

**Anlage der Begründung**

# **Vorhaben- und Erschließungsplan mit Standortbeschreibung**

**Stand 26.04.2023/07.12.2023**

**gefertigt durch:**

ObjektplanAgrar GmbH  
Am Richtbach 1  
74547 Untermünkheim-Übrigshausen

**Vorhabenträger:**

Bernd Reiner  
Zabergäustraße 7  
74226 Nordheim-Nordhausen



# ObjektplanAgrar GmbH

Am Richtbach 1  
74547 Untermünkeim-Übrigshausen  
Tel. 07944 / 98991-0

Projekt:

Neubau Ferienwohnungen

## Lageplan

M 1: 500

Bauherr:

Bernd Reiner  
Zabergäustraße 7  
74226 Nordheim-Nordhausen

Unterschrift Bauherr, Datum:

5.5.2023

Planverfasser:

Dipl.-Ing.(FH) Manfred Baumann  
ObjektplanAgrar GmbH  
Am Richtbach 1  
74547 Untermünkeim-Übrigshausen

Unterschrift Planverfasser, Datum:

26.04.2023 MK



Landkreis : Heilbronn  
Gemeinde: Nordheim  
Gemarkung: Nordhausen  
Flst.: 474,475 & 473

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt  
und nach § 4 LBOVVO ausgearbeitet,



# ObjektplanAgrar GmbH

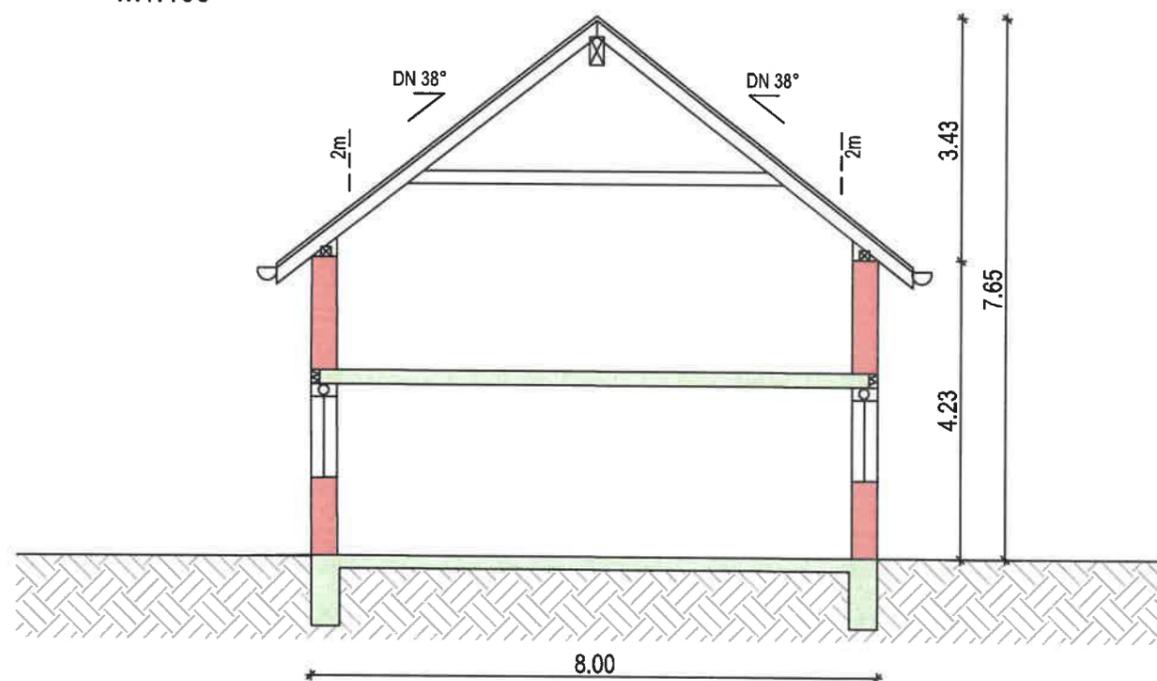
Am Richtbach 1  
74547 Untermünkheim-Übrigshausen  
Tel. 07944 / 98991-0

Projekt:

Neubau Ferienwohnungen

## Schnitt A-A

M1:100



## Schnitt

M 1: 100

Bauherr:

Bernd Reiner  
Zabergäustraße 7  
74226 Nordheim-Nordhausen

Unterschrift Bauherr, Datum:

5.5.2023

B.R.

