


## Planzeichenerklärung


### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

 Sonstiges Sondergebiet:  
Zweckbestimmung Reitanlage (§ 11 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**GR** zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)  
**BZH** Bezugshöhe in Metern ü.NN  
**THmax** maximale Traufhöhe in Metern  
**FHmax** maximale Firsthöhe in Metern


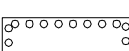
### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



### 4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche


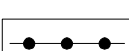
### 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

 Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 Flächiges Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 Pflanzgebotszuordnung vgl. textliche Festsetzungen

### 6. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

 Flächen für Stellplätze  
 Flächen für Nebenanlagen  
 Zweckbestimmung vgl. Planeinschrieb

### 7. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

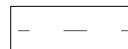


## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

**SD** Satteldach

### Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung	5 Dachform
3	4	2 Bezugshöhe	6 Dachneigung
5	6	3 Maximale Grundfläche	
		4 Höhe baulicher Anlagen	

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

 Anbaubestand Kreisstraße (15,0 m)  
 Gebäudeabriss vorgesehen  
 Höhenlinien (m ü.NN)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB am 23.07.2019  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2019  
 Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am 27.09.2019  
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.09.2019 bis 18.10.2019  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 30.09.2019 bis 18.10.2019  
 Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss am 10.03.2020  
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB am 13.03./22.05.2020  
 Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.06.2020 bis 03.07.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2020 bis 24.04.2020  
 Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 28.07.2020  
 Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW am 28.07.2020  
 Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit **Rechtsverbindlichkeit** des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.2020

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung)

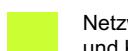
Eppingen, 25.11.2020  
 Thalmann, Bürgermeister



Stadt Eppingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 und Örtliche Bauvorschriften  
 "VEP Reitbetrieb Gewinn Liß"  
 Plan Nr. 3.014

Stand: 14.07.2020

 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
 Freier Stadtplaner BDA, SRL  
 Freier Landschaftsarchitekt  
 Ostendstraße 106  
 70188 Stuttgart  
 fon (0711) 411 30 38  
 e-mail: info@sippelbuff.de



Originalmaßstab M 1:500

# Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

SD

Satteldach

## Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung	5 Dachform
3	4	2 Bezugshöhe	6 Dachneigung
5	6	3 Maximale Grundfläche	
		4 Höhe baulicher Anlagen	

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



Anbauabstand Kreisstraße (15,0 m)



Gebäudeabriss vorgesehen



Höhenlinien (m ü.NN)



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

**"VEP Reitbetrieb Gewann Liß"  
Plan Nr. 3.014 in Elsenz**

*– Sondergebiet –*

**Begründung**

**Stand 14.07.2020**

## **Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3.014 „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“ in Eppingen-Elsenz:**

### **1. Allgemeines**

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 22.000 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus.

### **2. Erfordernis / Ziele der Bauleitplanung / Verfahrenswahl**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die konkret vorliegende Planung zum Umbau einer bestehenden privaten Pferdehaltung zu einer Reitanlage mit Halle in Eppingen-Elsenz. Geplant ist der Aufbau eines Reitbetriebs als gewerbliche bzw. freiberufliche Tätigkeit.

Da es sich dabei um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, das nicht privilegiert ist, verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, die geplante Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus besteht das Ziel der Bauleitplanung, die Entwicklung möglichst gut grünordnerisch in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wird im Parallelverfahren geändert. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

