

Landkreis: Hohenlohekreis
Gemeinde: Bretzfeld
Gemarkung: Schwabbach und Siebeneich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Siebeneicher Straße“

Begründung

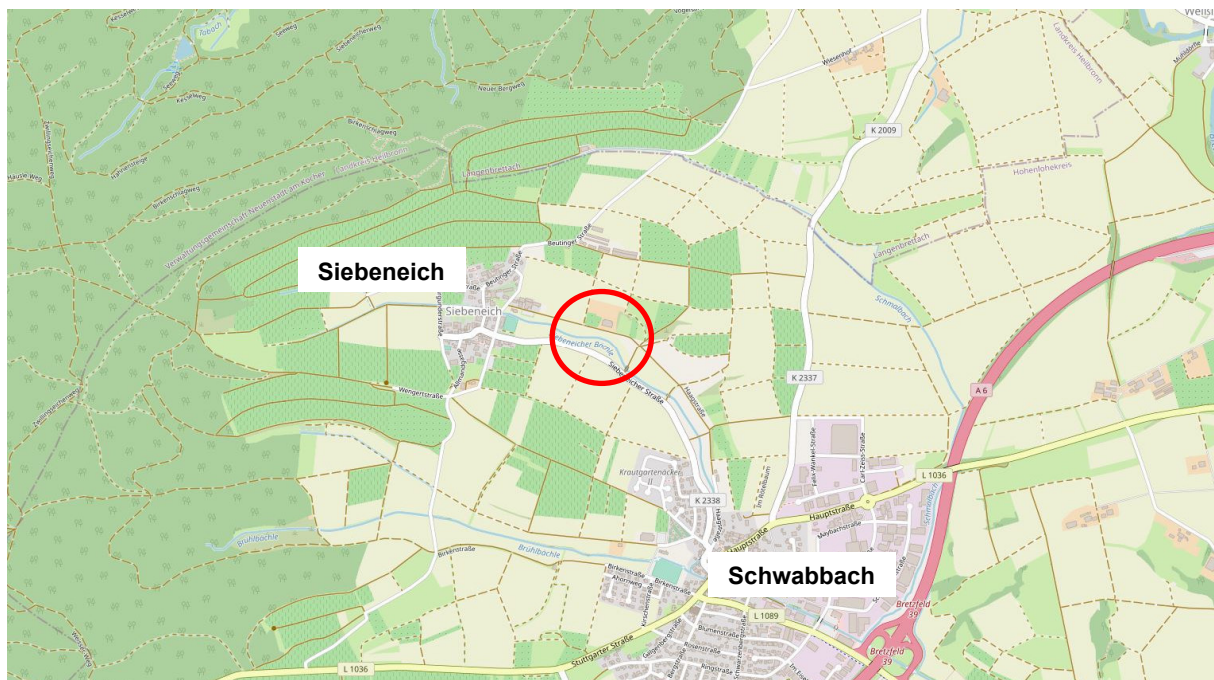
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zwischen den Bretzfelder Ortsteilen Siebeneich und Schwabbach, an der Kreisstraße K 2338. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße und ist im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 114, 519, 521, 553 und 556 sowie teilweise die Flurstücke 115 (Siebeneicher Bächle auf Gemarkung Siebeneich), 125 (Feldweg), 533 (Siebeneicher Bächle auf Gemarkung Schwabbach), 555 (Feldweg) sowie 558 (Feldweg).



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

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.

Der Gemeinde Bretzfeld liegt die Anfrage eines landwirtschaftlichen Betriebs zur Erweiterung des bestehenden Standorts im Bereich „Hälden“ vor. Die Anfrage umfasst eine Nutzungserweiterung des bestehenden Standorts und bezieht sich im Kern auf die Schaffung einer Möglichkeit zur Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Produkte des Betriebs (Handel, Verkauf, Veranstaltungen und gastronomische Angebote). Zudem sind Erweiterungen der originär auf den Landwirtschaftsbetrieb bezogenen Nutzungen geplant (Wohnhaus, Kellereigebäude).

