

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Zeilwiesen – SO Hotel“ Nr. 2015-02

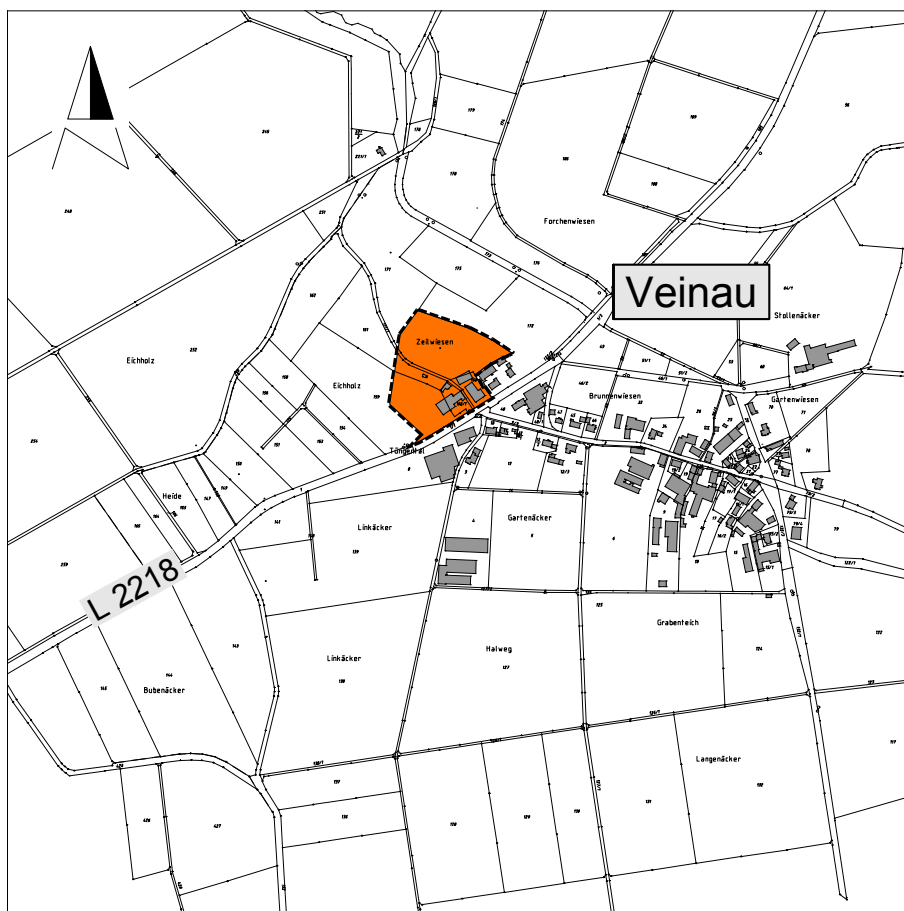
**Entwurf**

## Begründung

### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 2218 im Westen des Weilers Veinau des Ortsteils Tüngental. Es umfasst den Landgasthof „Rössle“ mit dazugehörigen Scheunen, dem rückwärtigen Garten und Wiesenflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 160 und 160/1 sowie Teile der Flurstücke 159, 161, 171/1 und 171.



## **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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren langfristigen Sicherung des bestehenden Gastronomie- und Hotelbetriebs ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Landhaus Rössle wurde im Laufe von inzwischen fünf Generationen vom ehemals landwirtschaftlichen Betrieb mit angehängter Gastronomie zu einer vielseitigen Vollgastronomie mit Hotelbetrieb entwickelt.

Derzeit wird durch die nächste Generation eine Weiterentwicklung mit dem Schwerpunkt Events und Gastronomie im Grünen realisiert sowie ein Ausbau des Zimmerangebots für Langzeitgäste (Serviced Apartments) geplant.

Durch die Generationennachfolge wird der bestehende private Wohnraum der Betreiberfamilie zu klein. Im rückwärtigen Bereich werden daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Betriebswohnhauses mit Bürotrakt und privater Pferdehaltung geschaffen.

## **3. Planerische Vorgaben**

Im Flächennutzungsplan ist die aktuell überbaute Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt, der überwiegende Teil ist landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Derzeit besteht für die Fläche kein Bebauungsplan.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Gelände im Plangebiet fällt gleichmäßig von ca. 409 m ü NN im Südwesten an der Landesstraße L 2218 (Schwäbisch Hall-Wolpertshausen) auf ca. 403 m ü NN im Nordosten.

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird bereits durch den Landgasthof mit mehreren Gebäuden und Scheunen als Hotel- und Gastronomiebetrieb sowie für Veranstaltungen genutzt. Entlang der Landesstraße befindet sich der Parkplatz. Beim rückwärtigen westlichen Bereich handelt es sich um Wiesen- und Weideflächen für die private Ziegenhaltung der Betreiberfamilie. Dort befindet sich auch ein gastronomisch genutztes Nebengebäude („Jagdhütte“). Der rückwärtige östliche Bereich ist eine Wiesenfläche, gesäumt von Bäumen.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren langfristigen Sicherung des bestehenden Gastronomie- und Hotelbetriebs sowie des Baus eines Betriebswohnhauses zu schaffen, um zukunftsfähig zu bleiben.

