

## 1 Planungsanlaß und -Ziel

Die Familie Thoma beabsichtigt einen privaten Reiterhof nebst ihrem Wohnhaus auf Flurstück-Nr. 1096 zu erstellen. Derzeit befindet sich auf dem betreffenden Grundstück ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten sowie eine stillgelegte Gärtnerei, dessen Gewächshäuser am zerfallen sind und die beschädigten Glasscheiben eine potentielle Gefahr, insbesondere für spielende Kinder, darstellt. Geplant ist eine „abgesenkte“ Halle mit den Massen 40x20m mit ca. 6m Lager- und Sanitärräume und Stallungen für 8 Pferde sowie den Erhalt des vorhandenen Ökonomiegebäudes. Verglichen mit den vorhandenen Gewächshäusern mit den Abmessungen 37x14m, 24x17m, 25x9m ist die überbaute Fläche der geplanten Halle nebst Stallung nahezu identisch bzw. sogar geringfügig kleiner. Aufgrund der tieferen Lage der Halle, die im übrigen von der Nachbarbebauung weiter abgerückt ist, entsteht keinerlei Verschattung der Gebäude nach Norden, selbst der Ausblick nach Süden bleibt erhalten, da man über die Halle hinweg sieht. Das neue Wohngebäude ist westlich, in Flucht und Grösse der vorhandenen, angrenzenden Neubauten geplant. Auch dieses ist zur Nachbarbebauung tiefer gelegen und schließt wie auch das Gelände um die Halle mit max. 1m Geländeversprung an die angrenzenden Geländehöhen an. Das gesamte Areal soll aufgewertet und fachmännisch durchgrünt werden und kann über den vorhandenen Wanderweg weiterhin begangen werden.

## 2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Bötzingen. Der Geltungsbereich schließt südlich unmittelbar an Unland bzw. einen naturbelassenen Hang an. Im Norden und nordöstlich grenzen Wohngebäude, kleinere Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Anwesen an, die den Geltungsbereich begrenzen. Die Fläche umfasst eine Größe von 4.970 m<sup>2</sup>.

## 3 Verfahren

06.05.2008	Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Privater Reiterhof mit Wohnhaus“ nach § 13a BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit
06.05.2008	Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage
30.05.2008	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
09.06.2008	Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit
09.06.2008 bis 09.07.2008	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
22.07.2008	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen im vorliegenden Fall vor (siehe 4.).

Im betreffenden Verfahren kann die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei der betreffenden Planungen ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ebenfalls nicht notwendig. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange ist jedoch durchzuführen.

#### **4 Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Die durch den Geltungsbereich festgesetzte Grundfläche liegt im Sinne des § 19 (2) BauNVO mit 4.970 m<sup>2</sup> weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet ist, sich kein FFH-Gebiet in unmittelbarer Umgebung befindet und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt ist.

#### **5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (Genehmigungsdatum 20.06.1978) in der Fassung der letzten Änderung vom 8.05.2003 stellt im östlichen Bereich des Bebauungsgebietes „Gemischte Baufläche“, den übrigen Bereich als landwirtschaftliche Flächen dar. Dies entspricht der angestrebten Nutzung. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan teilweise entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend § 13 a Abs.2, Ziffer 2 im Zuge der Berichtigung anzupassen.

#### **6 Nutzungsziel und Baukonzept**

Das Gebiet soll einer Anlage für sportliche Zwecke, der Landwirtschaft und der Wohnnutzung zugeführt werden. Daher ist ein „Dorfgebiet“ vorgesehen. Die Gemeinde Bötzingen wünscht die Entwicklung einer aufwertenden und naturnahen Bebauung in Form des Gestaltungsplanes.

Geplant ist eine Reiterhalle mit Stallungen, Nebenräumen und 4 Stellplätzen sowie ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und Garagen bzw. Carports mit weiteren 4 Stellplätzen sowie der Erhalt des vorhandenen Ökonomiegebäudes.

#### **7 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften werden festgesetzt, welche einerseits ein ansprechendes Erscheinungsbild fördern und eine nachhaltige städtebauliche Ordnung sichern, andererseits die individuelle Gestaltungsfreiheit des Bauherrn wenig einschränken soll. Die Gemeinde Bötzingen befürwortet den Einsatz solarer Technik zur Energiegewinnung. Dies ist in den öffentlichen Bauvorschriften berücksichtigt.