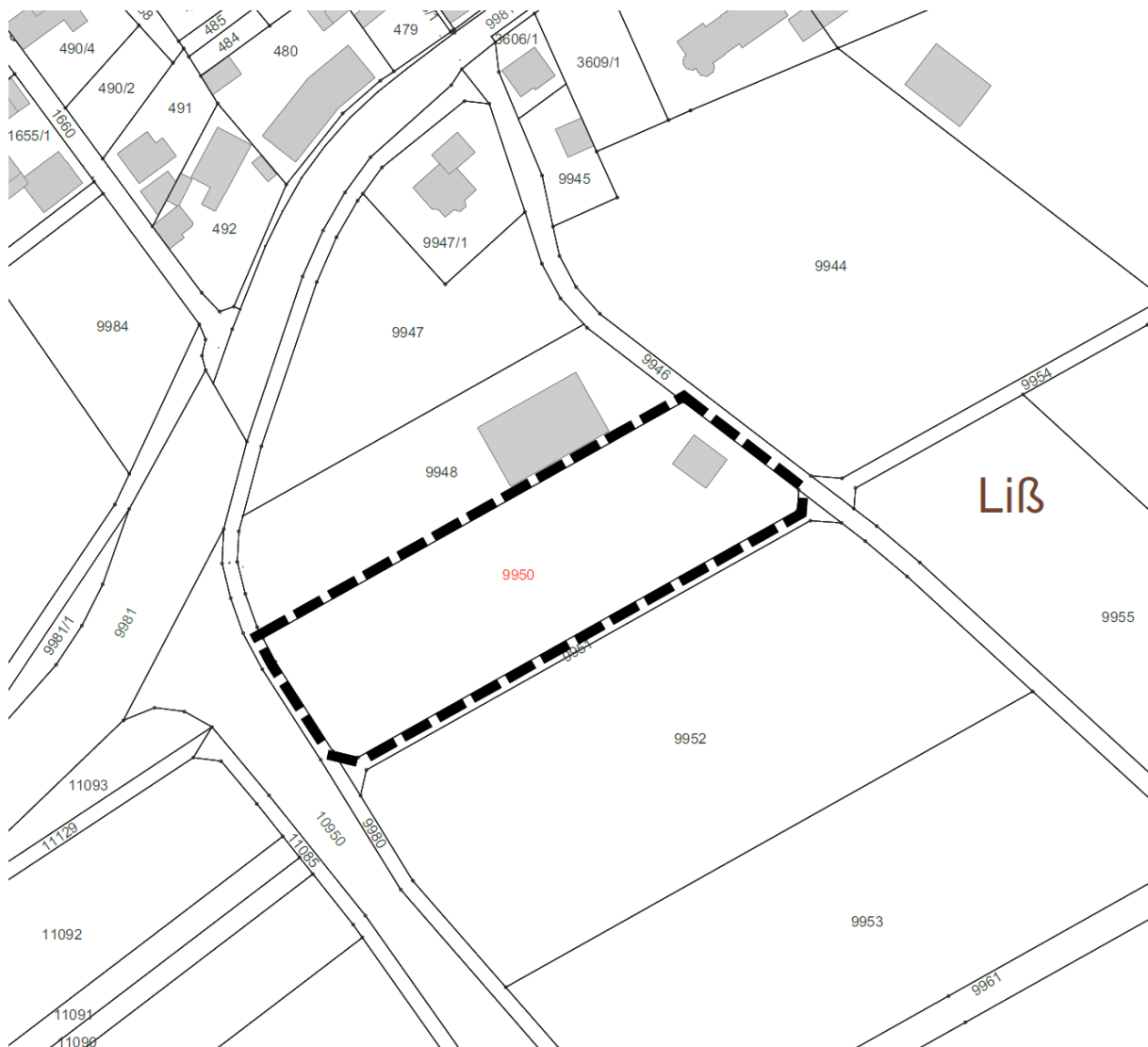
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“ liegt auf Gemarkung Eppingen-Elsenz und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen und eine landwirtschaftliche Halle,
- im Nordosten und Südosten durch Feldwege,
- im Südwesten durch die Kreisstraße K 2058 und einen parallel verlaufenden Feldweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“ beinhaltet das Flurstück Nr. 9950, Gemarkung Elsenz.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,55 ha.

**Abb. 1:** Abgrenzung des Plangebietes





## 4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird bereits zur Pferdehaltung genutzt. Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich ein Pferdestall mit drei Boxen und Paddocks sowie ein kleiner Reitplatz. Der übrige Teil der Fläche besteht überwiegend aus einer intensiven Weide, randlich ist ein Streifen mit künstlichem Rasenteppich belegt. An mehreren Stellen im Plangebiet sind kleinere Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Fläche wird an drei Seiten von Feldwegen begrenzt. Im Norden grenzt ein Grundstück an, das mit einer landwirtschaftlichen Halle bebaut ist und auf der restlichen Fläche als Acker genutzt wird. Auch im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