Planverfasser:

Dipl.Ing.(FH) Manfred Baumann  
ObjektplanAgrar GmbH  
Am Richtbach 1  
74547 Untermünkheim-Übrigshausen

Unterschrift Planverfasser, Datum:

26.04.2023 MK



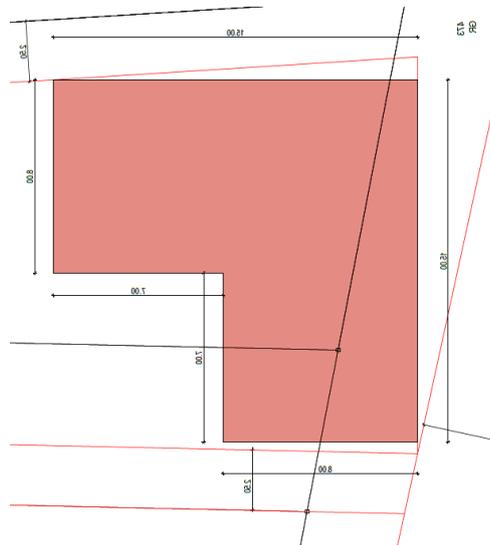
# Standortbeschreibung

## Neubau Ferienwohnungen

Bernd Reiner

Zabergäustraße 7

74226 Nordheim-Nordhausen



Erstellt: ObjektplanAgrar GmbH, Heike Hornstein

Untermünkheim, den 07.12.2023

# 1 Inhalt

2	Allgemeine Ausführung .....	3
2.1	<i>Variante 1 Ausbau der Mehrzweckhalle .....</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Variante 2 Neubau auf Flurstück 527/526 .....</i>	<i>4</i>
2.3	<i>Variante 3 Neubau auf Flurstücken 480, 481, 482.....</i>	<i>4</i>
2.4	<i>Variante 4 Neubau auf Flurstücken 474 und 473.....</i>	<i>5</i>
3	Zusammenfassung.....	6

## 2 Allgemeine Ausführung

Der Winzer Bernd Reiner plant zur Diversifizierung seines Weinbaubetriebes mit angeschlossener Besenwirtschaft ein weiteres Standbein durch den Bau 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.

Die Firma AgriConcept hat die Wirtschaftlichkeit, die mögliche Betriebsentwicklung und die Stellung der Unternehmensteile zum Gesamtunternehmen geprüft.

Bei einem Termin mit dem Bürgermeister, Herrn Schiek, im Juli diesen Jahres wurde das Bauvorhaben vorgestellt. Die Kombination von Bewirtung und Übernachtung wurde für die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde positiv bewertet.

Eine Zustimmung des Landwirtschaftsamtes wurde als Grundvoraussetzung gesehen, um weitere Schritte für eine Genehmigungsfähigkeit einzuleiten.

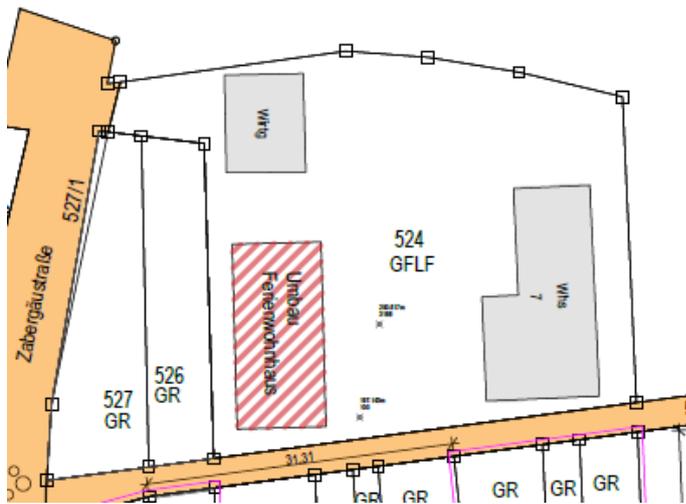
Bei einem Termin mit dem Landwirtschaftsamt am 06.11.2023 wurde festgestellt, dass keine Privilegierung möglich ist, da durch die geänderte Marktsituation im Weinbau, die Umsätze je ha soweit zurückgegangen sind, dass die Bewirtung und die geplanten Ferienwohnungen das Einkommen der Landwirtschaft übersteigen.

