Wiesenfläche).

Außerhalb des Plangebietes

Die Nutzungen angrenzend an den Planbereich stellen sich wie folgt dar:
nördlich, südlich und östlich: landwirtschaftliche Nutzung
westlich: Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das neue Sondergebiet wird von der Tierberger Straße aus erschlossen. Somit ist ein guter Anschluss an das qualifizierte Straßennetz (L1033) gegeben. Diese führt in westlicher Richtung nach Künzelsau und in östlicher Richtung nach Langenburg.

3.2 Kanalmäßige Erschließung

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem abgeleitet. Laut Gesetzgeber ist eine möglichst dezentrale Versickerung des Regenwassers oder Einleitung in ein öffentliches Gewässer anzustreben. Das Regenwasser soll dezentral versickern. Dies wird durch offenporige Pflasterbeläge und Schotterflächen erreicht. Das Dachflächenwasser wird an den bestehenden Straßenseitengraben eingeleitet. Dieser führt über den Weilersbach in den Kocher. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Westen zum öffentlichen Schmutzwasserkanal geführt.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss des Flurstückes 343, Tierberger Straße 44.

4. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

4.1 Allgemeine städtebauliche Situation

Dem städtebaulichen Entwurf liegt der geplante Neubau einer Reithalle zugrunde. Der Bebauungsplan regelt vor allem die Höhensituation durch das Festlegen von maximalen Gebäudehöhen, und somit die Einbindung in das Landschaftsbild, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planbereich wird ein Sondergebiet nach §11 BauNVO für Landwirtschaft, Tierhaltung ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- Reithallen
- Wirtschaftsgebäude
- Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung

Durch den Bebauungsplan wird der Neubau einer Reithalle mit Nebengebäude oder die Erweiterung einzelner Nutzungen zugelassen.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 74 LBO BW

Dachformen und Dachneigungen

Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu bewirken, ist als Dachform nur das Satteldach zulässig. Die Dachfarbe passt sich mit ziegelroten, rotbraunen Farbtönen an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung an. Die Nebengebäude können von diesen Festsetzungen abweichen.

Um eine negative Fernwirkung zu vermeiden, sind für die Fassadengestaltung nur Naturmaterialien oder gedeckte Farbtöne festgesetzt.

Einfriedigungen

Bei den Einfriedigungen soll der ländliche Charakter des Gebietes erkennbar sein. Aus diesem Grund sind Mauern als Einfriedigungen nicht zugelassen. Bodenständige heimische Hecken als Laubgehölze sind erwünscht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht nötig, da sich das Flurstück 215 im Eigentum der Familie Kampp befindet.

7. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Flächen für Reithallen und Hofflächen sowie die Errichtung eines Wohngebäudes in bisher baulich ungenutzten Bereichen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist nicht möglich. Somit kann nur ein ökologischer Ausgleich angestrebt werden.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird beauftragt und wird Teil des Genehmigungsverfahrens.

8. Immissionsschutz

Verkehrslärmimmissionen

Durch die ländliche Lage des Gebietes ohne Durchgangsverkehr ist mit keiner Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Geruchsimmissionen

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Unverträglichkeiten zwischen der geplanten Nutzung und der bestehenden Mischnutzung bestehen.

9. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das betreffende Grundstück sind weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baudenkmale, Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Aufgestellt: Künzelsau, 12.04.2022 Ts

Dipl. Ing. (FH) Thomas Schwarz
SCHWARZ Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Zeppelinstr. 15 – 74653 Künzelsau
Telefon 07940-9814 900
kontakt@schwarz-ing.de