**Abb. 2:** Weide im Südwesten des Plangebiets



**Abb. 3:** Reitplatz mit landwirtschaftlicher Halle im Hintergrund



**Abb. 4:** Blick auf Pferdestall und Misthof von Osten



**Abb. 5:** Blick auf Nachbargrundstück und Ortsrand im Norden





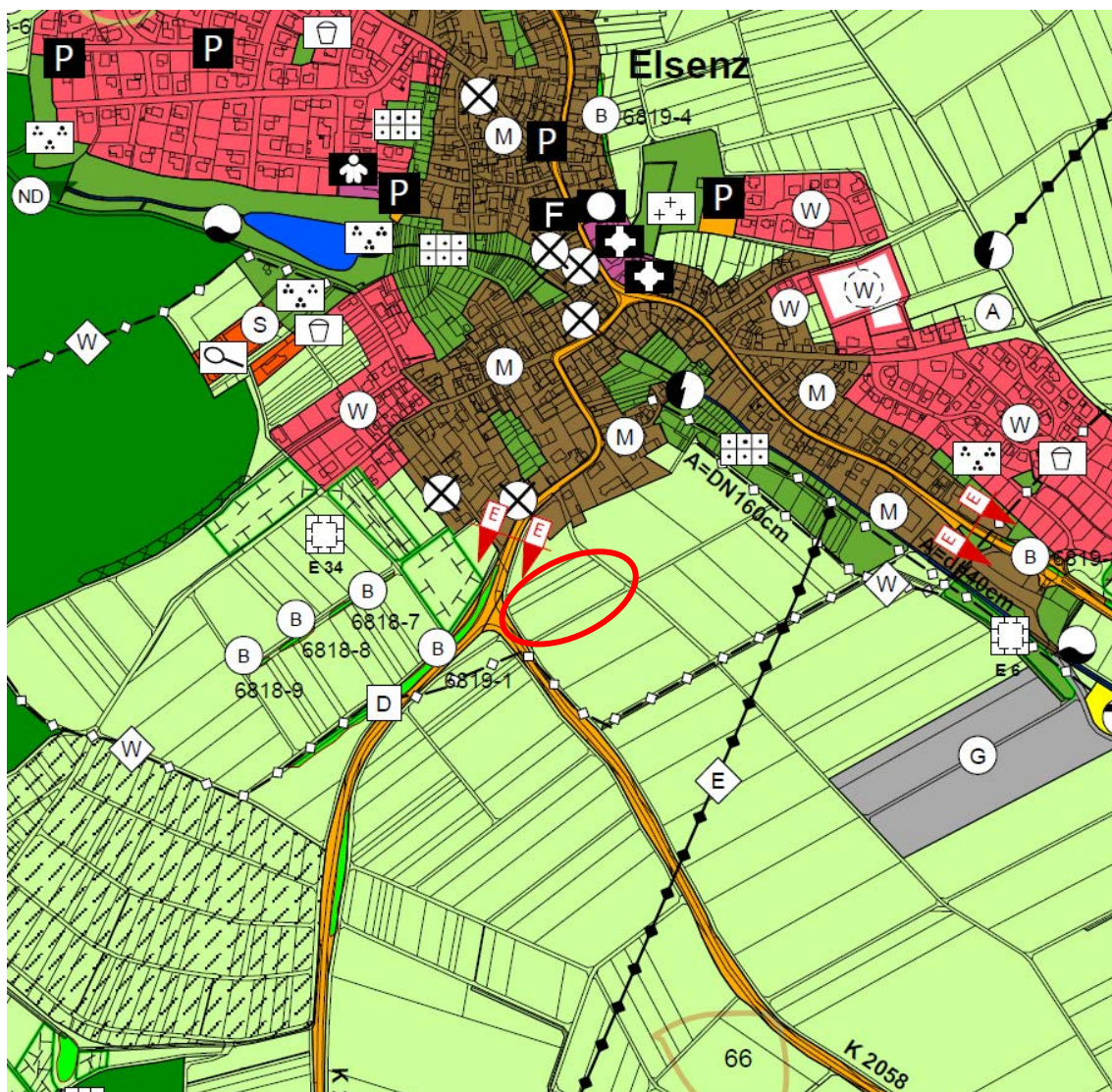
## 5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert, um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten. Es handelt sich dabei um die 12. Änderung, in deren Rahmen die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reitanlage geändert wird.

Abb. 6: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan





## Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche mit geringem Raumwiderstand dar, die landschaftsstrukturelle Defizite und landschaftspflegerischen Sanierungsbedarf aufweist. Innerhalb des Landschaftsplans ist die Plangebietsfläche nicht als Maßnahmenfläche für landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Feldweg ist als Hauptwegeverbindung in den Landschaftsraum im Sinne der siedlungsnahen Erholungsnutzung dargestellt.

## Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist das Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) für die Landwirtschaft. In Plansatz 3.2.3.3 wird dazu u.a. folgendes Ziel genannt:

*„(2) Die Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.“*

Bei der geplanten Reitanlage handelt es sich jedoch nicht um einen landwirtschaftlich-privilegierten Betrieb, sondern um einen Betrieb, bei welchem über den Reitunterricht hinaus pädagogische Angebote und Bildungsangebote angeboten werden. Gleichwohl handelt es sich bei dem Standort um eine Weiterentwicklung einer Bestandsnutzung mit gleichem Nutzungszweck. Aufgrund der Vorprägung durch die Pferdehaltung, der geringen Flächengröße des Plangebiets sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Halle kann die Planung als abschließende, randliche Ausformung des Vorranggebiets angesehen werden. Die Anpassungspflicht der Änderung an die Ziele der Raumordnung ist daher erfüllt. Dies wurde in den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17.10.2019 und des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 04.10.2019 im Ergebnis bestätigt.

**Abb. 7:** Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2019)



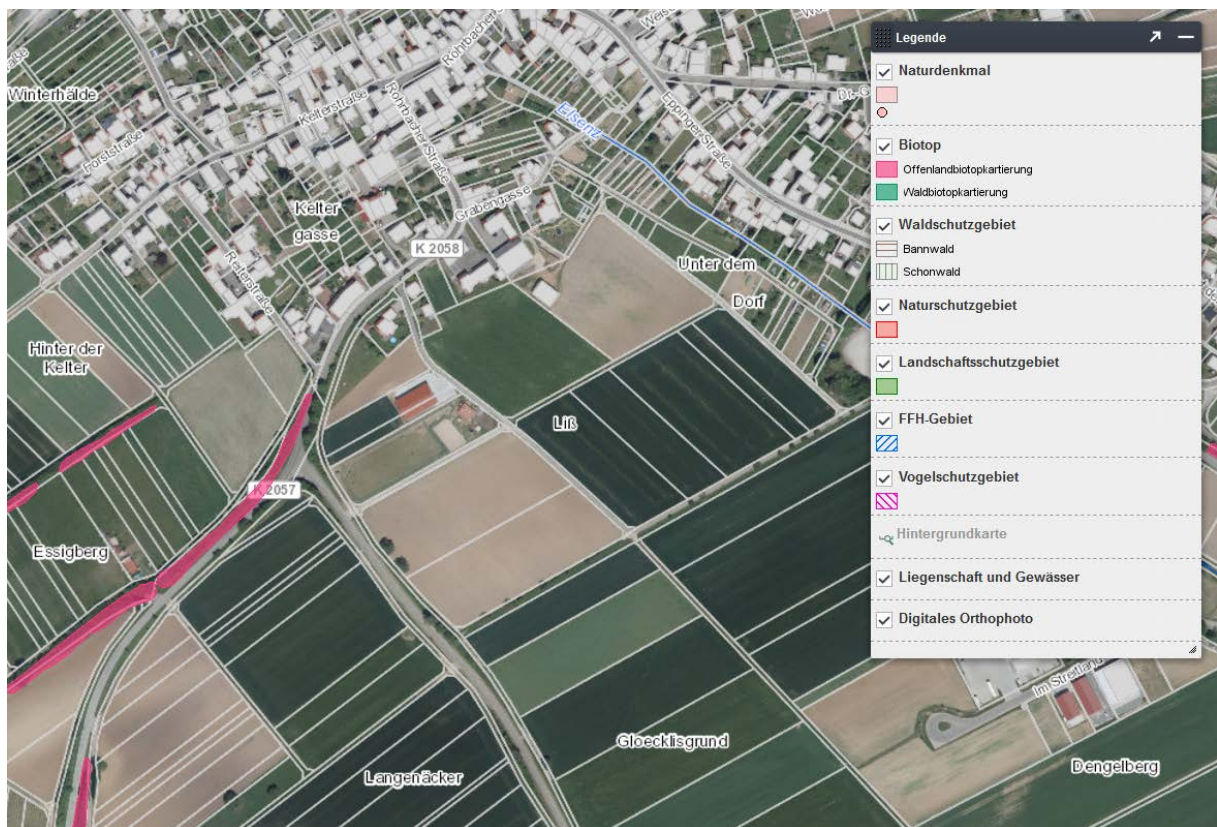
## Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

## Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und angrenzend nicht vorhanden. Die nächstgelegenen geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG befinden sich jenseits der Kreisstraße und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

**Abb. 8:** Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2019)



### **Lage in Wasserschutzgebieten**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **Überschwemmungsgebiete**

Das Gebiet befindet sich laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

### **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

Kenntnisse über Boden- oder Kulturdenkmale liegen derzeit nicht vor.

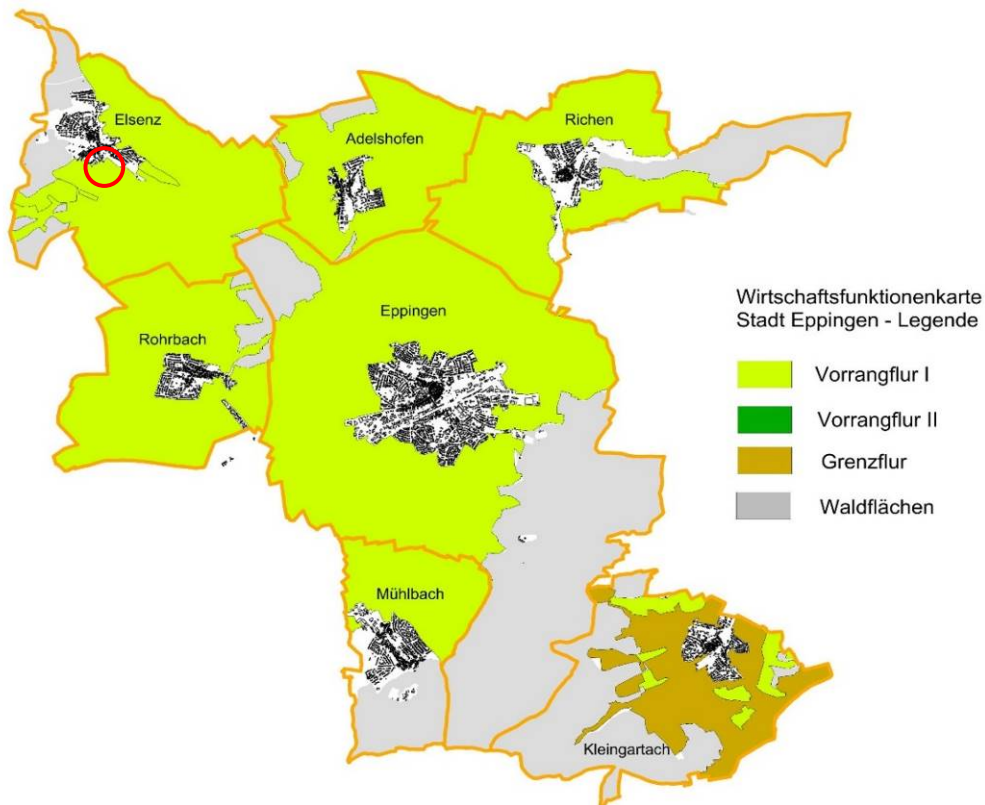
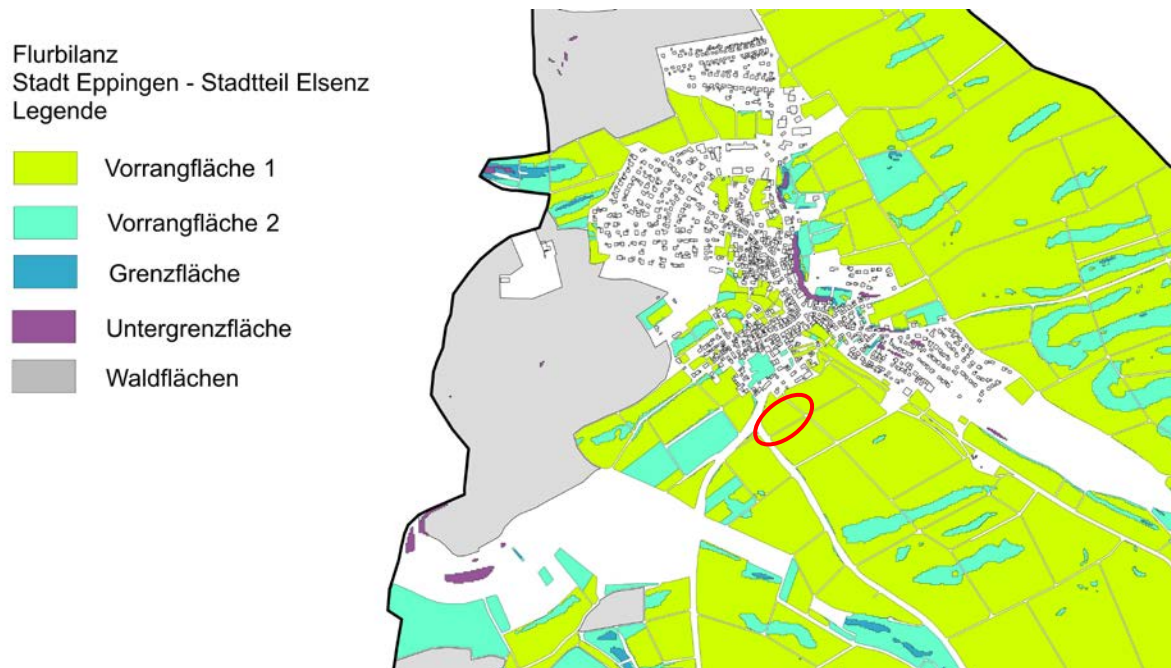
### **Belange der Landwirtschaft**

