

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DER 4. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GVV HOHENLOHER EBENE

Gemeinde Kupferzell
GVV Hohenloher Ebene
Hohenlohekreis
Stand: 21. September 2023

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planungsgebiet	3
1.3	Planwerk und Plangrundlage	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Erschließung	4
3	Festsetzung Sonstiges Sondergebiet `SO Reiterhof Mangoldsall` in Kupferzell-Mangoldsall	5
4	Umweltbericht	6
5	Planungsalternativen	6

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 5. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der GVV Hohenloher Ebene ist ein beabsichtigtes Bauvorhaben zur Erweiterung eines Reiterhofs auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle nördlich von Mangoldsall. Der bestehende Pensionspferdebetrieb soll um einen Aktivstall mit Reithalle, Liegeplatz, Futterstation und Freilaufflächen sowie ein Wohnhaus erweitert werden. Die Aktivstallhaltung gilt als die derzeit fortschrittlichste und artgerechteste Form der Pferdehaltung.

Da diese Anlagen in diesem Fall keine Privilegierung darstellen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

1.2 Planungsgebiet

Das Plangebiet 'SO Reiterhof Mangoldsall' liegt nördlich von Mangoldsall in Ortsrandlage. Die Fläche ist nahezu eben. Am Nordrand befindet sich ein künstlich aufgeschütteter, begrünter Wall mit gut 4m Höhe, der das Plangebiet bis dato von der freien Landschaft abschirmt. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets bleiben bestehen, werden weiterhin genutzt und entsprechend umgebaut. Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt von der K2370 über einen gut ausgebauten Orts Verbindungsweg erschlossen. Die Flächen werden in West, Nord und Ostrichtung von Ackerflächen gesäumt. Südlich befindet sich auf Flurstück 54 ein Wohnhaus. Dieses ist durch eine Straße vom Projektgebiet getrennt. Die geplanten Erweiterungen führen zu keiner Mehrbelastung dieser Straße. Südlich davon befinden sich gewerblich genutzte Flächen der Firma Stabilo. Das Projektgebiet befindet sich auf einem Teilbereich des Flurstücks 58 und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Die bestehenden Nutzungen beanspruchen bereits eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Zur Einbindung des geplanten Sondergebiets in das Landschaftsbild werden Hecken und Blühflächen und Baumreihen angelegt.

1.3 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:1.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden- Württemberg. Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems (GIS) erstellt und liegt somit auch in digitaler Form vor.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigefügt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Das Sondergebiet „Reiterhof Mangoldsall“ in Mangoldsall befindet sich regionalplanerisch zwischen der zusammenhängenden Ortslage Mangoldsalls und landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Der Fläche kommt bis dato keine regionalplanerische Funktion zu. Zum gleichwertigen Erhalt der landschaftlichen Schönheit des Bereichs werden die vorhandenen Gehölze erhalten und um weitere Pflanzungen ergänzt, um eine Eingrünung der Reitanlage zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des Hofes um die Reitanlagen die Landnutzungsfunktionen nicht verändert, da sie sich innerhalb des bereits genutzten Flurstücks 58 befinden. Sachlich ist die Zuordnung der Anlagen zur bestehenden Hofstelle gegeben.

