

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Nordheim  
Gemarkung: Nordhausen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Ferienwohnungen Zabergäustraße 7/1“

### Begründung

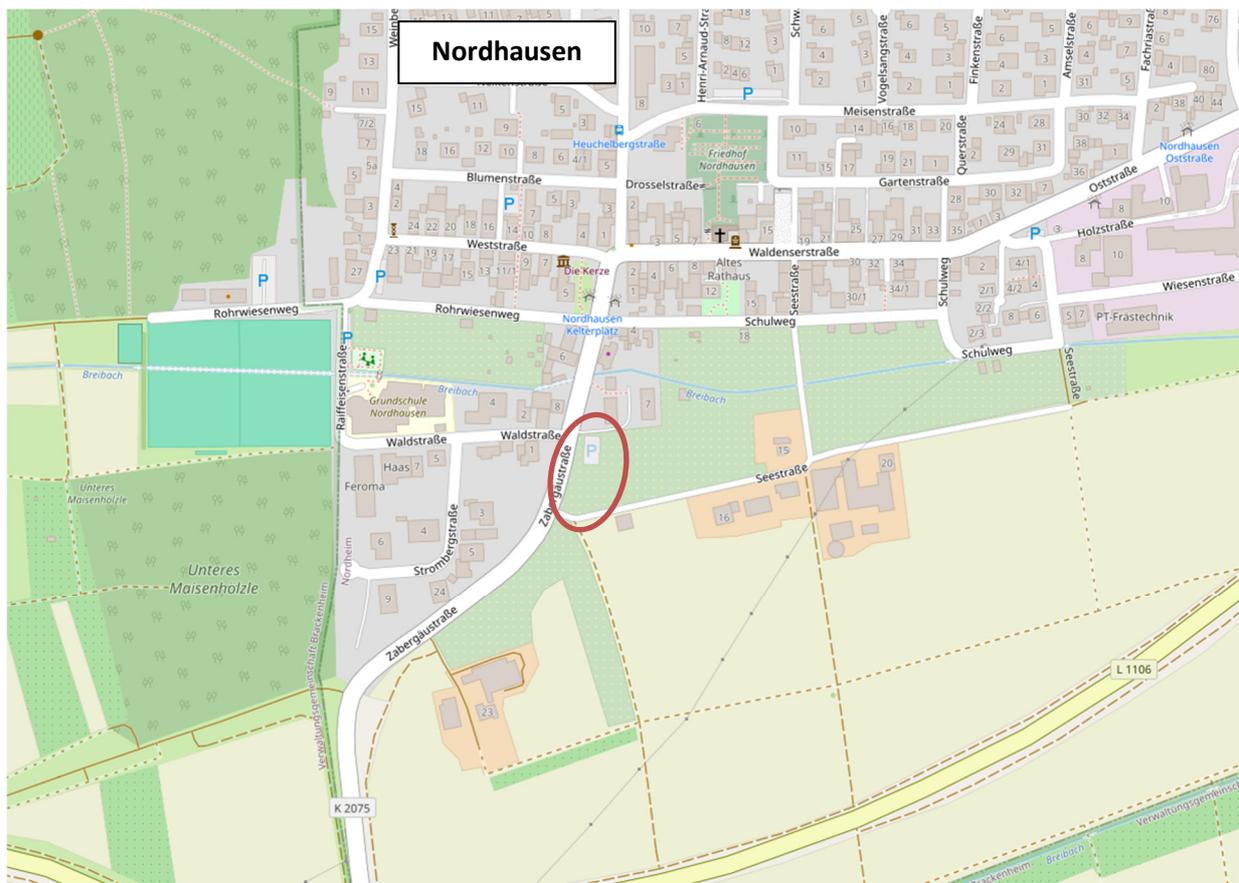
VORENTWURF

#### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

##### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Nordheimer Ortsteils Nordhausen, unmittelbar östlich der Zabergäustraße (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 473, 474 und 475.



© 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.

Ein in Nordhausen ortsansässiger Winzer plant zur Diversifizierung seines Weinbaubetriebes mit angeschlossener Besenwirtschaft ein weiteres Standbein durch den Betrieb von Ferienwohnungen zu schaffen. Dazu wurde im Mai 2023 eine Bauvoranfrage gestellt. Durch das Landwirtschaftsamt wurde im Rahmen der Prüfung einer Privilegierung verschiedene Aspekte geprüft. Durch die Firma AgriConcept, welche auch den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat (vgl. Anlage der Begründung) wurden die Wirtschaftlichkeit, die mögliche Betriebsentwicklung und die Stellung der Unternehmensteile zum Gesamtunternehmen geprüft.