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der als Vorrangflur Stufe I dargestellt ist. Mit Blick auf die Flächenbilanzkarte am Standort Elsenz zeigt sich, dass die Fläche selbst auch als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wurde.

Es handelt sich folglich um eine landwirtschaftlich hochwertige Fläche. Im Hinblick auf Alternativen ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies auf einen Großteil der Flächen rund um Elsenz zutrifft. Zudem ist das Plangebiet durch die bereits vorhandene Pferdehaltung vorgeprägt und wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt.



**Abb. 9:** Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)**Abb. 10:** Flächenbilanz Stadtteil Elsenz (Quelle: LEL, 2015)



## 6. Vorliegende Fachgutachten

### Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund, dass die geplante Erweiterung des Reitbetriebs mit einer Erhöhung des Pferdebestands einhergeht und zudem eine neue Dunglege erforderlich ist, wurde eine fachtechnische Stellungnahme beauftragt, in der Aussagen zu den in der Nachbarschaft zukünftig zu erwartenden Geruchsmissionen gemacht werden (Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 08.01.2020).

Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug):

*„An der benachbarten Wohnbebauung an der Rohrbacher Straße 27 und 29 werden keine relevanten Geruchsmissionen berechnet. Lediglich am Haus Rohrbacher Straße 25 wird eine Gesamtbelastung von 18 % der Jahresstunden ermittelt. Das Haus liegt allerdings direkt benachbart zu einer anderen Tierhaltung, die Immissionssituation wird nicht durch die geplante Reithalle geprägt. Die in Lohmeyer (2015 – Hinweis: Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wolfsgasse“ in Eppingen-Elsenz) durchgeführte Berechnung ohne die geplante Reithalle weisen auf dieser Fläche ebenfalls eine Geruchshäufigkeit von 18 % der Jahresstunden aus.*

*Durch den Bau und Betrieb der Reithalle ist somit an den benachbarten Beurteilungspunkten nicht mit einer relevanten Änderung der Geruchsbelastung zu rechnen.“*

**Auf die vorliegende Stellungnahme in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

Im Hinblick auf die durch die Erweiterung des Reitbetriebs entstehenden Geräuschemissionen wurde eine schallimmissionsschutztechnische Abschätzung erstellt (Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 19.02.2020). Bei der Berechnung wurden die Geräuschemissionen des Betriebs (Kommunikationsgeräusche, Geräusche der Pferde) und Emissionen durch den Anfahr-, Parkierungs- und Anlieferverkehr berücksichtigt.

Die Stellungnahme kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an Samstagen (Maximal-Regelbetrieb) deutlich unterschritten und damit eingehalten werden. An den anderen Tagen sind ein deutlich reduzierter Betrieb und somit noch geringere Immissionen an der nächstangrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

**Auf die vorliegende Stellungnahme in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

Zudem liegt eine Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn zu Immissionen und Gewerbe vor, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben und im Nachgang ergänzt wurde (18.10.2019 / ergänzt 17.12.2019 und 09.01.2020). In seiner Stellungnahme geht das Landratsamt als zuständige Fachbehörde von keinen erheblichen Belästigungen in Bezug auf Lärm, Staub und Geruch aus. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden von Seiten des Landratsamtes Heilbronn in diesem Rahmen keine Bedenken vorgebracht.