Auf der einen Seite zeigt dies, dass der Weinbaubetrieb Reiner sich weitere Standbeine überlegen muss, um das Unternehmen auch für die nächsten Generationen zu erhalten. Auf der anderen Seite schränkt es die baurechtlichen Möglichkeiten ein.

Es wurden 4 Varianten zum Bau von Ferienwohnungen erläutert.

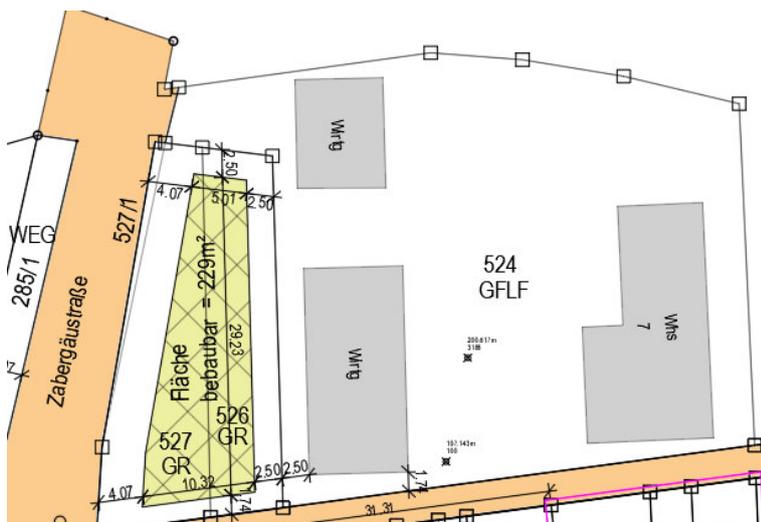
### 2.1 Variante 1 Ausbau der Mehrzweckhalle

Die Mehrzweckhalle wird ertüchtigt und umgebaut. Das hätte zur Folge, dass für die Stellplätze der Maschinen und Geräte sowie die Lagermöglichkeiten eine neue Halle in der Nähe der Hofstelle gebaut werden müsste. Die Aufwendungen für den Umbau und eine notwendige Aufstockung würden einem Neubau gleichkommen.



## 2.2 Variante 2 Neubau auf Flurstück 527/526

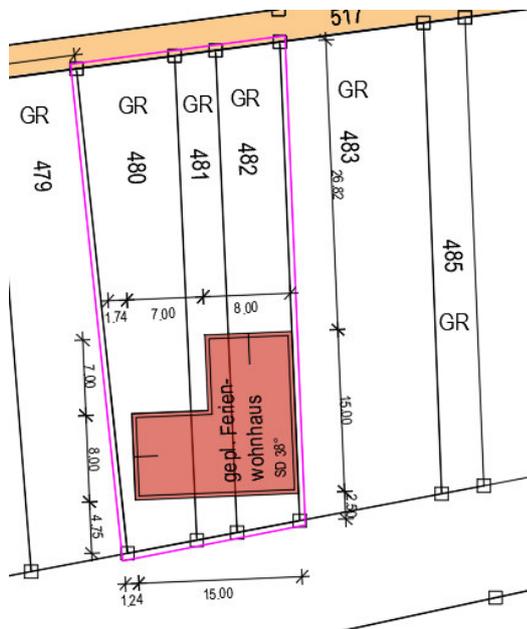
Das Grundstück liegt hinter der oben beschriebenen Halle in einer Senke an der Zabergäuerstraße. Der Höhenunterschied ist ca. 1,30 zu der Straßenmitte. Eine Erholung für Urlauber durch die spezielle Lage zur Straße ist unmöglich. Sitzplätze und Gestaltung der Außenanlage sowie Stellplätze kaum möglich. Wenn alle baurechtlichen Abstände eingehalten werden, ist die zu bebauende Fläche nicht mehr ausreichend.