Um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, gleichzeitig aber städtebaulich nicht gewünschte Entwicklungen auszuschließen, ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) erforderlich. Im Sondergebiet 1 sind Betriebe des Beherbergungs- und Gastronomiewesens einschließlich der dazu dienenden Nebenanlagen sowie zwei Betriebswohnungen zulässig. Im Sondergebiet 2 ist ein Betriebswohnhaus inklusive Bürotrakt und Stallungen zulässig. Im Sondergebiet 3 sind Betriebe des Beherbergungs- und Gastronomiewesens einschließlich der dazu dienenden Nebenanlagen sowie maximal acht Ferienwohnungen zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt, wobei die maximale Höhe der Traufe und des Dachfirsts über die Angabe in Metern über Normalnull bestimmt ist. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung der Bebauung eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) orientieren sich am bestehenden Gelände beziehungsweise an den Bestandsgebäuden. Die Gebäudehöhen bilden den Bestand ab bzw. orientieren sich an den vorgesehenen Nutzungen der Gebäude und sind so gewählt, dass sich die Neubebauung weitestgehend in das Landschaftsbild einfügt.

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Projektplanung beziehungsweise dem Bestand festgesetzt, gewähren jedoch noch einen gewissen Spielraum für eventuelle Planänderungen.

Um die Entstehung von zu großen Gebäuden im rückwärtigen Bereich wirkungsvoll zu verhindern, ist eine von § 22 (1) BauNVO abweichende besondere Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 19 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 (1) BauNVO. Für den Bereich des Hotel- und Gastronomiebetriebs ist ebenfalls eine von § 22 (1) BauNVO abweichende besondere Bauweise festgesetzt: Es sind entsprechend der Bestandsgebäude im Bereich b<sub>1</sub> Einzelhäuser bis zu einer Länge von 46 m zugelassen.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist eine private Grünfläche für die private Tierhaltung des Betriebsinhabers festgesetzt. Zu der bereits bestehenden Ziegenhaltung soll eine Pferdehaltung ermöglicht werden, nach dem Motto „Wohnen mit Pferd“.

Mit der bereits vorhandenen Baumzeile ist das Anwesen und somit der Ortsrand bereits klar definiert. Gleichzeitig stellt diese eine vorbildliche Einbindung in die Umgebung dar und bildet einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Die bereits bestehenden Bäume werden durch Pflanzbindungen gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt. Dadurch wird der Eingriff minimiert.

Baulich sind mehrere Gebäude und Anlagen geplant. Dabei soll im Westen des Plangebietes, entlang der Stellplatzfläche, eine Feldgerätescheuer (Fläche „Nebenanlagen“) entstehen. Für die Eventscheune ist eine Erweiterung durch einen Wintergarten vorgesehen. Angrenzend an das Nebengebäude („Jagdhütte“) im Nordwesten ist das Betriebswohnhaus mit kleinem Bürotrakt und Stallungen geplant. Das im östlichen Bereich liegende Seminar-Gebäude soll durch maximal acht Ferienwohnungen und einem Freisitz ergänzt werden. Im Norden des Plangebietes ist ein Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna, Naturbadeteich, Liegewiese und Grillhütte geplant. In der Mitte der Anlage ist ein zentraler Platz mit Ausschank, gegebenenfalls Zelten und Kinderspielmöglichkeiten geplant.

## **6. Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Landesstraße L 2218 erschlossen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist dabei unzulässig.

Bei Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Des Weiteren müssen zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen, die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll gelockert werden.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

Um Belastungen von Regenwasser von vorneherein zu vermeiden ist bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

Die Bestandsbäume werden überwiegend erhalten und durch Pflanzbindungen gesichert.

## 8. Geruchsimmissionen

Im Plangebiet ist mit Geruchsimmissionen aus der vorhandenen benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen. Ein weiteres Heranrücken mit schutzbedürftigen Nutzungen ist jedoch nicht geplant, da es sich bei den Betriebswohnungen im SO1 um bereits bestehende Wohnungen handelt, wodurch für den südlich liegenden Landwirt weniger Schutzansprüche gelten. Das geplante Betriebswohnhaus im rückwärtigen Bereich (SO2) liegt weiter entfernt und kann durch eine entsprechende architektonische Selbsthilfe positiv beeinflusst werden, selbiges gilt auch für die geplanten Ferienwohnungen (SO 3).

Mitarbeiter und Gäste des Gasthofes sind den Geruchsimmissionen nicht ständig, sondern im Wesentlichen bei Aufenthalt im Freien ausgesetzt.

## 9. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort (AS) „Tankstelle Veinau-Nord“ (Objekt-Nr. 572).

## 10. Ver- und Entsorgung

Es wird an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

## 11. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	251 Ar
Baufläche (Sondergebiet)	ca.	104 Ar
davon SO 1	ca.	86 Ar
SO 2	ca.	10 Ar
SO 3	ca.	8 Ar
Private Grünfläche	ca.	147 Ar

Gefertigt:

Untergruppenbach, 28.08.2017

Matthias Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

## **Teil 2 der Begründung:**

Umweltbericht mit Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum  
Bebauungsplan „Zeilwiesen-SO Hotel“ Nr. 2015-02

gefertigt durch:

GEKOPLAN M. Hofmann

Marhördt 15

74420 Oberrot