Dabei wurde die Kombination von Bewirtung und Übernachtung für die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Nordheim positiv bewertet. Eine Zustimmung des Landwirtschaftsamtes wurde als Grundvoraussetzung gesehen, um weitere Schritte für eine Genehmigungsfähigkeit einzuleiten. Jedoch wurde in der Folge festgestellt, dass keine Privilegierung möglich ist, da durch die geänderte Marktsituation im Weinbau die Umsätze je ha soweit zurückgegangen sind, dass die Bewirtung und die geplanten Ferienwohnungen das Einkommen der Landwirtschaft übersteigen. Eine Genehmigung nach § 35 (1) BauGB (privilegiertes Vorhaben) kommt damit nicht in Frage, auch nach § 35 (2) BauGB (sonstiges Vorhaben) besteht keine Genehmigungsfähigkeit.

Um die für die Gemeinde positive und für die wirtschaftliche Zukunft des Betriebs sinnvolle Erweiterung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB notwendig.

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Auf der Ebene der Regionalplanung ist das Plangebiet nicht überplant. Es ergeben sich somit aus dem Regionalplan keine Einschränkungen oder Konflikte.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist hier eine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, um das bauleitplanerische Entwicklungsgebot einzuhalten.

## **1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die geplante Entwicklung wird neben einem bereits bestehenden Parkplatz, welcher erhalten wird, lediglich eine Wiesenfläche 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. Innerhalb des räumlichen Zusammenhangs mit den bestehenden Nutzungen wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, welche der Standortbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage der Begründung) entnommen werden kann. Dabei wurde der gewählte Standort als der sinnvollste identifiziert. Bereits vorhandene Einrichtungen, wie die Besenwirtschaft, werden sinnvoll ergänzt. Die Planung ist dazu geeignet, dem landwirtschaftlichen Betrieb ein weiteres Standbein zu verschaffen.

## **1.5 Topografie, momentane Nutzung**

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als leichter Nordhang dar. Das Gelände fällt von ca. 202 m ü. NN am südlichen Gebietsrand auf ca. 199 m ü. NN am nördlichen Rand ab.

Im Plangebiet befindet sich ein bestehender Parkplatz, welcher erhalten wird, sowie eine mit einigen Bäumen bewachsene Wiese.

## **1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb mit ebenfalls bestehender Besenwirtschaft durch ein Ferienwohnhaus ergänzt werden kann. 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 mit Standortbeschreibung (VEP, siehe Anlage der Begründung) vorgelegt, der gem. § 12 (3) BauGB zum Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die Erweiterung des Betriebs geschieht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Bestand. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze werden auf bereits versiegelten Flächen des Anwesens realisiert.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die geplante Nutzung als Ferienwohnhaus, wie sie im VEP dargestellt ist. 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 zulässige Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt über dem bestehenden Gelände definiert und wird entsprechend der geplanten Situation festgesetzt.

Die Ausformung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) orientiert sich an der Planung für die Erweiterung. Für die Stellplatzanlage wird eine eigene Baufläche festgesetzt (St).

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zu Dachform und Dachneigung aufgenommen. Zudem gibt es Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern, welche das Einfügen in das Landschaftsbild gewährleisten.

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

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.

Um nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu schützen, sind Außenbeleuchtungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zusätzlich werden Vorgaben entsprechend dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg aufgenommen.

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Private Stellplätze sind daher 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 Zabergäustraße/K 2075 abzweigt. Ein Ausbau ist hier nicht erforderlich, da aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmenge, die sich zeitlich über den Tag verteilt, voraussichtlich 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	ca. 13 Ar	100 %
-------------------------------	-----------	-------

## 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 (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen wurde die Betroffenheit von geschützten Arten überprüft. Die Untersuchungsergebnisse werden in der Anlage zur Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 22.03.2024

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Teil 2 der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### **Anhang:**

#### **Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

### **Anlagen der Begründung:**

#### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

angefertigt durch:

ObjektplanAgrar GmbH  
Am Richtbach 1  
74547 Untermünkheim-Übrigshausen

#### **2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

angefertigt durch:

AWL  
Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung  
Dipl.-Biol. Dieter Veile  
Amselweg 10  
74182 Obersulm