## 2.3 Variante 3 Neubau auf Flurstücken 480, 481, 482

Die im Besitz der Familie Reiner befindlichen Grundstücke könnten der Forderung des Landwirtschaftsamtes für eine Einheit zum bisherigen Hof erfüllen. Der Weg müsste

erschlossen werden. Abwasser könnte nur durch Erhöhung des Baugrundes ohne Hebeanlage erschlossen werden. Hier würde das Landwirtschaftsamt eine Zustimmung erteilen.



## 2.4 Variante 4 Neubau auf Flurstücken 474 und 473

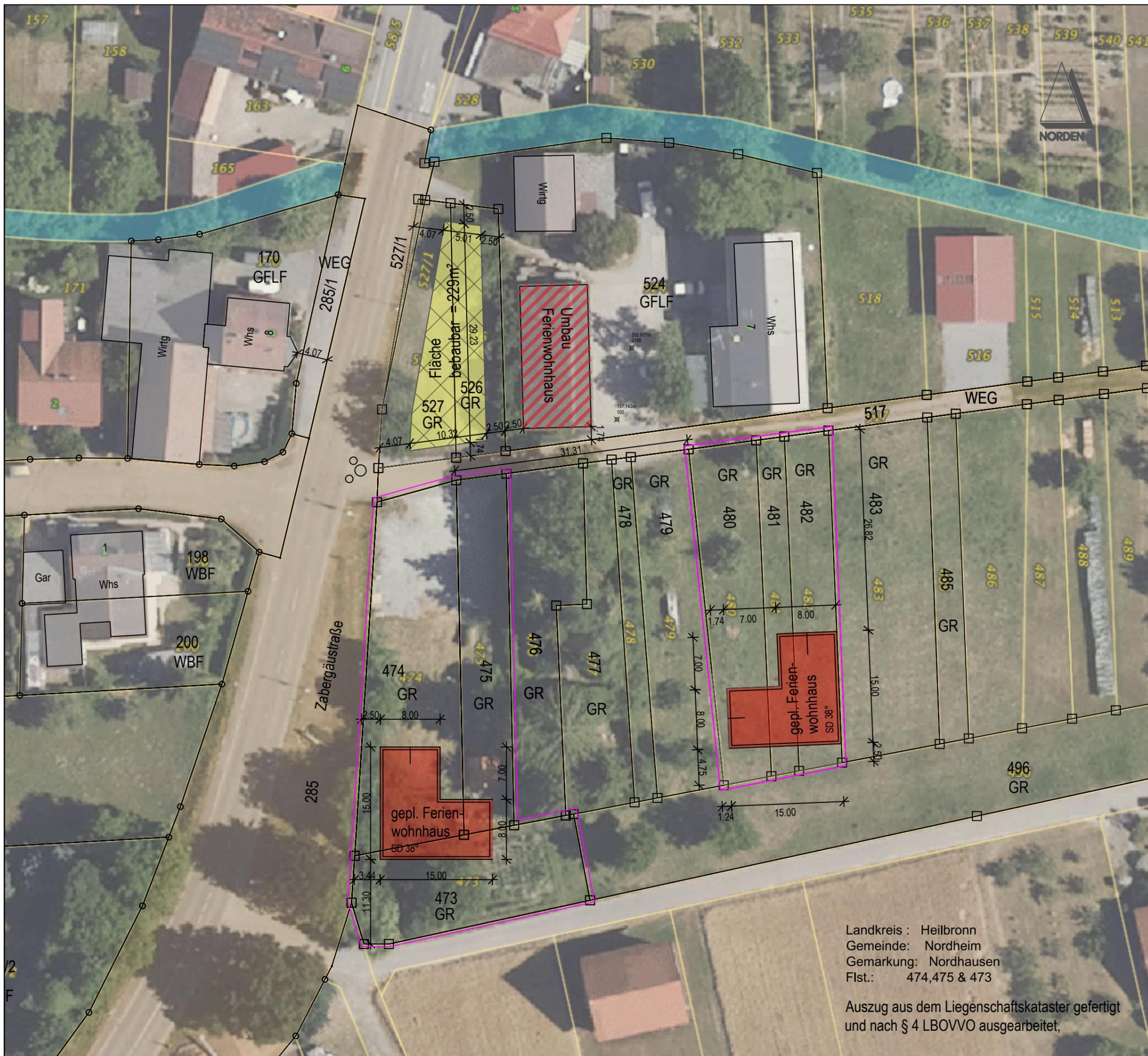
Wie in der Bauvoranfrage schon beschrieben, ist dies Variante an der die Erschließung an bestehende Leitungen möglich wäre. Die Zufahrt ist gegeben. Es wäre genügend Platz für das Bauvorhaben und notwendige Stellplätze vorhanden. Das Gesamtbild des Orteinganges wäre in Verbindung mit der gegenüberliegenden Straßenseite stimmig.