## Artenschutz

Zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Belange liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand vom 19.02.2020 vor.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

*„Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgt eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums. Deren Ergebnis stellt keine Prüfrelevanz fest.*

*Für die Artengruppen der potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Beschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung auf November bis Februar ausgeschlossen werden.*

*Alternativ kann eine Gebäudekontrolle erfolgen, um Verbotstatbestände zu vermeiden, sofern die Frist bis Ende Februar nicht gehalten werden kann.*

*Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann vorhabenbezogen hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“*

### **Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen.**

Das Gutachten macht die folgenden Vorschläge für Maßnahmen mit Bezug zum Artenschutz:

#### **Maßnahmen zur Vermeidung:**

Aus gutachterlicher Sicht folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich, um Gefährdungen von europa-rechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

##### Bauzeitenbeschränkung

Die Zeiten für die Baufeldfreimachung werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten und der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse in Anlehnung an § 39 BNatSchG auf November bis Februar beschränkt.

Alternativ kann der Gebäudeabriss nach vorheriger Kontrolle erfolgen, sofern die Frist bis Ende Februar nicht eingehalten werden kann. Sollten Fledermäuse im Rahmen der Kontrolle festgestellt werden, sind die Arbeiten zu verschieben und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

#### **Weitere Maßnahmen:**

Da ein Vorkommen von geschützten Vogel- und Fledermausarten in der Umgebung sehr wahrscheinlich ist, sind zudem folgende Tagesquartiere für Fledermäuse und Nistkästen für Gebäudebrüter am neuen Gebäude anzubringen (vgl. auch Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht):

- 2 Fledermausflachkästen an der Fassade
- 2 Kästen für Halbhöhlenbrüter an der Fassade
- 5 Rauchschnalbenester im Innenraum des Gebäudes, dabei nur in Bereichen der Stallungen mit freiem Ein- und Ausflug
- 3 Paar Mehlschnalbenester an der Fassade

Dazu wird die Installation von Kotbrettern unter den Schwalbennestern (Rauch- und Mehlschwalbennestern) empfohlen.

Die Auswahl geeigneter Standorte und das Anbringen der Kästen und Nisthilfen muss durch eine fachkundige Person betreut werden. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag sowie über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### **Verkehrsuntersuchung**

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Reitbetriebs liegt eine Stellungnahme der Planungsgruppe Kölz (Stand 09.12.2019) vor. Diese enthält eine Analyse des bestehenden Verkehrsaufkommens sowie eine Verkehrsprognose für die geplante Erweiterung des Reitbetriebs. Zusammenfassend ergibt sich dabei nur eine geringe Verkehrszunahme von ca. 34 Fahrten/Tag auf ca. 56 Fahrten/Tag im Wochenmittel und von ca. 60 Fahrten/Tag auf ca. 102 Fahrten/Tag im Maximalszenario. Das bestehende Wirtschaftswegesystem kann diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Dabei ist der bestehende Wirtschaftsweg, welcher von Norden von der Rohrbacher Straße her abzweigt, geeignet, sämtlichen durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehr zu bewältigen. In diesem Bereich weist das im Eigentum der Stadt Eppingen stehende Wegegrundstück (Flst. Nr. 9946) eine Breite von 4-5 m auf. Begegnungsverkehr zwischen PKW kann daher, ohne eine Beeinträchtigung von Grundstücken Dritter erfolgen, sofern das im Eigentum der Stadt Eppingen stehende Wegebankett in Einzelfällen genutzt wird. Ein Ausbau der Wege und der bestehenden Einmündungen zur Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist deshalb nicht erforderlich. Die unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder im Bereich der bestehenden Einmündungen sind bereits heute im Grundsatz vorhanden. Auch bezüglich möglicher Begegnungsverkehre bestehen keine Bedenken.

**Auf die vorliegende Stellungnahme in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

## 7. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Entwicklungskonzeption

### Bauliche Entwicklung und Erschließung

Über den Bebauungsplan soll der Bau und Betrieb einer Reitanlage ermöglicht werden. Geplant ist eine Reithalle mit einer Reitplatzfläche von 20 m x 40 m. Daran angeschlossen sind ein Aufenthalts- und Schulungsraum (Reiterstüble), sanitäre Anlagen und Lagerräume. In das Gebäude soll auch ein Offenstall mit Liegeflächen für Pferde und angrenzenden Paddocks integriert werden. Auf dem Grundstück sind zudem ein weiterer Paddock mit Unterstand und ein Misthof geplant.

Der südwestliche Teil des Grundstücks wird zukünftig, wie bereits im Bestand, als Weide / Koppel mit umlaufendem Trail genutzt. Der Trail dient dazu die Pferde über Futter- und Wasserangebote zur eigenständigen Bewegung anzuregen. Er ist mit gesandetem Kunstrasen ausgelegt und wird ganzjährig genutzt. Die Koppel wird zum Schutz vor zu intensiver Beweidung und Trittschäden nur bei guter Witterung geöffnet.

Ergänzende Angaben zum geplanten Betrieb sind der Betriebsbeschreibung (Stand 04.02.2020) in der Anlage zu entnehmen.