#### **8 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlüsse an das Wasserversorgungsnetz und Abwasserbeseitigung sind seitens der Binkegasse vorhanden und sollen erhalten werden.

Anfallendes Oberflächenwasser soll soweit als möglich auf dem Grundstück versickern. Dies soll durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung erreicht werden.

## **9 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr**

Das Grundstück wird weiterhin über die Binkegasse erschlossen. Da künftig nur 1 Wohneinheit und max. 5 „Fremdpferde“ bzw. die jeweiligen Reiter Ihre Pferde besuchen ist das Verkehrsaufkommen geringer als die derzeitige Nutzung von 4 Wohneinheiten, selbst bei eventuellen externen Turnierteilnahmen von vielleicht 2 Pferden im durchschnittlichen Abstand von 3-4 Wochen. Um dennoch einen reibungslosen Verkehrsablauf zu erzielen ist an der Einfahrt ein großzügiger Wendehammer geplant, der auch von Nachbarn und deren Besucher genutzt werden kann, da die Gasse keine Wendemöglichkeiten bietet.

## **10 Umweltbelange, Grünordnung**

### **10.1 Schutzgut Arten und Biotope**

Die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans konzentriert sich ausschließlich auf den südlichen Teil des Baugrundstücks. Dieser wird von einem markanten Steilhang tangiert und ist nach Anlage § 32 NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze (Biotopname : Feldgehölz „Dettenberg“ 179123150524) Dominierende Arten sind Robinie, Nußbaum und Kirsche. Viel Holunder und etwas Hasel stehen in der Strauchschicht. Quer durch den Steilhang führt ein schmaler Wanderpfad, ansonsten ist das Biotop durch die Steilheit unbegebar. Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung und guter Ausprägung.

Unterhalb dieses Steilhangs (südlich) verläuft der Schambach, ebenfalls nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer (Biotopname : Bachlauf „Schambach“ 179123150523). Insbesondere im betreffenden Abschnitt ist der Bachverlauf naturnah mit einem Bett von 0,5 – 1,5 m Breite und teils lehmig, teils steinig.

Die Fläche nördlich der Biotope besteht ausschließlich aus Gartenland und ist ökologisch betrachtet von untergeordneter Bedeutung.

### **10.2 Schutzgut Boden**

Der Großteil des Plangebiets (nördlicher Teil) ist aufgrund der Nutzung als Gärtnerei erheblich künstlich einzuordnen. Mutterboden von 30-40 cm mit einer niedrigen Vegetation prägen das als „Gartenland“ bezeichnete Gelände. Die darunter befindliche Geologie besteht aus Löß und Lößlehm entsprechend des südlichen Naturraums am Kaiserstuhl. Beeinträchtigungen durch Herbizideinsatz wie auch an der Ufervegetation festgestellt und im Zuge der Biotopdokumentation 1997 erfaßt sind zu erwarten. Um die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern ist bei den Bauungsmaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 17-03-1998. Die Bestimmung sind in einem Merkblatt des Landratsamtes (Merkblatt : Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand März 2005) als Anlage 2 beigefügt.

Von der Baumaßnahme weniger tangiert, jedoch ökologisch bedeutender ist der Erhalt sowie die Ausbildung des Gewässerrandstreifens (Uferschutzstreifen). Dieser ist mit einer Breite von 5m gemäß den Anforderungen des Gewässerentwicklungsplans (GEP) zu erhalten bzw. auszubilden um die Zugänglichkeit zur Pflege und Entwicklungsmaßnahmen der Uferökologie zu gewährleisten.

Desweiteren sind positive Wirkungen von Gewässerranstreifen vielfältig :

- Schutz gegen Schadstoffeintrag
- Aufwertung von Lebensräumen durch Gehölze
- Förderung der naturnahen Gewässerentwicklung

### 10.3 Schutzgut Wasser

Wie bereits erwähnt verläuft im südlichen Teil des Planungsgebiets das Biotop „Schambach“. Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion, sein Zustand und Erhalt sowie die weitere Entwicklung ist Bestandteil des Gewässerentwicklungsplans (GEP) vom 24.02.2007 der Gemeinde Bötzingen. Die Planziele sind einsehbar und entsprechend zu berücksichtigen.