Der im Plangebiet vorhandene Bestand geht auf den Anfang der 1990er Jahre zurück, wo die damaligen Betriebsinhaber mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb in die Selbstvermarktung von Wein und Rindfleisch eingestiegen sind und mit der Flaschenweinvermarktung sowie der Veranstaltung von Weinfesten begonnen haben. Hierzu wurde im Jahr 1996 im Außenbereich auf dem jetzigen Plangebiet eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit der Zusatznutzung als Markt- und Festhalle errichtet. Hauptgründe für den Bau der Festhalle im Außenbereich waren die gute Zuwegung, ausreichend Platz für Stellplätze, weitere Entwicklungsmöglichkeiten am Standort sowie der Nachbarschaftsschutz, und die dennoch Nähe zum bestehenden Betrieb in Siebeneich von ca. 500m.

Nachdem am bisherigen Standort in der Ortslage Siebeneich keine Erweiterungen der Weinerzeugung möglich waren, wurde auch die Weinkellerei an die bestehende Festhalle ausgesiedelt. Dieser Bau wurde 2015 und 2016 mit landwirtschaftlicher Privilegierung verwirklicht.

Im Zuge dessen und im Zuge der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes, ca. 300m nördlich der Festhalle (Standort Beutinger Straße), wurde auch der hier plangegenständliche Standort Hälden mit einer eigenen Mittelspannungsstation erschlossen. So ist dieser Standort nun mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Nahwärme (der hofeigenen Biogasanlage), Glasfaser und Straßenzuwegung voll erschlossen.

Der Standort „Hälden“ ist in seinem heutigen Umfang als sog. „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich auf Basis des § 35 (2) BauGB baurechtlich genehmigt. Für die gewünschte Erweiterung ist nach Rücksprache mit der Unteren Baurechtsbehörde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Bedeutung der vorliegenden Planung für die Belange der Naherholung und des Tourismus, sowie zur Förderung der Direktvermarktung und der regionalen landwirtschaftlichen Betriebe ist es auch im Interesse der Gemeinde Bretzfeld, die Nutzungserweiterung und somit auch die langfristige Sicherung der Betriebe an dieser Stelle zu ermöglichen. Durch die Erweiterungen wird eine anhaltende Attraktivität des Standorts und damit auch ein wirtschaftlich auskömmlicher Betrieb ermöglicht. Mit der Überplanung ist zudem eine planungsrechtliche Steuerung durch die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung verbunden. Die Abgrenzung des Plangebiets wird dabei eng an den vorhandenen Einrichtungen bzw. heute bereits genutzten Flächen gezogen, um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglichst zu minimieren.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“, der als Ziel der Raumordnung durch die kommunale Bauleitplanung zu beachten ist. Aufgrund der in den nächsten Jahren in diesem Bereich beabsichtigten baulichen Entwicklungen hat die Gemeinde Bretzfeld einen Antrag zur Rücknahme des Regionalen Grünzugs im Bereich östlich von Siebeneich gestellt. Dies ist erforderlich, da ein Ausnahmetatbestand für eine nicht privilegierte gewerbliche Nutzung im Regionalen Grünzug nicht vorgesehen ist sowie die Voraussetzungen eines Zielabweichungsverfahrens nicht erfüllt sind. Der Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wurde vom Regionalverband am 10.12.2021 gefasst.

Östlich außerhalb des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop „Hecke im Gewann Hätzenberg nordwestlich Schwabbach“ (Biotop-Nr. 168221260625). Dieses besteht aus einer Hecke aus hochwüchsigen, schmalen Wildzweischen und lockerem Strauchaufwuchs dazwischen. Erhebliche negative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da diese lediglich an den Geltungsbereich angrenzt und durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt ist. Westlich außerhalb des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop „Schilfröhrichte östlich Siebeneich“ (Nr. 168221261897).