Abb. 11: Vorhabensplan (Reichert & Zeller Architekten, Bad Schönborn, Stand 19.12.2019)



Die Erschließung der Fläche soll wie bisher über den landwirtschaftlichen, asphaltierten Weg (Flst. 9946) mit Anschluss in Richtung Elsenz an die Rohrbacher Straße (K 2058) erfolgen. Zusätzlich besteht eine wegemäßige Anbindung über einen Wirtschaftsweg in Richtung der Eppinger Straße (L 552). Zudem besteht über den geschotterten Feldweg südlich angrenzend an das Plangebiet (Flst. 9951) eine weitere Anbindung an die Kreisstraße K 2058. Ein Ausbau der vorhandenen Wirtschaftswege ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen (vgl. Punkt 6. Verkehrsuntersuchung).



Die Parkierung wird über 8 Stellplätze im nordöstlichen Teil des Plangebiets und unmittelbar im Anschluss an den Feldweg (Flst. 9946) ermöglicht. Die Zufahrt zur Reithalle soll überwiegend aus Richtung der Rohrbacher Straße von Norden erfolgen.

### **Vorgesehene grünordnerische Einbindung**

Durch die vorhandenen Gehölze an den Kreisstraßen K 2057 und K 2058 ist das Plangebiet in westliche Richtung bereits gut eingebunden.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist vorgesehen, zur Gliederung und Einbindung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraums entlang des südöstlichen Feldwegs Einzelbäume zu pflanzen. Zur Eingrünung der Reithalle soll zudem die an zwei Seiten geplante Böschung mit Gehölzen bepflanzt werden.

### **Entwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll über einen neu zu verlegenden Kanal in einen Entwässerungsgraben geleitet werden, der Richtung Nordosten zur Elsenz verläuft. Aufgrund der geringen Dachfläche von ca. 1.400 qm kann die Einleitung in den Graben ohne Vorbehandlung erfolgen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dazu ein Antrag bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu stellen. Die geplanten Stellplätze und die Zufahrt werden mit wasserdurchlässigem Belag (Sickerpflaster bzw. Rasengitter) hergestellt und nicht an das System angeschlossen.

Das Schmutzwasser, das durch die geplanten sanitären Einrichtungen (WC und Küche) anfallen wird, soll über die örtliche Kanalisation entsorgt werden. Da das Grundstück bisher nicht an das Kanalnetz angeschlossen ist, wird dafür der Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung des Nachbargrundstücks (Flst. 9948) auf öffentlicher Fläche im Bereich des Banketts des Wirtschaftswegs auf dem angrenzenden Wegegrundstück der Stadt Eppingen (Flst.-Nr. 9946) vorgesehen. Die bestehende Abwasserleitung von dem Nachbargrundstück ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen und zum öffentlichen Abwasserkanal der Stadtentwässerung Eppingen im Bereich der Rohrbacher Straße ableiten zu können.

### **Versorgung**

Die Stromversorgung kann nach Auskunft des Netzbetreibers aus dem bestehenden Ortsnetz erfolgen, bisher sind im Plangebiet allerdings keine Versorgungsleitungen vorhanden. Für die Stromversorgung und auch für die Wasserversorgung ist deshalb ebenfalls der Anschluss an die zur Versorgung des Nachbargrundstück (Flst. 9948) bestehenden Leitungen vorgesehen. Auch insoweit sind die vorhandenen Versorgungsleitungen ausreichend.

## **8. Erläuterungen der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen Angebotsbebauungsplan, sondern um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB unter Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB sind daher grundsätzlich im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Reitbetrieb zu schaffen, wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind entsprechend § 11 BauNVO die zulässigen Nutzungen entsprechend der vorliegenden Planung detailliert festgesetzt, um eine anderweitige Nutzung, die nicht mit der nach den Zielen der Stadt Eppingen vorgesehenen Zweckbestimmung des Sondergebiets vereinbar ist, innerhalb des Plangebiets auszuschließen. Dabei erfolgt eine Unterteilung in SO 1 und SO 2 um eine Bündelung der baulichen Anlagen im nördlichen Teilbereich zu erreichen. Hauptanlagen sind nur im Teilgebiet SO1 zulässig. Das Teilgebiet SO2 dient der Unterbringung erforderlicher Freiflächen für den Reitbetrieb (Koppel; Pferdeauslauf) und der Unterbringung von Nebenanlagen, die aufgrund ihres Störpotenzials einen weiteren Abstand von der nördlichen Bebauung erfordern (Dunglege; Misthof). Durch die weitgehende Freihaltung des Teilgebiets SO2 wird die planbedingte Zersiedelung des Gebiets minimiert, indem deutlich sichtbare Anlagen nördlich im unmittelbaren Anschluss an das bereits vorhandene landwirtschaftliche Betriebsgebäude untergebracht werden.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht damit dem verfolgten Nutzungszweck und definiert diese entsprechend der Anforderungen des § 11 Abs. 2 BauNVO in ausreichend konkretem Maße.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die festgesetzte Grundfläche (GR) erlaubt innerhalb der Sondergebietsfläche SO 1 eine angemessene bauliche Ausnutzung des dargestellten Baufensters und darüber hinaus die Errichtung baulicher Nebenanlagen und Erschließungsflächen.
- Die Traufhöhe (THmax) und die Firsthöhe (FHmax) werden mit dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren. Die Höhen orientieren sich dabei auch im Grundsatz an der im Bestand bereits im Außenbereich vorhandenen Halle.
- Die Höhenlage des Gebäudes wird über Festlegung einer Bezugshöhe (BZH) definiert. Diese bezieht sich auf das vorhandene Gelände im Anschluss an das Nachbargrundstück im Bereich der vorhandenen Halle.