## Anhang

1. Lageplan Varianten 1-4
2. Lageplan Varianten 1-4 mit Luftbild
3. Karte regionaler Grünzug
4. Karte Schutzgebiete





# ObjektplanAgrar GmbH

Am Richtbach 1  
74547 Untermünkheim-Übrigshausen  
Tel. 07944 / 98991-0

Projekt:

Neubau/Umbau Ferienwohnungen

## Lageplan Variante 1-4

mit Luftbild

Bauherr:

Bernd Reiner  
Zabergäustraße 7  
74226 Nordheim-Nordhausen

Unterschrift Bauherr, Datum:

Planverfasser:

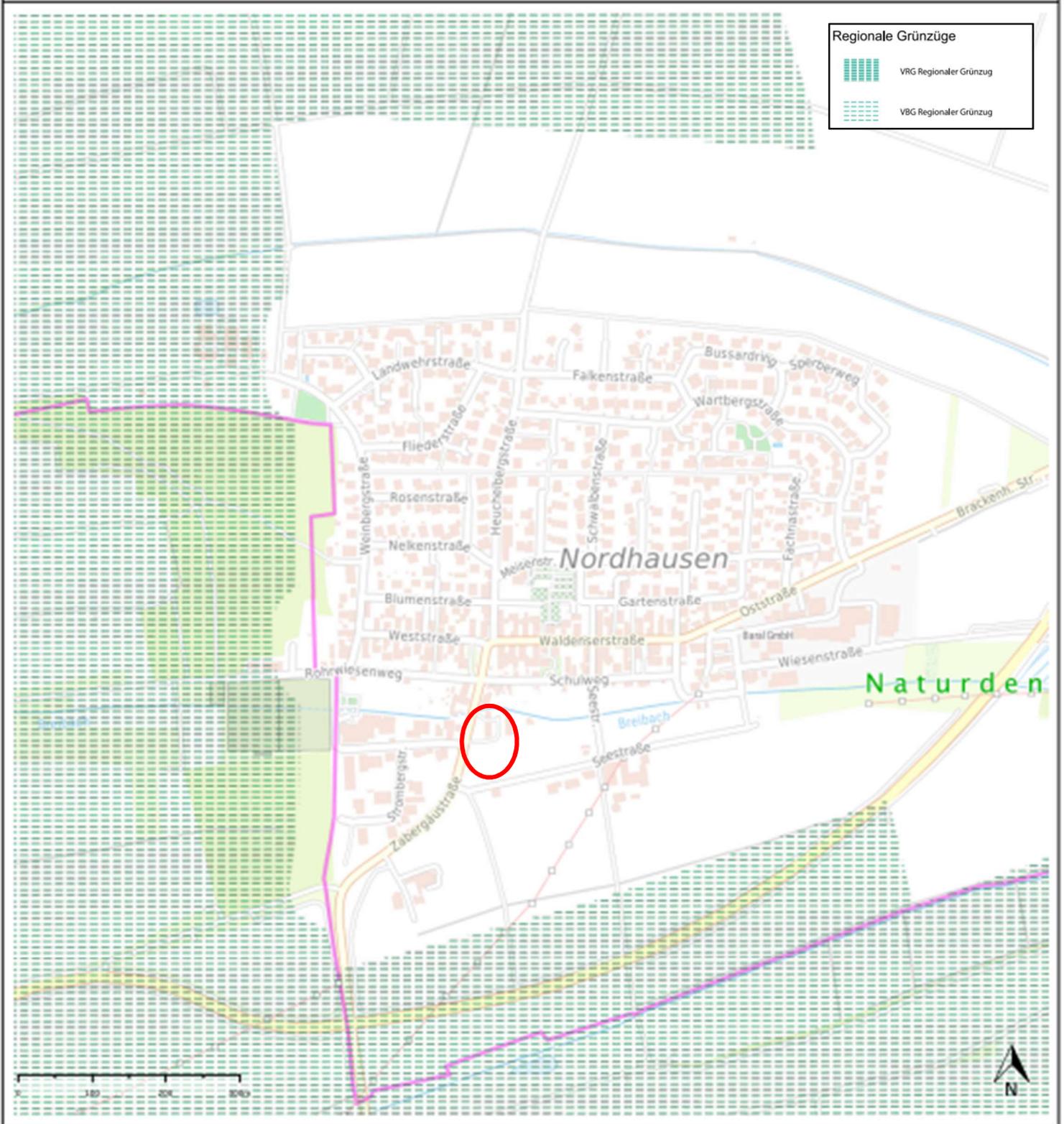
Dipl.Ing.(FH) Manfred Baumann  
ObjektplanAgrar GmbH  
Am Richtbach 1  
74547 Untermünkheim-Übrigshausen

