

BEGRÜNDUNG ZUR 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NIEDERSTETTEN

Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand: 22. Februar 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	5
3	Festsetzung Sonstiges Sondergebiet `SO Pferdepension-Herrenzimmern´ in Herrenzimmern	5
4	Denkmalschutz	6
5	Umweltbericht	6

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederstetten ist ein beabsichtigtes Bauvorhaben zur Errichtung eines Pferdepensionsbetriebs auf einer alten landwirtschaftlichen Hofstelle nordöstlich von Herrenzimmern.

Die im Außenbereich liegende Hofstelle soll um einen Reitplatz und eine Führenanlage erweitert werden. Da diese Anlagen in diesem Fall keine Privilegierung darstellen sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Ursprung der Ansiedlung war eine Mühle mit einem landwirtschaftlichen Betrieb. Diese wurde inzwischen aufgegeben und an die heutigen Eigentümer verkauft.

1.2 Planungsgebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 1,61 ha nordwestlich von Herrenzimmern am Westhang des Aschbachs. Östlich wird die Fläche durch die K2852 begrenzt. Südlich beginnt die Ortslage Herrenzimmerns in ca. 300 Meter Entfernung. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Waldflächen säumen die Tallage des Aschbachs ein.

Die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets bleiben bestehen, werden weiterhin genutzt und entsprechend umgebaut. Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt der von der K2852 " erschlossen.

Das Projektgebiet befindet sich auf einem Teilbereich des Flurstücks 118, die bestehenden Nutzungen beanspruchen bereits eine Fläche von ca. 1.200 m².

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

1.3 Planwerk und Plangrundlage

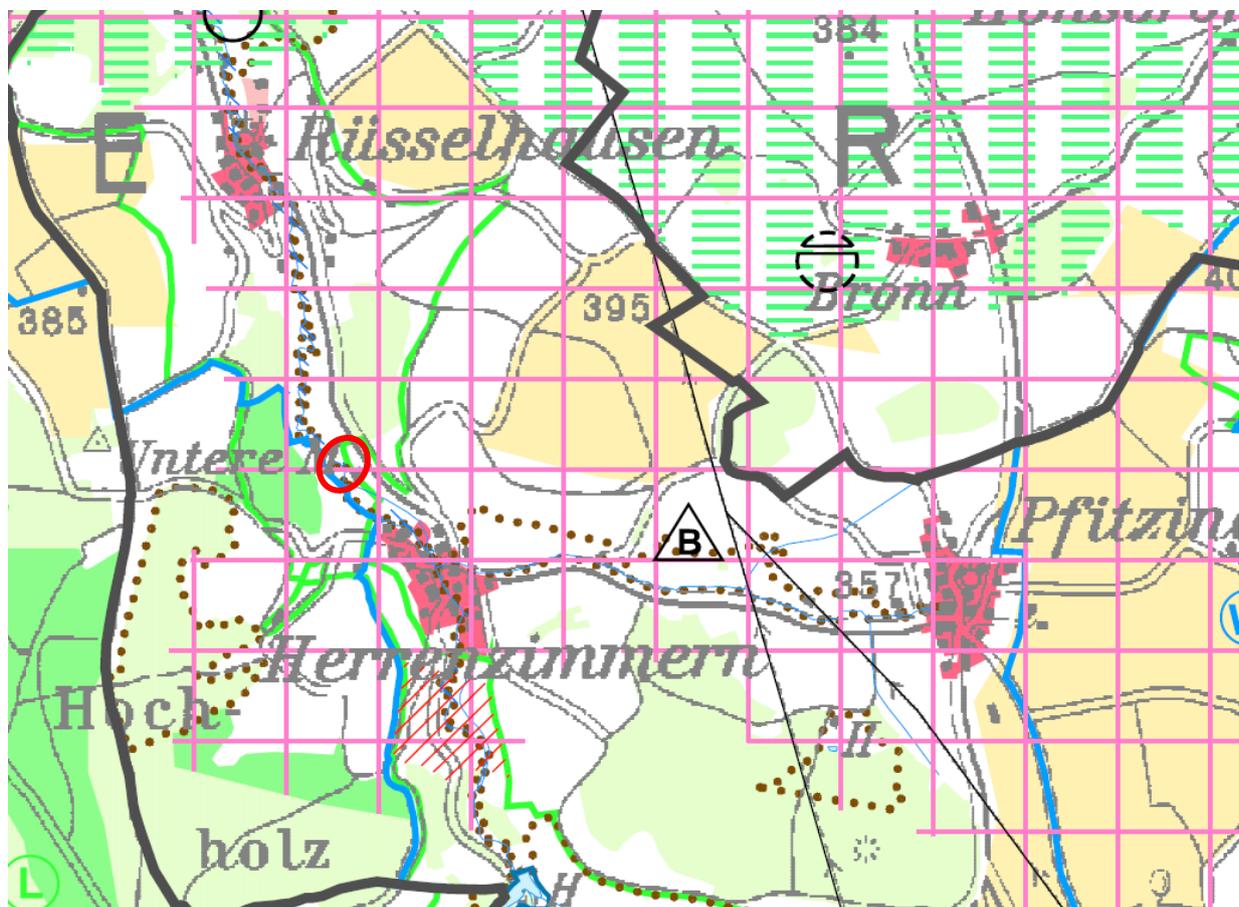
Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden- Württemberg. Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines 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 `SO Pferdepenion-Herrenzimmern´ in Herrenzimmern befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Darin sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten und den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Zum gleichwertigen Erhalt der landschaftlichen Schönheit des Bereichs werden die vorhanden 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 Funktion des Vorbehaltsgebiets nicht verändert. Sachlich ist die Zuordnung der Anlagen zur Hofstelle gegeben.