### **8.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich relativ eng an der Vorhabensplanung orientieren und dabei noch eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Es besteht das städtebauliche Ziel, den entstehenden Gebäudekörper an der vorhandenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück zu orientieren und ein Freibleiben des südwestlichen Grundstücksteils zu gewährleisten.

### **8.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind um die Anordnung der Parkierung in Zuordnung zu dem zur Erschließung vorgesehenen Feldweg zu regeln.

Zudem werden Regelungen zu Art, Lage und Größe von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen getroffen. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen, die für den Reitbetrieb erforderlich sind, zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum zu begrenzen.

Die Größe der Dunglege wird aus Gründen des Geruchsmissionsschutzes begrenzt. Dabei wird von einem Bestand von maximal 18 Pferden, einer Stapelhöhe des anfallenden Pferde- dunges von zwei Metern und einer vierteljährlichen Dungabnahme ausgegangen. Die regelmäßige Beseitigung des Dungs wird durch den Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

### **8.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Plangebiets und insbesondere auch der Reithalle wird ein Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen als Baumreihe entlang des angrenzenden Feldwegs sowie im Bereich der Stellplätze und eine private Grünfläche mit flächigem Pflanzgebot zur Bepflanzung mit Sträuchern im Böschungsbereich festgesetzt. Die Pflanzgebote dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in den Schutzgütern Arten und Biotop und Landschaftsbild.

### **8.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der Versiegelung werden Regelungen zur unbefestigten Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zum Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen und Materialien getroffen.

Zum Schutz von Gewässern und Grundwasser werden Vorgaben zur Ausführung der Dunglege gemacht.

Die Maßgaben zur Beleuchtung und zur Ausführung von Einfriedigungen mit Bodenfreiheit dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotop und der artenschutzrechtlichen Vermeidung.

## **8.7. Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Festsetzung bildet eine Zuordnungsfestsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Abbuchung von einer bereits realisierten Ökokontomaßnahme zum Eingriffsgrundstück des Bebauungsplans.

Die Absicherung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Vorhabensträgers.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung in den Schutzgütern Arten und Biotop sowie Boden und eine Beschreibung der plangebietsexternen Maßnahmen ist im Umweltbericht dargestellt.



## **9. Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zur verbesserten Einbindung in die Landschaft werden Festsetzungen zur Gestaltung und Farbgebung der Dächer und Fassaden getroffen. Zusätzlich werden zur Vermeidung von Blendwirkungen für die Fassadengestaltung bestimmte Materialien ausgeschlossen.

Zur Förderung von regenerativen Energien sind unabhängig von den Festsetzungen zur Dacheindeckung Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig (z.B. Anbringen von Photovoltaikanlagen).

Die Festsetzungen dienen dem Schutzgut Landschaftsbild und in diesem Rahmen der Vermeidung von visuellen Belastungswirkungen auf das räumliche Umfeld des Plangebietes.

### **9.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzungen der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

#### **Stützmauern, Böschungen und Aufschüttungen**

Um visuell wirksame Stützmauern auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird die Höhe auf maximal 1,5 m begrenzt. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) auszugleichen.

Dies gilt auch für Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken mit dem Ziel die Übergänge harmonisch zu gestalten und unnötige Eingriffe in das natürliche Gelände zu vermeiden.

#### **Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten und nicht der Erschließung und dem Reitbetrieb dienende Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels einer Einbindung in den Landschaftsraum, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

#### **Einfriedigungen**

Die Maßgaben zu Einfriedigungen dienen einerseits dazu, die für die Pferdehaltung und den Reitbetrieb erforderlichen Einfriedigungen zu ermöglichen, andererseits verfolgen die Regelungen auch das Ziel, Einfriedigungen in Höhe und Form in einem vertretbaren visuellen Rahmen zu halten.

### **9.3. Versorgungseinrichtungen und –leitungen**

Zur Vermeidung von negativen visuellen Wirkungen auf das Landschaftsbild und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen werden elektrische Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Einspeisung des erzeugten Stroms wie auch zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO unterirdisch auszuführen.

#### **9.4. Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Minimierung von visuellen Störwirkungen auf das umgebende Landschaftsbild sind Werbeanlagen nur integriert in die Fassade zulässig. Ergänzend wird die Größe von Werbeanlagen reglementiert.

Gleichermaßen werden Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, fluoreszierende Werbeanlagen, Videowände und ähnliches sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnen ausgeschlossen. Dies dient auch dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 11. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „VEP Reitbetrieb Gewann Liß“ erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

## 12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am **28.07.2020** gebilligt.

## 13. Durchführung

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen erstellt.

## 14. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten und die Betriebsbeschreibung werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 19.02.2020
- Stellungnahme verkehrliche Auswirkungen, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, Stand 09.12.2019
- Stellungnahme Geruchsmissionen, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 08.01.2020
- Schallimmissionsschutztechnische Abschätzung – Stellungnahme, Kurz und Fischer GmbH., Bretten, Stand 19.02.2020
- Betriebsbeschreibung, Stephanie Sauler, Elsenz, Stand 04.02.2020

Eppingen, 14.07.2020

Thalman  
Bürgermeister

Stuttgart, 14.07.2020

Dipl. Ing. Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation