

Vorlagen-Nr.
für die Sitzung des Gremiums

221/2019
Gemeinderat

öffentlich
am 23.07.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „VEP Reitbetrieb Gewann Liß“, Plan Nr. 3.014 in Eppingen-Elsenz

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Verfahrens zur Auf-stellung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO)

Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „VEP Reitbetrieb Gewann Liß“, Plan Nr. 3.014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB entsprechend dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich vom 02.07.2019.
2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Reitbetrieb Gewann Liß“, Plan Nr. 3.014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 LBO und § 12 Abs. 2 BauGB entsprechend dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich vom 02.07.2019.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
4. Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend dem als Anlage 2 beigefügten Geltungsbereich vom 02.07.2019 gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren).

Sachverhalt:

1. Ausgangslage, Plangeltungsbereich

Von privater Seite ist beabsichtigt, die bestehende Reitanlage auf Flst. 9950 im Süden von Elsenz zu einer Reithalle zu erweitern um den Betrieb weiterführen zu können und für ein Vollzeiteinkommen auszubauen. Geplant ist deshalb die Schaffung einer zeitgemäßen, dem Bedarf angepassten und wetterunabhängigen Infrastruktur zur Sicherung des Betriebs. Dies soll durch den Bau einer Reithalle gewährleistet werden.

Der Reitbetrieb befindet sich südlich von Elsenz auf dem Flurstück 9950. Der

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das genannte Flurstück und entspricht dem maßgeblichen, in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellten Planbereich vom 02.07.2019 mit einer Größe von ca. 0,55 ha.

Der Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 12 BauGB) zur Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau der Reithalle liegt vor (vgl. Anlage 3).

2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht, Verfahren

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen, da das Grundstück im Außenbereich liegt. Die Reithalle ist im Außenbereich jedoch nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert zulässig. Um die Reithalle baurechtlich genehmigungsfähig zu machen ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Reithalle.

Es wird daher vorgeschlagen, für das Plangebiet „VEP Reitbetrieb Gewann Liß“, Plan Nr. 3.014 in Elsenz ein Bebauungsplanverfahren sowie ein Satzungsverfahren für die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften einzuleiten. Hierüber hat der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit zu beraten und zu beschließen.

Weiterhin ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es gilt der Grundsatz, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln ist. Entsprechend diesem Entwicklungsgebot wird vorgeschlagen, dem Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft die 12. Änderung des FNP im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu empfehlen.

Es wird vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren nach BauGB mit Umweltprüfung durchzuführen. Ebenso soll auch das Flächennutzungsplanverfahren im Regelverfahren nach BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

3. Konzept und Erschließung

Das Nutzungskonzept für den Geltungsbereich sieht im Wesentlichen die Errichtung einer Reithalle (für Reitstunden, Ferienprogramme, Kindergeburtstage, Fortbildungen, therapeutisches Reiten etc.) mit Aufenthaltsraum (als Wartebereich und Treffpunkt, Theorieraum für Weiterbildungen und Lehrgänge, Lagerung von Projektmaterialien etc.) und sanitären Anlagen vor. Vorgesehen ist die dauerhafte Haltung von 15-18 Pferden in drei Paddocks (dauerhafter Aufenthaltsbereich mit Unterstellmöglichkeit) angrenzend an die geplante Reithalle (vgl. VEP Anlage 4).

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:

- dem Vorhaben und Erschließungsplan (VEP),
- dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde,
- der Satzung der Gemeinde (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Kernpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach aktueller Sachlage die Festsetzung eines Sondergebiets Reitbetrieb i.S.d. § 12 Abs. 3a BauGB. Diese allgemeine Festsetzung wird durch die Festsetzung vorhabenbezogen konkretisiert, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der Bebauungsplanvorentwurf sowie der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften umfassen nach aktueller Sachlage u.a. folgende Festsetzungen:

- Festsetzung Sondergebiet Reitbetrieb,
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie insbesondere Erdgeschossfußbodenhöhe (Festsetzung der Höhenlage in m üNN), maximale Wandhöhe (WHmax) und maximale Gebäudehöhe (GHmax)
- überbaubare Grundstücksfläche und Regelungen zu Nebenanlagen,
- Festsetzungen zum Grünkonzept und zur Erschließung,
- örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur äußeren Gestaltung treffen.

Die Erschließung soll über den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg (Flst. 9946) erfolgen, welcher im Norden innerorts in die Rohrbacher Straße (K 2058) mündet. Im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens müsste somit insbesondere auch die Frage der Erschließung geprüft und geregelt werden, da aus der bislang privaten Pferdehaltung nun eine gewerbliche bzw. freiberufliche Tätigkeit entstehen soll. Letztere führen möglicherweise zu einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr, in deren Kontext die Leistungsfähigkeit des Feldweges und der Einmündung zu prüfen sind bzw. die Möglichkeit einer Abwicklung über den Feldweg nachzuweisen sein wird. Ebenso ist auch die Frage des ruhenden Verkehrs auf dem Vorhabengrundstück zu prüfen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einer Nutzung der Pferdehaltung u.a. für therapeutische Zwecke entsprechende sanitäre Anlagen geschaffen werden müssen, die eine Versorgung mit Frischwasser und eine Entsorgung des Brauchwassers erfordern. Gleiches gilt auch für die sonstigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen.

Um grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten der umgrenzenden Flächen nicht gänzlich auszuschließen, ist auch die geplante Lage der Mistlege im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen zu prüfen.

4. Wesentliche Inhalte des Flächennutzungsplanverfahrens

Es ist vorgesehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich des Geltungsbereichs von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche zu ändern (Lageplan Geltungsbereich FNP vgl. Anlage 2).

5. Umweltbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung erforderlich. Darin werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Weiterhin erfolgt die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 42 BNatSchG ist eine artenschutzfachliche Beurteilung erforderlich. Ebenso sind voraussichtlich Aussagen zu den verkehrlichen Aspekten einzuholen.

1. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an die Aufstellungsbeschlüsse über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt die Durchführung der weiteren nach BauGB erforderlichen Verfahrensschritte. So werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Parallel wird ein Umweltbericht sowie erforderliche Gutachten erarbeitet, worin die zu erwartenden Auswirkungen dargestellt und bewertet werden.

S. Frenger
Leiter GB Städtebauliche Entwicklung

Anlage(n):

Geltungsbereich B-Plan Stand 02.07.2019
Geltungsbereich 12. Änderung FNP Stand 02.07.2019
Antrag Teil 1
Antrag Teil 2
VEP Stand 10.07.2019