

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Hardthausen am Kocher
Gemarkung: Kochersteinsfeld

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schweizerhof“

Begründung

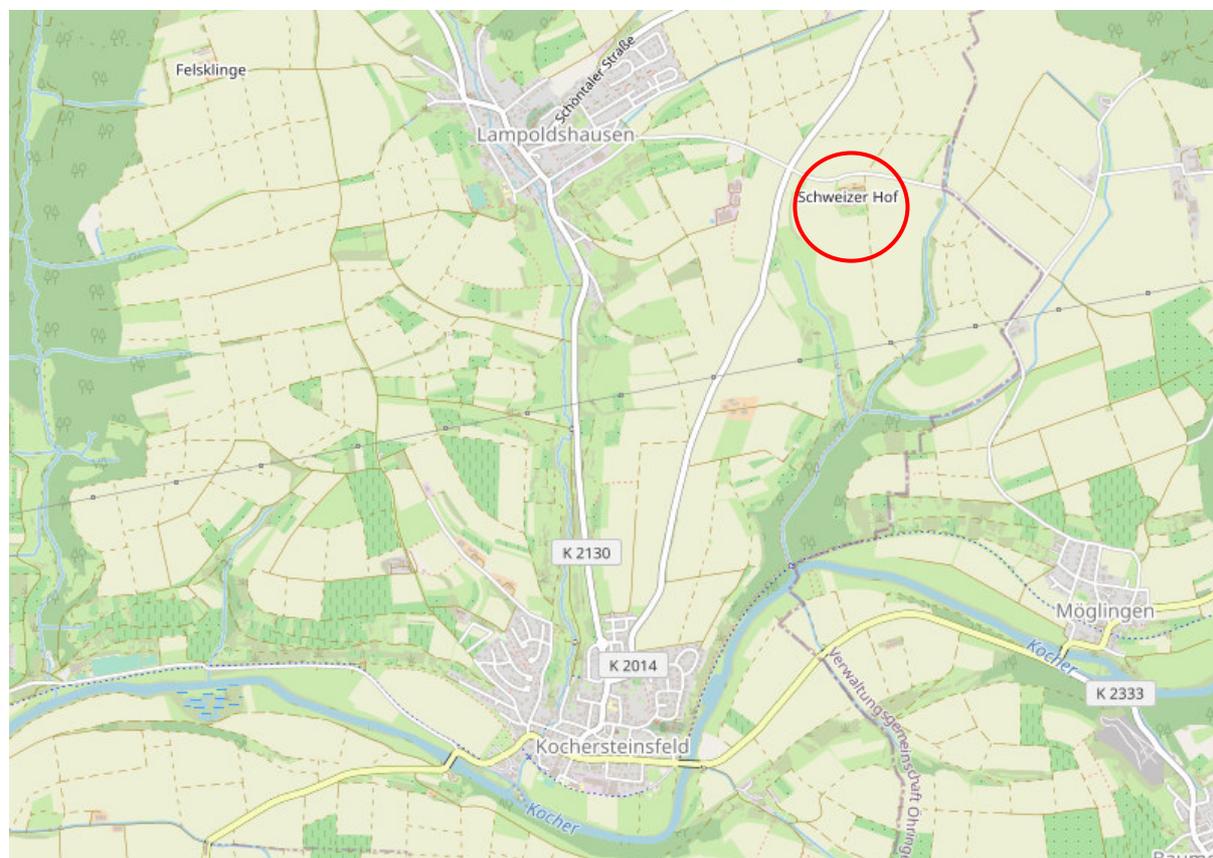
ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Gutshof „Schweizerhof“. Er liegt zwischen der Kreisstraße K2014 und dem Gänsbergbach, am Gemeindeverbindungsweg zwischen Lampoldshausen und Möglingen. Im Norden verläuft ebendieser Gemeindeverbindungsweg, im Osten ein Feldweg. Ansonsten liegt der Hof inmitten landwirtschaftlicher Flächen (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 3942, 3942/1 und 3942/2 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 3940, 3941 und 3945.



Quelle: 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.