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer Sonderbau- bzw. privater Grünfläche wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich im nördlichen Teilbereich, d.h. nördlich des Feldweg-Flst. 555, als ein nach Süden geneigter Hang dar. Dieser hat seinen höchsten Punkt im Norden bei ca. 247,5m üNN und läuft bis zum Feldweg auf ca. 236 m üNN aus. Der südliche Teilbereich, südlich des Feldweg-Flst. 555, stellt sich insgesamt als eine von Westen nach Osten verlaufende Mulde entlang des Gewässers „Siebeneicher Bächle“ dar. Diese Mulde wird durch die höherliegenden angrenzenden Feldwege und Straßen begrenzt. Der Höheunterschied zwischen den umliegenden Feldwegen und Straßen sowie des Siebeneicher Bächles liegt bei ca. 1m bis 1,5m.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich durch zwei bestehende Hallen samt Stellplätzen und Zufahrten bebaut bzw. genutzt. Die westlich der bestehenden Hallen liegenden Stellplätze sind als Baumwiese angelegt. Der südliche Teilbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und wird durch das Gewässer „Siebeneicher Bächle“ samt Gewässerrandstreifen in zwei Teile getrennt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Primär umfasst das Konzept die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiets gemäß § 11(2) BauNVO, das über einen entsprechenden Katalog die geplanten Nutzungen zulässt (vgl. Textteil Nr. 1.1). Des Weiteren sind private Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt, die z.B. bei größeren Veranstaltungen als baumüberstandene Stellplatzanlage dienen sollen, aber auch Raum für Wiesen, Weiden oder Fortsetzung der Ackernutzung bieten. Teile der Grünflächen sichern die nördliche und östliche Randeingrünung zum Regionalen Grünzug hin.

Diese Zielsetzung wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 (2) BauNVO erreicht. Die Zweckbestimmung umfasst dabei:

- ein Betrieb mit einem (1) zugehörigen Wohnhaus und Gebäuden zur Lebensmittelproduktion, insbesondere der Weinherstellung,
- Wohnungen für Mitarbeiter des Betriebs in den Bereichen mit Einschrieb „Kellerei (Bestand)“ und „Erweiterung Kellerei“,
- Gebäude zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, insbesondere zu deren Handel und Verkauf, mit Räumen für Verwaltung, Gastronomie, Soziales und Lager. Die Verkaufsfläche der Direktvermarktung darf nicht großflächig im Sinne des § 11 (3) BauNVO sein.
- Gebäude für Veranstaltungen

Im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebiets erfolgt eine Regelung zur zulässigen Verkaufsfläche und zu den Sortimenten. Vorgesehen ist vorwiegend der Verkauf eigener Erzeugnisse (Rindfleisch, Wein). Weitere Produkte sind zur Abrundung des Sortiments vorgesehen, jedoch flächenmäßig und wirtschaftlich untergeordnet.

Hinsichtlich der geplanten Öffnungszeiten ergeben sich unterschiedliche Zeiträume für Events, gastronomische Angebote und Verkaufsräume. Grundsätzlich ist eine mögliche 7-tägige Nutzung des Geländes vorgesehen. Veranstaltungen finden nur für ein paar Stunden statt, Verkaufsräume haben ausgedehntere Öffnungszeiten. Da der Trend hin zum Erlebnis- und Freizeiteinkauf, sowie die Kombination mit gastronomischen Angeboten geht, verlagert sich die Direktvermarktung zunehmend auf das Wochenende.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vorhabens- bzw. bestandsorientiert getroffen, dies gilt insbesondere für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die mit 0,5 die aufgelockerte Bebauung absichert.