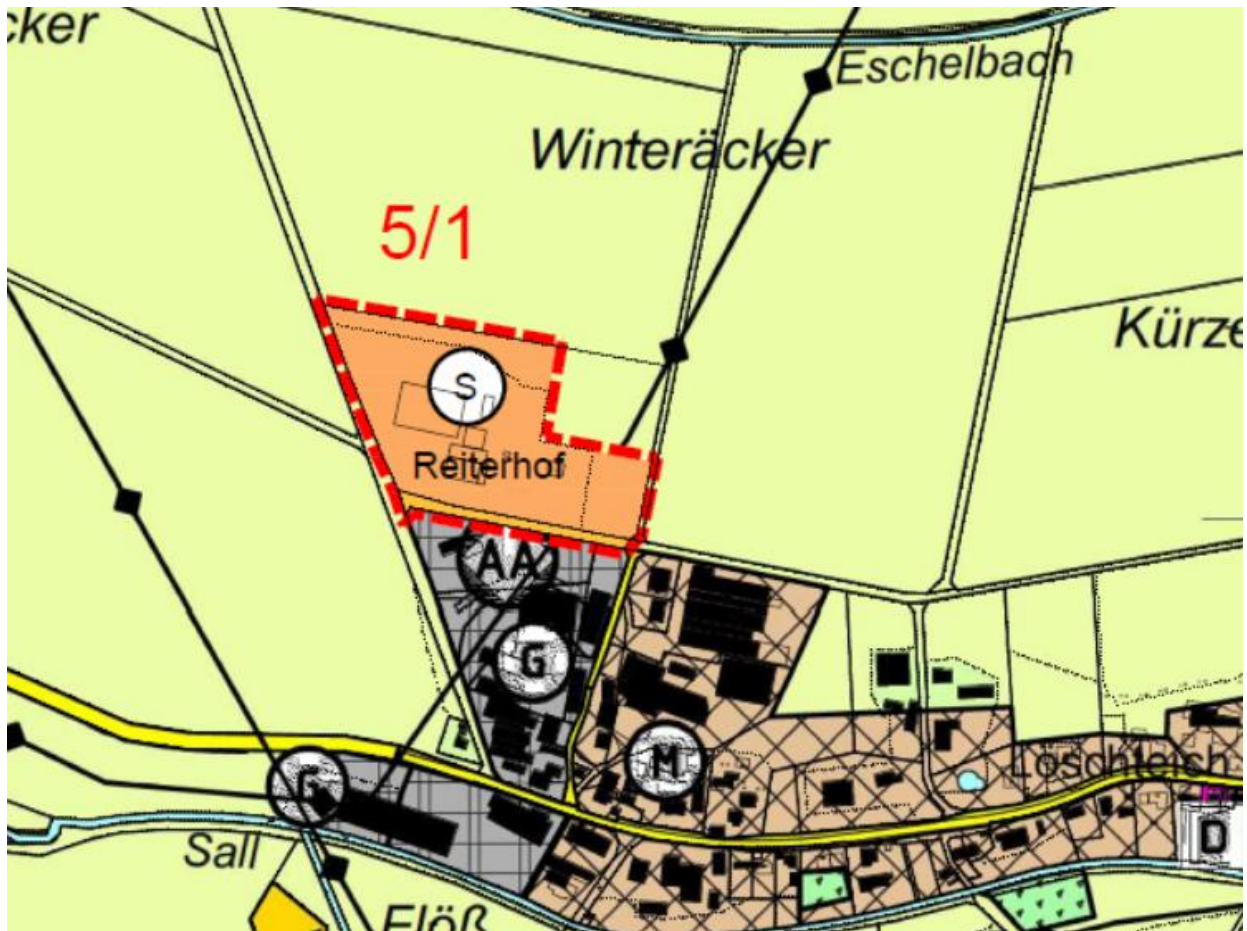


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn- Franken 2020

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

3 Festsetzung Sonstiges Sondergebiet `SO Reiterhof Mangoldsall` in Kupferzell-Mangoldsall



Auszug aus 5. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der GVV Hohenloher Ebene, Änderungsnummer 5/1

Das Gebiet der geplanten Sondergebietsfläche `Reiterhof Mangoldsall` befindet sich nördlich von Mangoldsall und umfasst 2,4 ha. Die Erweiterung der am Ortsrand liegenden, bestehenden und bereits als Reiterhof genutzten Hofstelle ist in diesem Fall nur mit einem Bebauungsplan möglich. Für die Anlage wird eine Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sonstiges Sondergebiet – Reiterhof“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nutzungskonflikte hinsichtlich der geplanten Nutzung sind aufgrund der Bestandsgebäude und der landwirtschaftlichen Vorprägung des Areals nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren wird der Ausgleich für den Bau des Aktivstalls und des Wohngebäudes durch Pflanzgebote festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung aufgrund des Maßstabs nicht darstellbar.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundfläche im Bebauungsplan beschränkt.

Für das Planungsgebiet wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan mit Umweltbericht und die örtlichen Bauvorschriften „SO Reiterhof Mangoldsall“ aufgestellt. Die Darstellung

der Fläche Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ im Flächennutzungsplan ist identisch mit den Abgrenzungen der Sondergebietsfläche im Bebauungsplan „SO Reiterhof Mangoldsall“ der Gemeinde Kupferzell.

Um eine potentielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Von der Planung resultieren Beeinträchtigungen für nach Anhang IV der FFH- Richtlinie und Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützte Tier- und Pflanzenarten, können durch planinterne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

4 Umweltbericht

In Abstimmung mit dem Landratsamt Hohenlohekreis wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne der Abschichtungsregel verzichtet.

Die zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und der erheblichen Umweltfolgen sind im Umweltbericht der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist beigelegt und als gering bewertet. Die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Biodiversität sind dabei zu minimieren und zu kompensieren.

Der Eingriff durch das geplante Sondergebiet wird durch die festgesetzten Pflanzgebote minimiert und ausgeglichen, so dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen wird. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren differenziert dargestellt.

5 Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen wurden nicht geprüft. Der Vorhabenträger hat seinen Betriebsstandort in Kupferzell-Mangoldsall. Die Erweiterung des Reiterhofes erfolgt flurstücksintern, der bestehende Betriebsstandort wird dadurch optimal ausgelastet. Die Bestandsgebäude bleiben weiterhin genutzt. Dies wäre an keinem anderen Standort im Verbandsgebiet möglich.

Datum, Ort, Unterschrift