Unterschrift Planverfasser, Datum:

08.12.2023 VT

Landkreis : Heilbronn  
Gemeinde: Nordheim  
Gemarkung: Nordhausen  
Flst.: 474,475 & 473

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt  
und nach § 4 LBOVVO ausgearbeitet,



Regionale Grünzüge

- VRG Regionaler Grünzug
- VBG Regionaler Grünzug

Hinweise und Anmerkungen

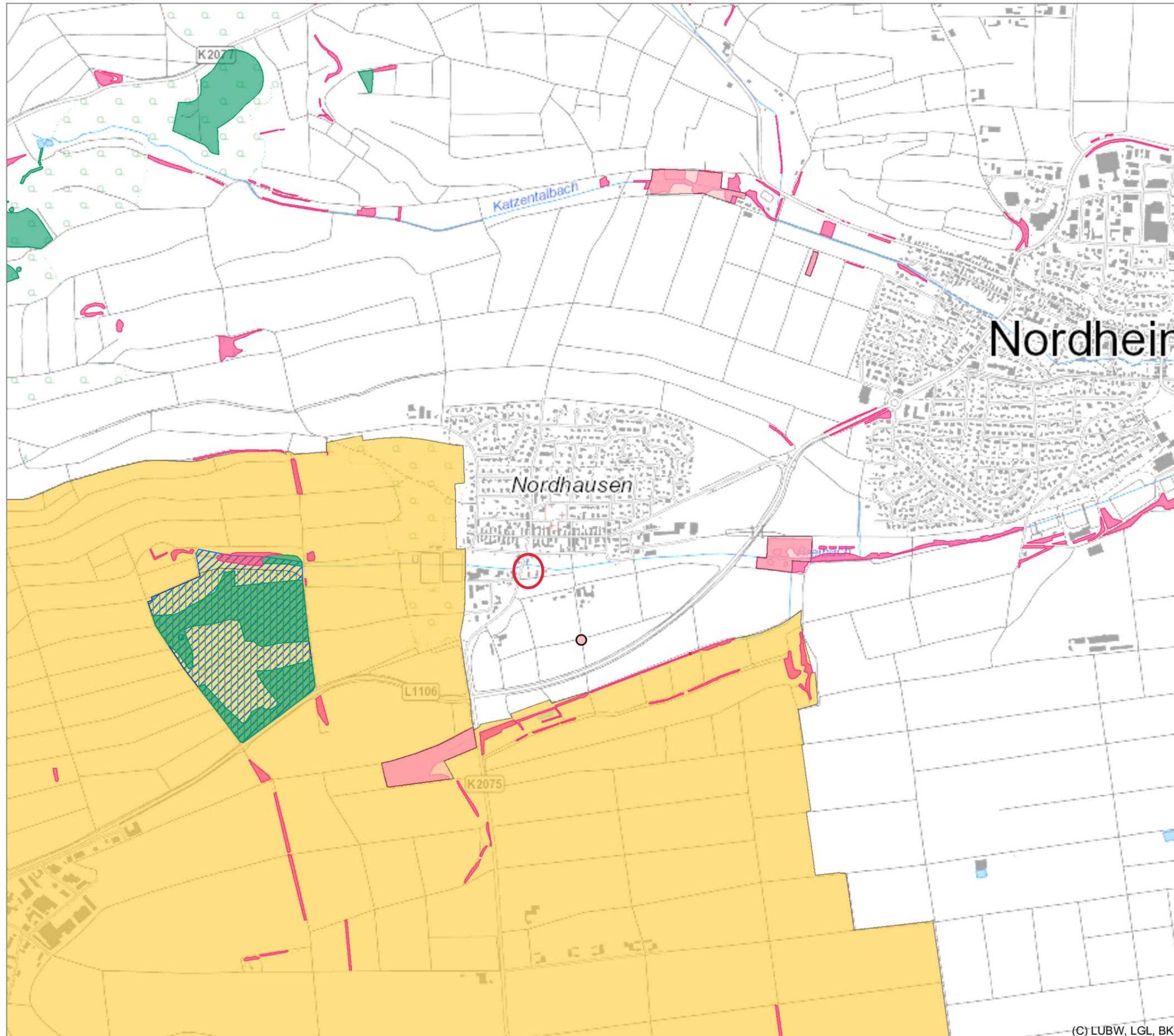
Maßstab 1: 5000 Datum: 08.12.2023

Copyright Fachinhalte: © Geoportale Raumordnung BW; Copyright Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, <http://www.lgl-bw.de/>, Az.: 2851.9- 1/19, © GeoBasis-DE / BKG 2023, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), Datenquellen: [https://sgx.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open\\_08.12.2023.pdf](https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_08.12.2023.pdf) © <http://basemap.de/> / BKG, © Bayerische Vermessungsverwaltung – <http://www.geodaten.bayern.de/>, © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de/> [Daten bearbeitet], © HVBG, <http://hvbh.hessen.de/>, © Europäische Union, enthält Copernicus Sentinel-2 Daten 2023, verarbeitet durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), © OpenStreetMap contributors.

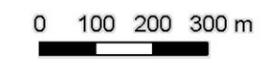