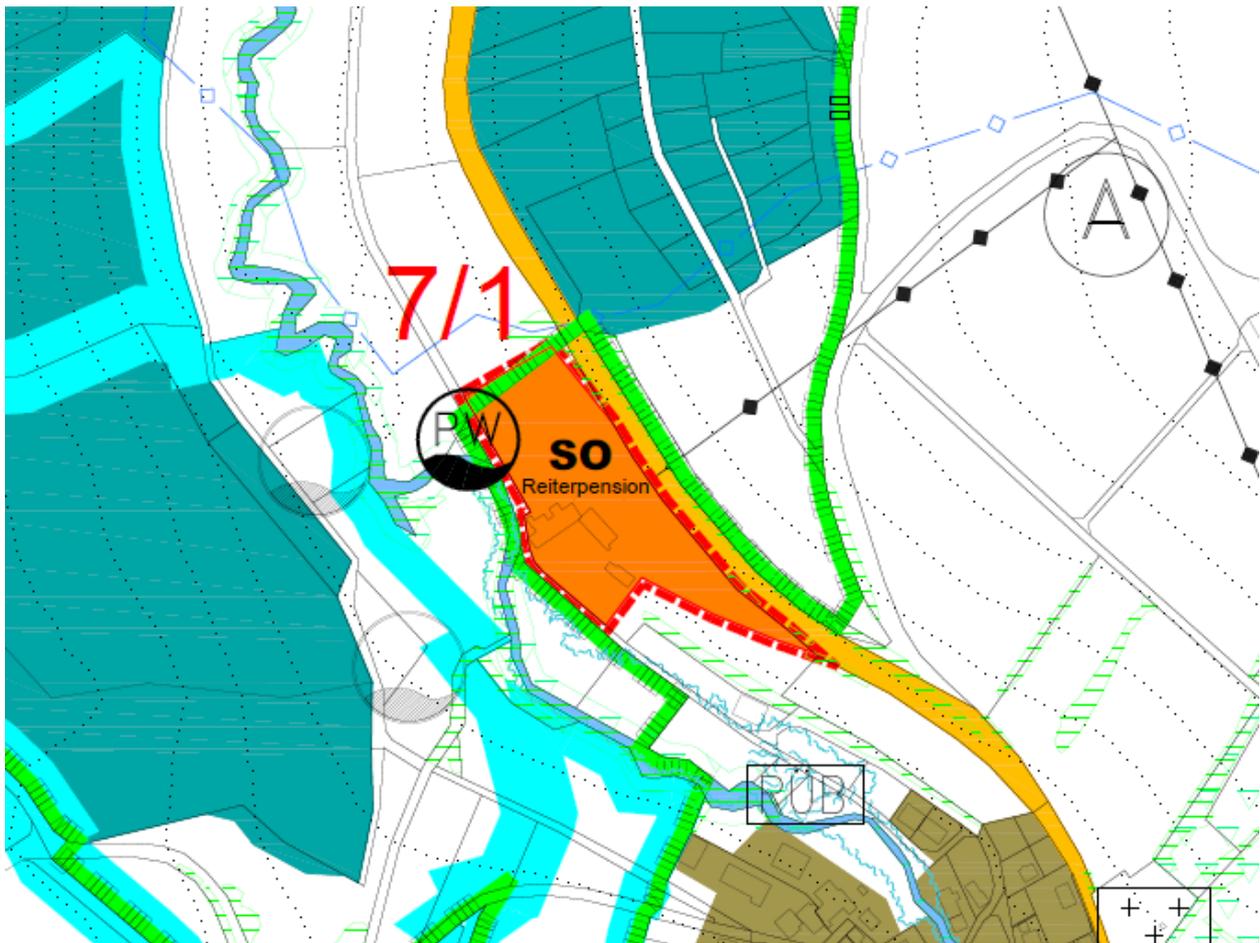


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn- Franken 2020

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

3 Festsetzung Sonstiges Sondergebiet `SO` Pferdepen- Herrenzimmern´ in Herrenzimmern



Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans Niederstetten, Änderungsnummer 7/1

Das Gebiet der geplanten Sondergebietsfläche `Pferdepen Herrenzimmern´ befindet sich nordwestlich von Herrenzimmern und umfasst 1,61ha landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle. Die Erweiterung der im Außenbereich liegenden Hofstelle mit Pferdehaltung ist in diesem Fall nur mit einem Bebauungsplan möglich. Für die Anlage wird eine Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sonstiges Sondergebiet – Pferdepen“ 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 die Überbauung des Reitplatzes und der Föhranlagen 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 Pferdepenion-Herrenzimmern“ aufgestellt. Die Darstellung der Fläche Sonstiges Sondergebiet „Pferdepenion Herrenzimmern“ im Flächennutzungsplan ist identisch mit den Abgrenzungen der Sondergebietsfläche im Bebauungsplan „SO Pferdepenion-Herrenzimmern“ der Stadt Niederstetten.

Um eine potentielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wurde eine landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Abschätzung 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 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans werden Belange der Archäologischen Denkmalpflege im Bereich der folgenden Verdachtsfläche der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt: Neuzeitliche Untere Mühle (Archäologischer Prüffall, Listen-Nr. 2M)