Bei dem Gutshof handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schwerpunkt Ackerbau. Bereits heute werden Teile der Gebäude zur Beherbergung genutzt. Die Landwirtschaft bildet für den Eigentümer kein ausreichendes Standbein mehr, weshalb der Hof teilweise umgebaut / -genutzt und die Beherbergung von Gästen mit dem Neubau eines Boardinghauses weiter ausgebaut werden soll. Mit der vorliegenden Planung soll neben der Landwirtschaft eine Zukunftsperspektive durch eine ergänzende Nutzung gegeben werden. Dies dient neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Gutshofs auch der Wahrung der Kulturlandschaft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, da der Umfang der Umnutzung nicht unter die teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB fällt. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) BauGB dürfen im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen. Dem geplanten Boardinghaus (mind. 11 Zimmer) ist eine Wohnnutzung zu unterstellen, da mit der entsprechenden Ausstattung (bspw. Kochnische) ein selbstbestimmt geführtes privates Wohnen auf Zeit möglich ist.

1.3 Planerische Vorgaben

Der Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken weist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Eingriff in landwirtschaftliche Flächen verbunden. Neubaumaßnahmen beschränken sich auf bereits bebaute Flächen. Negative Auswirkungen auf die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht ersichtlich.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung. Durch den Erhalt des regional bedeutsamen, Landschaftsbild prägenden Kulturdenkmals wird ein Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Erholungsraums geleistet.

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft „Neuenstadt am Kocher“ ist der Schweizerhof als Aussiedlerhof dargestellt. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig.

Laut Gefahrenkarte des Starkregenerisikomanagements der Gemeinde Hardthausen a. K. wird das Plangebiet bei einem seltenen, außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignis jeweils punktuell bis max. 0,5 m überflutet. Je stärker das Ereignis, desto größer die Überflutungsausbreitung. Ein Hinweis ist in den Textteil aufgenommen. (siehe dazu Anlage 2 der Begründung: Starkregenbetrachtung „Schweizerhof“ sowie auf der Homepage der Gemeinde unter [Starkregenerisikomanagement: Hardthausen](#)).

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Anwesen liegt auf einer Anhöhe und fällt von ca. 279 m üNN im Norden auf ca. 273 m üNN im Südosten.

Es handelt sich um einen Gutshof mit Schwerpunkt Ackerbau und Pension.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung der Hofstelle zu schaffen und gleichzeitig den denkmalgeschützten Gutshof zu erhalten. Dafür wird ein Sondergebiet (SO) festgesetzt und in drei Bereiche gegliedert: SO₁ - SO₃.

Das SO₁ umfasst dabei den nordwestlichen Bereich des Gutshofs. Zur Umsetzung der Planung soll der nordwestliche Flügel abgerissen (nicht Teil des Kulturdenkmals) und durch den Neubau eines zweigeschossigen Boardinghauses mit 11 Appartements und einem Frühstücksraum ersetzt werden. Die Querscheune (nördlicher Gebäudetrakt), die auch Teil

des Kulturdenkmals ist, bleibt erhalten. Dort werden aktuell landwirtschaftliche Maschinen und Materialien gelagert. Bei Bedarf ist in diesem Bereich eine Erweiterung des Boardinghauses um weitere neun Apartments auf insgesamt 20 vorgesehen und im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Weiterhin ist das ehemalige Gesindehaus im mittleren östlichen Gebäudetrakt Teil des SO₁. Nach der Renovierung sollen dort maximal vier Ferienwohnungen entstehen. So können insgesamt 24 Wohneinheiten entstehen.

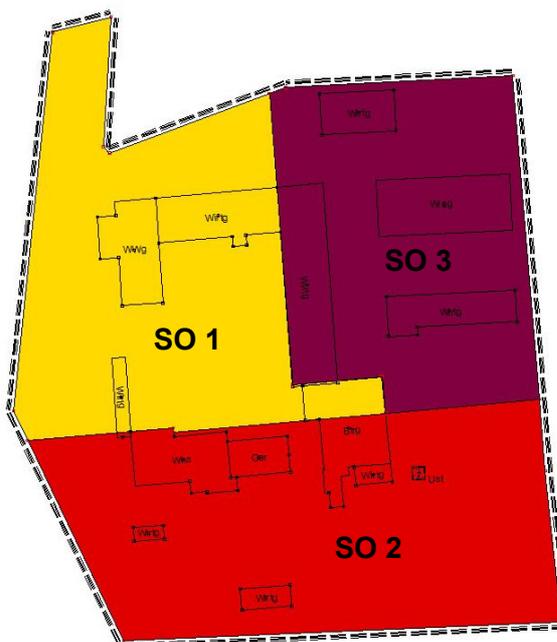
Neben den zuvor beschriebenen Nutzungen sind Stellplätze, Garagen und dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen zulässig.

Das SO₂ befindet sich im südlichen Bereich und umfasst das bestehende Wohnhaus sowie das ehemalige Brennereigebäude. Beide denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten und sollen als Wohngebäude genutzt werden. Damit das Entstehen einer Splittersiedlung vermieden wird ist die Zahl der Wohneinheiten beschränkt sowie die Wohnnutzung nur für Betriebsinhaber und dessen Familie bzw. Betriebsleiter zulässig. Stellplätze, Garagen und dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen sind zulässig.

Das SO₃ umfasst den nordöstlichen Bereich. Der ehemalige Stall und Schuppen sollen in separate Lager-/Abstellräume unterteilt und anschließend vermietet werden. Weiterhin ist der Einbau von klimagesteuerten Zellen zur Produktion von Edelpilzen geplant. Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben dabei erhalten. Zur zentralen Versorgung des Anwesens ist eine Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzzellager vorgesehen.

Zur Bestandssicherung werden in allen Gebietsteilen landwirtschaftliche Nutzungen und deren Nebenanlagen zugelassen.

Siehe dazu auch der nachfolgende Übersichtsplan.



Quelle: Datengrundlage Alkis 2022, eigene Darstellung

Generell wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Angaben orientieren sich am Bestand.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt anhand der Bestandsgebäude. Da der Gutshof weitestgehend denkmalgeschützt ist, sind Neubaumaßnahmen nur eingeschränkt und unter entsprechenden Auflagen (Teil der Baugenehmigung) möglich. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird trotzdem ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Stellplätze auch auf den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Ausnahmsweise können sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden bzw. Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch auf den Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 40 m³ zulässig.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Im SO₁ und SO₂ ist eine Dachneigung zwischen 32 und 45 Grad entsprechend dem Bestand zulässig. Für das SO₃ werden auch Dächer mit geringerer Neigung zugelassen (10 - 45 Grad), da dies für landwirtschaftliche Gebäude notwendig ist.

Der im Innenhof gelegene Ziergarten wird als private Grünfläche festgesetzt. Die parallel der Grundstückszufahrt gelegenen, markanten Bäume sind durch Pflanzbindung geschützt und müssen bei Abgang ersetzt werden.

Zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange ist gegenüber den umliegend vorhandenen Ackerflächen eine Freihaltefläche festgesetzt („landwirtschaftlicher Schutzstreifen“). Dieser Streifen mit einer Breite von 1 m ist von Einfriedungen oder von Pflanzungen frei zu halten, damit die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt ist.

1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über den Gemeindeverbindungsweg Lampoldshausen – Möglingen erschlossen.

Der Gutshof verfügt über eine eigene Wasserversorgung und eine dezentrale Abwasserbeseitigung.

Somit kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen, die zu einer Ausweitung der Einleitungsmenge in die Pflanzenkläranlage führen, ist die ordnungsgemäße Entwässerung im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

1.7 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	166 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (SO):	ca.	162 Ar	98 %
- Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	4 Ar	2 %

1.8 Auswirkungen der Planung / Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich ein Defizit von 8.974 Ökopunkten, das über externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert wird. Weiterführende Aussagen sind im Umweltbericht, der Teil 2 der Begründung ist, dargestellt.

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

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 17.02.2023/14.12.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Angefertigt durch:

roosplan

Freiraum * Stadt * Landschaft

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

Anhang der Begründung:

Artenempfehlung zum Pflanzzwang

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, November 2023

Angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm

Anlage 2: Starkregenbetrachtung Bebauungsplan „Schweizerhof“

Angefertigt durch:

BIT Ingenieure, Standort Heilbronn

Lerchenstraße 12

74072 Heilbronn

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6