Dieser Kartenausdruck basiert auf einer sorgfältigen Zusammenstellung raumordnerischer Festlegungen. Er stellt keine amtliche und/oder rechtsverbindliche Auskunft dar. Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die genehmigten Originalkarten. Zu berücksichtigen sind die originären Maßstäbe der wiedergegebenen raumordnerischen Festlegungen:

- Automatisiertes Raumordnungskataster (AROK): M 1:25.000
- Landes-/Regionalplanung (PlanAtlas) in den Verzeichnissen 'Raumstruktur' und 'Freiraumstruktur LEP': M 1:200.000. Maßstab der Festlegungen der Regionalplanung (PlanAtlas) entsprechend Landesplanungs-gesetz 2003 ist i.d.R. M 1:50.000, einzelne Regionalpläne/Teilregionalpläne können davon abweichen. Der verbindliche Maßstab ist den Metadaten oder den Originalkarten zu entnehmen.

Für die Inhalte eingebundener Kartendienste Dritter übernehmen die Betreiber keine Verantwortung. Irrtümer und alle Rechte vorbehalten.



- Naturdenkmal
  - Flächenhaft
  - Einzelgebilde
- Biotop
  - Offenlandbiotopkartierung
  - Waldbiotopkartierung
- Waldschutzgebiet
  - Bannwald
  - Schonwald
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet (Abfrage)
- Vogelschutzgebiet (Abfrage)
- Biosphärengebiet
- Biosphärengebiet - Zone
  - Kernzone
  - Pflegezone
  - Entwicklungszone
- Nationalpark
- Naturpark



Grundlage:  
 - Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW  
 - Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)  
 und © BKG (www.bkg.bund.de)

(C) LUBW, LGL, BKG