Nördlich und unmittelbar südlich von Herrenzimmern bestanden die Untere und die Obere Mühle, die 1880 jeweils mit zwei Mahlgängen und einem Gerbgang ausgestattet waren. 1753 erhält Andreas Mack zu Schäfersheim die Genehmigung zum Bau einer Mühle unterhalb von Herrenzimmern, bei der es sich um die Untere Mühle handeln dürfte. Neben den bekannten Schriftquellen können archäologische Funde und Befunde weitere Erkenntnisse zur Baugeschichte der Mühle sowie ggf. älteren Vorgängerbauten liefern.

Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Sollte eine weitere Erhaltung im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische (Vor-)Untersuchungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern, Investoren und Bauherren für eventuell notwendige bauvorgreifende Prospektionsmaßnahmen und Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Untersuchungen wird vorsorglich hingewiesen.“

5 Umweltbericht

Durch die Flächennutzungsplanänderung, die eine verhältnismäßig geringe zusätzliche Bebauung im Planungsgebiet ermöglicht, ist nur im geringem Maß mit Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

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.

Negative Auswirkungen können für die Landschaftsbildästhetik und für die Erholungsfunktion der Landschaft entstehen, da eine Überprägung des lokalen Landschaftsbildes nicht zu vermeiden ist.

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.

Stadt Niederstetten, den

Heike Naber, Bürgermeisterin