Ausgehend von den am Standort „Hälden“ (Flst.Nr. 556) vorhandenen Gebäuden (Kellerei und Festhalle) werden westlich Bauflächen für die mit der Direktvermarktung verbundenen Nutzungen Handel, Verkauf, Verwaltung, Gastronomie, Lager und Sozialräume festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen in diesem Bereich orientieren sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude. Eine maximale Zweigeschossigkeit und eine maximale Höhe wie die vorhandene Veranstaltungshalle sollen die Obergrenze bilden. Hinsichtlich Dachform und -farbe wird das Einfügen in den Bestand über entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Im westlichen Anschluss an das bestehende Kellereigebäude werden Bauflächen für eine Erweiterung dieser Nutzung vorgehalten, die Höhe orientiert sich hier ebenfalls am Bestand.

Zwischen den Gebäuden sind Betriebsflächen vorgesehen, die der Zufahrt und/oder Logistik dienen. Nördlich der Bestandsgebäude ist keine Ausweitung der Nutzung geplant, insbesondere bleibt die den Standort nach Norden abschließende Baumreihe erhalten, was im Bebauungsplan über eine Pflanzbindung gesichert wird. Dies gilt ebenso für Flächen östlich der Bestandsgebäude, wo die Eingrünung erhalten bleibt und zusammen mit dem Biotop auf Flst.Nr. 560 bzw. 562 (Feldhecke nach § 32 BNatSchG) eine Einbindung des Standorts nach Osten, zum Regionalen Grünzug hin, gewährleistet. Insgesamt wird die bauliche Entwicklung

in Richtung Ortslage Siebeneich erfolgen, während nach Osten eine Eingrünung des Vorhabens erfolgt (Grünflächen, offene Stellplätze als Baumwiesen).

Das westlich angrenzende Flst.Nr. 116 steht für eine Unterbringung des Parkverkehrs nicht zur Verfügung, sodass zur Ausformung des Plangebiets im Südosten keine besser geeignete Alternative besteht, insbesondere auch weil der Besucherverkehr aus Richtung Schwabbach über die K 2338 anfährt. Das Einfahren des Besucherverkehrs in die Ortslage Siebeneich wird durch die vorgesehene Anordnung der Stellplätze wirkungsvoll verhindert. Der befestigte Feldweg Flst.Nr. 555 soll im Bereich des Standorts und bis zur Zufahrt auf der Ostseite auf Kosten des Vorhabenträgers auf ein verkehrsgerechtes Maß verbreitert werden, um die Befahrbarkeit zu verbessern.

Südlich des Feldwegs, auf Flst.Nr. 553, ist ein Baufenster für das Wohnhaus des Betriebsinhabers festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einem Sattel- oder Walmdach. Zusammen mit einer kleineren Stellplatzfläche gehört dieser Bereich noch zur Sonderbaufläche. Östlich davon erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die der Hauptzufahrt aus Richtung Schwabbach/K 2338 zugeordnet ist und eine Stellplatzanlage vorsieht. Diese ist unbefestigt und wird als Baumwiese gestaltet. Bei größeren Veranstaltungen soll sie der Unterbringung des Besucherverkehrs dienen. Lediglich die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen (Fahrgassen) sollen befestigt werden, jedoch wasserdurchlässig bspw. mit Rasengittern. Caravan-Stellplätze bieten in diesem Bereich ein zusätzliches touristisches Angebot am Standort und sind zu den bestehenden Gebäuden hin orientiert. Ein gewisser Abstand der Abstellflächen zum Veranstaltungsbetrieb ist jedoch erforderlich und sinnvoll, um die Funktionen zu trennen und Konflikte, z.B. zwischen Fußgänger/Festbetrieb und Parkverkehr, zu vermeiden. In zentraler Lage, gut erreichbar und einsehbar vom Festgelände her, ist ein Bereich für einen Spielplatz angedacht. Zweckgebundene bauliche Anlagen, z.B. Pavillons, überdachte Sitzmöglichkeiten, sind hier zulässig.