Um die betreffenden Entwicklungsziele gemäß Gewässerentwicklungsplan umzusetzen ist ebenfalls eine Abflußverzögerung sowie der Austausch standortfremder Gehölze herbeizuführen um eine naturnahe Regelung des Wasserhaushalts und eine naturnahe Gewässerstruktur zu erreichen.

Eine Verzögerung des Niederschlagswasser basiert auf der Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigung. Die Festsetzungen gelten für den tatsächlichen Bachverlauf, da zeichnerische Abweichungen möglich sind.

### 10.4 Lärmbelästigung

Die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung ist aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung nicht besonders hoch. In angrenzenden „allgemeinen Wohngebiet“ sind keine hohen Lärmbelästigungen zu erwarten, da Störeinträge auf Besucherverkehr einzuschränken ist, der mit max. 5 Fremdpferden keinen größeren Schall entwickeln wird als die Nutzung der umliegenden Bebauung. Zur Untersuchung wurde eine schalltechnische Bewertung durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink angestellt.

Diese Schalltechnische Untersuchung vom 26.05.2008 schließt Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft absolut aus und kann entsprechend eingesehen werden.

### 10.5 Geruchsimmission

Geruchsentwicklungen aus der Haltung von Pferden sind in Ihrer Intensität und Entstehung sehr unterschiedlich, da diese fast in vollem Umfang vom Betreiber abhängig sind. Geruchsbelästigungen können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, der Geruch ist jedoch natürlich und keinesfalls giftig. Pferde selbst entwickeln nur geringen Geruch (Fluchttier), Geruchsentwicklung ist auf Entmistung und Dunglagerung (Mistplatz) zu begrenzen. Präzise Aussagen sind nahezu unmöglich, jedoch entsprechende Lokalisierung und Ratschläge zur Vermeidung bzw. Reduzierung.

Lokalisierung :

- Die Windrichtung ist üblicherweise von Westen nach Osten. Ein Störfaktor der vorhandenen Bebauung westlich und nördlich des Bauvorhabens ist somit irrelevant.
- Die östliche Bebauung liegt topographisch tiefer, eine entsprechende „Vergleichmäßigung“ bzw. Ableitung ist somit gegeben.

Ratschläge zur Vermeidung / Reduzierung :

- Pferde scheiden täglich 10-20 kg Kot und 5-10 Liter Harn aus. Um dieses zu binden sollte Sägemehl anstatt Stroh eingestreut werden, da Strohmist Ammoniak bildet, der vom Menschen als störend empfunden wird.
- Um einen hohen Reinheitsgrad zu erreichen hat sich der Einsatz von Entmistungsanlagen bewährt. Aufgrund guter Reinigungswirkung und erhöhter Einsatz aufgrund einfacher Handhabung ist der Einfluß auf die Umwelt und Bewohner sehr gering.
- Bei der Anordnung des Mistplatzes ist zu berücksichtigen, dass dieser in möglichst grossen Abstand zur umliegenden Bebauung liegt und über eine befestigte Zufahrt verfügt um einen reibungslosen Abtransport jederzeit zu ermöglichen.
- Grünpflanzen / Büsche wie Hainbuchenhecke und Bäume neutralisieren bzw. minimieren entsprechenden Geruch.

### 10.6 Grünordnungskonzept

Da sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Flächenversiegelung und Biotopverlust erforderlich. Ebenso ist kein Umweltbericht oder Grünordnungsplan notwendig.

Die Gemeinde Bötzingen legt jedoch Wert auf eine Eingrünung sowie den Erhalt und die Weiterentwicklung der Biotope um gute Lebensbedingungen und eine hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohner und deren Nachbarschaft zu gewährleisten. Deshalb werden analog eines Grünordnungskonzepts folgende Festsetzungen getroffen :

- Die unbebauten Flächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächebeschaffenheit auszuführen.
- Festsetzen von klein- bis mittelkroniger Bäumen gemäß Pflanzliste Gemeinde Bötzingen (Anlage 1)
- Pflanzgebot für Gebietseingrünung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste Gemeinde Bötzingen (Anlage 1)

Bötzingen, 22.07.2008



Schneckenburger  
Bürgermeister



Dipl.Ing. Michael Fischer  
Planverfasser