Südlich, zwischen Siebeneicher Bächle und K 2338 soll eine weitere Stellplatzanlage entstehen, die ebenfalls als Baumwiese gestaltet ist. Diese Stellflächen werden nur bei größeren Veranstaltungen benötigt und daher nur wenige Tage im Jahr genutzt. Die Gestaltung als Baumwiese schafft einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft, die Baumwiese wird zudem ein neues Gestaltungselement in der bisher ausgeräumten Feldflur bilden. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage erfolgt hier ebenfalls über die Ostseite, die Abfahrt über die Westseite. Insgesamt wird durch die Anordnung der Parkierungsmöglichkeiten auch bei größeren Veranstaltungen gewährleistet, dass die Ortslage von Siebeneich vom Verkehr verschont wird, was aus kommunaler Sicht ein hervorgehobenes Ziel der Planung darstellt. Die Anordnung der beiden großen Stellplatzanlagen folgt dabei generell dem Ansatz, dass bei optimaler Anfahrbarkeit von der Kreisstraße her gleichzeitig eine Trennung des Fußgänger- und des Fahrverkehrs gegeben ist. Hierfür ist ein gewisser Abstand zu den Gebäuden und damit zum eigentlichen Festbetrieb erforderlich.

Die Landschaft beidseitig des Siebeneicher Bächles (zwischen Kreisstraße und Feldweg 555) stellt sich aktuell als eine ausgeräumte Agrarlandschaft dar, z.B. gänzlich ohne gliedernde Gehölzstrukturen. Die dort geplanten Stellplatzanlagen werden so durch Bäume eingegrünt, dass eine deutliche Aufwertung des Bereichs entsteht (durch neue Lebensräume für Kleinlebewesen, landschaftsräumliche Gliederung). Durch das Konzept werden die im Bereich Hätzenberg vorhandenen Grünstrukturen (Streuobstwiesen, Hecken) in das Plangebiet fortgeführt und es entsteht ein neues Landschaftselement im bisher strukturarmen Bereich.

Für den Gewässerrandstreifen entlang des Siebeneicher Bächles ist festgesetzt, dass eine ökologisch hochwertige Gestaltung zur Förderung der Gewässerstruktur und der Artenvielfalt anzustreben ist.

Die größeren, öffentlichen Veranstaltungen sollen in ihrer Anzahl begrenzt werden, hierzu wird eine öffentlich-rechtliche vertragliche Regelung mit der Gemeinde getroffen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Hinsichtlich des Besucherverkehrs sind der Gemeinde bisher keine Probleme bekannt, eine erste Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt hat diese Einschätzung bestätigt. Die geplante Stellplatzanlage stellt eine deutliche Verbesserung zur bisherigen Situation bei Veranstaltungen dar, da der Verkehr an der Kreisstraße abgefangen wird und Ein- und Ausfahrt getrennt sind. Die Kreisstraße wird vom Straßenbauamt als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt.

Für die dem Betrieb dienenden Nebenanlagen sind Flächen (Einschrieb „Na“) festgesetzt, u.a. sollen an den Zufahrten von der Kreisstraße entsprechende Anlagen zur Wegweisung und Information errichtet werden.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über K 2338 bzw. Schwabbacher Straße / Siebeneicher Straße sowie über befestigte Wirtschaftswege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Standort ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung bereits erschlossen, die geplanten Erweiterungen können über die vorhandenen Anlagen abgedeckt werden.

Durch die geplanten Stellplätze entlang der K 2338 (Flst. 114, 519 und 521) sowie durch den privaten Fußweg zu den bestehenden baulichen Anlagen wird die Erschließung über die bestehenden Feldwege entlastet.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	4,15 ha	100 %
Bauflächen (SO)	ca.	1,34 ha	32 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Feldwege)	ca.	0,11 ha	3 %
Gewässer mit Gewässerrandstreifen	ca.	0,42 ha	10 %
Private Grünflächen (Wiese/Weide/Acker)	ca.	1,26 ha	30 %
Private Grünflächen (Stellplatzflächen)	ca.	0,99 ha	24 %

8. Auswirkungen der Planung / Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Umweltbericht, der Teil 2 der Begründung ist, dargestellt (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Habitatpotentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 15.11.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Anlagen:

Spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm