

Stadt Herrenberg

Bebauungsplan „Reitanlage Lettwiesenweg“

Begründung

der planungsrechtlichen Festsetzungen

- Förmliche Beteiligung, erneute Offenlage -

08.11.2019

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

Fon (0711) 411 30 - 39
E-Mail: info@buff-netzwerk.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	II
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Bestandssituation/-nutzung	7
5. Planungskonzept	9
6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4 Stellplätze und Nebenanlagen	12
6.5 Verkehrsflächen	13
6.6 Private Grünflächen	13
6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.8 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote	14
6.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	15
7. Erläuterungen zu den Örtliche Bauvorschriften	16
7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
7.2 Werbeanlagen	16
7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Müllbehälter und Abfallcontainer (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	17
7.4 Versorgungseinrichtungen und -leitungen	18
8. Flächenbilanz	18
9. Bodenordnerische Maßnahmen	18
10. Anlagen und Gutachten	18

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1 Geltungsbereich	3
Abb. 2 Auszug Regionalplan	4
Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan	4
Abb. 4 Lage der Reviere gefährdeter und im Bestand rückläufiger Vogelarten.....	8
Abb. 5 Planungsvariante 1a	10
Abb. 6 Planungsvariante 1b	10
Abb. 7 Planungsvariante 2	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Stadt Herrenberg ist, mit dem Bebauungsplan „Reitanlage Lettwiesenweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für erforderliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Reit- und Fahrvereins Herrenberg e.V. zu schaffen.

Am heutigen Standort der Reitanlage in innerstädtischer Lage (Stadthallenstraße) sind keine Erweiterungsflächen verfügbar. Für ein nachhaltiges Weiterbetreiben der Reitanlage werden jedoch größere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im unmittelbar räumlichen Umfeld erforderlich (u.a. Reithalle, Koppelflächen). Bei einer Aufteilung der Reitanlage auf zwei Standorte im Stadtgebiet lässt sich ein Reitbetrieb nicht mehr in einer sinnvollen Form realisieren. Der Reit- und Fahrverein Herrenberg e.V. hat somit am jetzigen Standort keine Chance zur Entwicklung und Erweiterung. Die Umsiedlung ist für die langfristige Perspektive des Vereins notwendig. Somit wird dem Reit- und Fahrverein Herrenberg e.V. eine langfristige Perspektive zur Ausübung des Vereinslebens gegeben. Außerdem wird ein zukunftsträchtiger Standort in Stadtnähe ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner aus Leonberg, Stand 04.03.2018 eine entsprechend stadtnahe Fläche im Norden Herrenbergs auf der Gemarkung Affstätt als am meisten für eine Umsiedlung der Reitanlage geeignet befunden.

Die innerstädtischen Flächen des bestehenden Standorts können somit entsprechend dem Leitbild Herrenberg 2020 einer perspektivischen Innentwicklung zugeführt und im Kontext der umliegenden Bereiche zielführend in stadtentwicklungspolitische Überlegen der Stadt Herrenberg eingebunden werden. Die Verlagerung des Reitvereins trägt somit dem im STEP 2020 formulierten Ziel 'Förderung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Minimierung des Flächenverbrauchs' Rechnung und gewährleistet - trotz der mit der Verlagerung einhergehenden Eingriffe – einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für eine adäquate innerstädtische Nutzung für bspw. Wohnraum oder innerstädtische Infrastrukturen am Altstandort.

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Affstätt, einem Stadtteil Herrenbergs. Nördlich des historischen Stadtkerns von Herrenberg grenzt das Plangebiet mit etwas Abstand an das Gewerbegebiet nördlich der Daimlerstraße auf Höhe des ehemaligen IBM-Geländes an. Umliegend befinden sich Grünland- und Ackerflächen.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 209 (Wegeparzelle) sowie die Flurstücke mit der Nr. 235 bis Nr. 242, Nr. 243/1, Nr. 243/2, Nr. 244 bis Nr. 247 und Nr. 259 bis Nr. 265.



Abb. 1 Geltungsbereich

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart 2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010, ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch einen regionalen Grünzugs tangiert.

Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein regionaler Schwerpunkt für Gewerbeentwicklung im Regionalplan dargestellt.

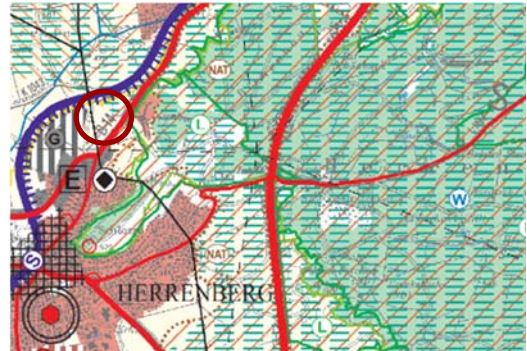


Abb. 2 Auszug Regionalplan

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg weist die Flächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Reitsportanlagen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht privilegiert. Eine Entwicklung des Bebauungsplans „Reitanlage Lettwiesenweg“ aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben.

Entsprechend wird nach § 8 (3) Satz 1 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert, um die erforderliche Rechtsgrundlage auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen.



Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan

Vor diesem Hintergrund soll anstatt der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reitanlage dargestellt werden.

Auf die Unterlagen zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend verwiesen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen (r.v. 25.02.1993) ist der Vorhabenbereich als Vorrangfläche für Landwirtschaft sowie für Landschaftsbild und Erholung dargestellt.

Des Weiteren stellt der Landschaftsplan den Vorhabenbereich als "Landschaftsentwicklungsbereich" dar (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Maßnahme 3: "Erhalt, Schutz und Pflege des Flächenmosaiks im Buchtaler Graben und am Rötelesberg" mit dem Ziel "Flächige Vernetzung von Extensivbereichen").

Im Landschaftsplan ist der Vorhabenbereich bzgl. seiner Bedeutung für den Gewässerschutz als "Schonbereich mit einer geringen Empfindlichkeit" dargestellt.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt. Im weiteren Umfeld bestehen Bebauungspläne mehrerer Sondergebiete und Gewerbegebiete.

Naturdenkmal

Das nächstgelegene Naturdenkmal liegt ca. 440 m nordöstlich des Vorhabenbereiches ("Pflanzenstandort Rommele", Nr. 81150210057). (LUBW online, 2018)

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Etwa 320 m östlich des Vorhabenbereiches verläuft das Natura 2000-Gebiet "Schönbuch" (Nr. 7420341). (LUBW online, 2018). Das gleichnamige Vogelschutzgebiet (Nr. 7420441) liegt ca. 200 m östlich des Vorhabenbereiches. (LUBW online, 2018).

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG. (LUBW online, 2018)

In der näheren Umgebung des Vorhabenbereiches liegen zwei nach § 33 NatSchG B-W gesetzlich geschützte Biotope. Das Biotop "Feldhecke und Magerrasen nordöstlich Affstätt an der Gäubahn" (Nr. 173191150650) befindet sich etwa 85 m nördlich des Vorhabenbereiches, während östlich in einer Entfernung von ca. 90 m das Biotop "Landschilfröhricht östlich Affstätt Gewinn Schneider-Agnes" (Nr. 173191150664) liegt. (LUBW online, 2018)

Das Landschaftsschutzgebiet "Schönbuchrand zwischen Herrenberg und Bundesstraße 14 mit Herrenberger Schloßberg" (Nr. 1.15.058) grenzt östlich an die Bundesstraße B 14 und erstreckt sich etwa 110 m östlich des Vorhabenbereiches. (LUBW online, 2018)

Ebenfalls östlich des Vorhabenbereiches liegen die Flächen des Naturparks "Schönbuch" (Nr. 1) in etwa gleicher Entfernung. (LUBW online, 2018)

Naturschutz-, Waldschutz- und Biosphärengebiete sowie Nationalparke sind im Vorhabenbereich und der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. (LUBW online, 2018)

Geotope liegen in Form von aufgelassenen Steinbrüchen in ca. 670 bis 910 m Entfernung östlich bis südöstlich des Vorhabenbereiches. (LUBW online, 2018)

Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg

Kernflächen stellen die Ausgangsbiotope des Verbundes dar. Diese sollen in einen räumlichen Verbund gebracht werden bzw. als verbindungswürdig betrachtet werden. Aus mindestens zwei arrondierenden Kernflächen, die in einer Entfernung von maximal 200 m zueinander liegen und durch keine Barriere getrennt sind, bestehen die Kernräume. Basierend auf den Kernräumen wurden die Suchräume mit einer Entfernung von 500 m und 1.000 m als potenzielle Verbundräume ermittelt (LUBW online 2018).

Die Flächen für den "Biotopverbund trockene Standorte" queren den Vorhabenbereich mit einem 1000 m-Suchraum von Nordwesten nach Südosten. (LUBW online, 2018)

Die Flächen für den "Biotopverbund mittlere Standorte" überlagern in gleicher Ausrichtung mit einem 500 m- und sowie einem 1000 m-Suchraum den überwiegenden Teil des Vorhabenbereiches. (LUBW online, 2018)

Die Flächen für den "Biotopverbund feuchte Standorte" verlaufen mit einer Kernfläche sowie einem nördlich anschließenden 500 m-Suchraum entlang des Aischbaches in ca. 90 m Entfernung östlich des Vorhabenbereiches. Die Kernfläche liegt im Bereich des gesetzlich geschützten Biotopes "Landschilfröhricht östlich Affstätt Gewinn Schneider-Agnes" (s.o.). (LUBW online, 2018)

Generalwildwegeplan

Der Vorhabenbereich liegt fast ausschließlich innerhalb des 1000 m-Pufferbereiches des Wildtierkorridor "Herrenberger Stadtwald/Herrenberg (Schönbuch und Glemswald) - Edelburg/Gärtringen (Obere Gäue)" (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung). (LUBW online, 2018)

Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Quellschutzgebiete sind im Vorhabenbereich und seiner Umgebung nicht ausgewiesen.

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Im Vorhabenbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich grenzt der Aischbach als Gewässer II. Ordnung.

Der Westlich des asphaltierten Wirtschaftsweges verlaufende Buchtaler Graben ist ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt der Vorhabenbereich überwiegend außerhalb des Überschwemmungsbereiches des hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Bereiche des Plangebietes am Westrand sowie kleinflächig am Oststrand um den Aischbach liegen innerhalb der Überflutungsflächen des HQ100. (LUBW online 2018)



Abb. 4 Auszug Hochwassergefahrenkarte LUBW

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Renaturierung des Buchtaler Grabens innerhalb des Geltungsbereichs der Verlauf der HQ100-Linie durch ein Fachingenieurbüro neu berechnet und im Bebauungsplan dargestellt. Die Veränderung erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft. Im Ergebnis erfolgen für den Retentionsraum des HQ100 durch das Vorhaben und die Renaturierungsmaßnahme keine negativen Auswirkungen auf die gesamtflächige Hochwassersituation. Gemäß der nachrichtlich übermittelten HQ100-Linie neu liegen der Zufahrtsbereich und die Parkierung (Sondergebietsfläche) nunmehr außerhalb der hundertjährigen Überschwemmungsfläche.

Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Belange der Landwirtschaft

In der digitalen Flurbilanz ist der Vorhabenbereich überwiegend als "Vorrangfläche Stufe II" (landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden mit geringer Hangneigung) und auf den Flurstücken 261 bis 263 im Südosten als "Vorrangfläche Stufe I" (landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden) dargestellt. Entsprechend weist die Vorhabensfläche eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft als Wirtschaftsgut auf. (MLR / LEL 2016). Gemäß dem Umweltbericht sind mit dem Entzug der landwirtschaftlichen Flächen erhebliche Auswirkungen verbunden, die durch Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben durch den Flächenentzug auch unter Berücksichtigung der Nutzung von an das Plangebiet angrenzender Flächen für Koppeln liegt jedoch nicht vor.

Der Eingriff ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass nur durch eine Verlagerung der bestehenden Reitanlage aus dem Innenbereich in den Außenbereich eine Entwicklungsmöglichkeit eröffnet wird, die ein nachhaltiges Weiterbetreiben der Reitanlage sichert.

Im Zuge der beabsichtigten Umsiedlung der Reitanlage in den Außenbereich wurden im Rahmen einer Alternativenprüfung durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner aus Leonberg, Stand 04.03.2018 fünf Standorte im näheren Einzugsbereich der Stadt Herrenberg für die Verlagerung untersucht. Bei allen fünf untersuchten Standorten sind landwirtschaftliche Flächen von der Verlagerung betroffen. Die Belange der Landwirtschaft wurden bei der Abwägung der untersuchten Standorte untereinander entsprechend in die Betrachtung einbezogen.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde Rücksicht auf den Zuschnitt der landwirtschaftlichen Flächen genommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an den Flurstücksgrenzen und schneidet keine Flurstücke an.

4. Bestandssituation/-nutzung



Nutzung und Topografie

Das Plangebiet umfasst größtenteils offene Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden und fällt von Nord nach Süden hin gleichmäßig und gering ab. Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets beträgt in der Längsausdehnung ca. 5,0m.

Die östlich angrenzenden Flächen – jenseits des Aischbachs – werden bis zur B 14 als Grünland und Ackerflächen bewirtschaftet. Im Westen wird die Fläche durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der von Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken im Wechsel mit Staudensäumen begleitet wird. Westlich des Wirtschaftswegs verläuft der Buchtaler Graben.

Im Südwesten der Flächen verläuft die 110-KV-Freileitung Herrenberg – Oberjettingen.

Der fachtechnisch abgegrenzte HQ100-Bereich des Buchtaler Grabens erstreckt sich über den Wirtschaftsweg nach Osten und überlagert einen Teil des Plangebiets im Westen (geplante Maßnahmenflächen zur Renaturierung des Buchtaler Grabens und Koppelflächen). Mit der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigten Teilrenaturierung des Buchtaler Grabens soll gleichermaßen die Verlaufslinie des Wasserspiegels beim HQ100 zurückgenommen werden. Die beabsichtigte Renaturierung erfolgt in enger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und dem Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (Stuttgart) um die hierfür erforderlichen hydraulische Berechnungen durchzuführen (siehe hierzu Kapitel 3, Absatz Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete).

Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Der Geltungsbereich wird im Westen über den asphaltierten Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 208) an das übergeordnete Straßennetz angebunden (Daimlerstraße, Kreisstraße 1047). Zur sicheren Abwicklung der Zu- und Abfahrten soll mit der Ansiedlung der Reitanlage verkehrsrechtlich die Ausfahrt aus dem Gebiet nur in Richtung Herrenberg angeordnet werden. Über den in Richtung Süden befindlichen Kreisverkehr in der Daimlerstraße/Benzstraße besteht eine entsprechende Wendemöglichkeit für Fahrten in Richtung Norden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets soll der bestehende Wirtschaftsweg als Notausfahrt gesichert werden, um u.a. auch als Rettungszufahrt für die Feuerwehr zu fungieren.

Über den bestehenden Feldweg (Flurstück-Nr. 209) soll im Fall einer möglichen Überflutung der Brücke im Anschlussbereich an die Kreisstraße 1047 eine temporäre Notausfahrt nach Norden und weiter über den bahnparallel verlaufenden Wirtschaftsweg an die B14 die Erschließung sichern.

Umweltzustand und Artenschutz

Auf Grundlage der Erkenntnisse einer bereits im Jahr 2014 durchgeführten artenschutzrechtlichen Beurteilung zum Plangebiet durch Herrn Dipl.-Biologen Matthias Kramer aus Tübingen wurden im Jahr 2018 zur Überprüfung und Ergänzung Bestandserfassungen zur Gruppe der Vögel sowie Erhebungen zu den streng geschützten Arten Großer Feuerfalter und Zauneidechse nochmalig durch den Gutachter durchgeführt. Somit war es möglich, das durch die Erfassung aus dem Jahr 2014 weitgehend bekannte Artenspektrum innerhalb des Plangebietes einschließlich angrenzender Flächen vollständig zu erfassen.

Innerhalb des Plangebiets wurden weder 2014 noch 2018 Fortpflanzungsstätten europarechtlich streng geschützter Arten nachgewiesen. Durch die geplante Verlagerung des Reit- und Fahrvereins sind nach den vorliegenden Ergebnissen keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der nachgewiesenen Vogelarten führen. Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse werden eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 3 ausgeschlossen.

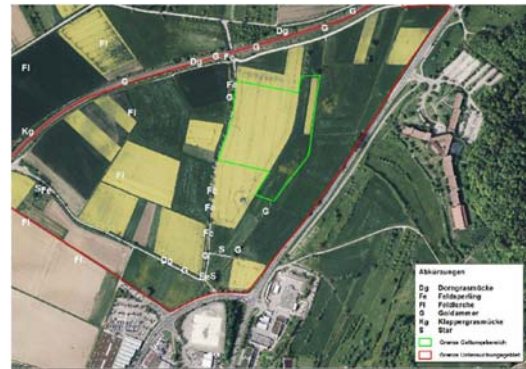


Abb. 5 Lage der Reviere gefährdeter und im Bestand rückläufiger Vogelarten

5. Planungskonzept

Vorhabenbeschreibung

Der Entwurf zum Vorhaben „Reitanlage Lettwiesenweg“ leitet sich aus einer Vorstudie zur „Planung einer Reitanlage auf der grünen Wiese“ vom Stand 04.07.2016 ab, diese wurde im Wahlpflichtmodul „Bauwesen und spezielle Tierhaltung“ an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen – Geislingen erarbeitet. Aufbauend auf diesen ersten Überlegungen und den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Vorstudie der HFWU im Auftrag des Reitvereins durch ein beauftragtes Architekturbüro weiterentwickelt und konkretisiert.

Die Planungen für das Vorhaben „Reitanlage Lettwiesenweg“ umfassen dabei insbesondere folgenden Gebäude und Nutzungen:

- Offenstall für bis zu 20 Schulpferden mit Laufhof
- Schulpferde-Reithalle (20m x 40m) mit Stallgasse
- Funktionsbau integriert in die Schulpferde-Reithalle mit Geschäftszimmer, Schulungsraum, Reiterstüble, Sozialräume sowie Stallmeister- / Personalwohnung (z.B. Auszubildender etc.)
- Pensionspferdestall mit Einzelpaddocks und Fensterboxen für insgesamt bis zu 26 Pferden
- Offene Reitsporthalle mit Außenreitplatz (Wettkampfmaß 60m (80m) x 23m)
- Bergehalle zur Futterbevorratung (ggf. mit bis zu vier temporären Pferdeboxen, u.a. Quarantäne, Wanderreiten, Gastpferde während Wettkämpfen)
- Gruppenpaddocks / Außenplatz
- Koppelflächen
- Führanlage
- Hof- und Wegbefestigung mit Parkplatzflächen (ca. 44 bis 54 Stellplätze für Pkw / Anhänger)
- Umlaufender Lehr- und Erlebnispfad
- Überdachter Schmiedeplatz, Dunglege und Außenwaschplatz für Pferde
- Photovoltaikanlagen (Aufdach)
- Retentionszisterne für Brauch- und Löschwasser (unterirdische Löschwasserbehälter)

Planungsvarianten

Die Erschließung des Plangebiets (Ein-/Ausfahrt zur Reitanlage) erfolgt in allen drei dargestellten Entwurfsvarianten von Westen über den vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweg. Unmittelbar im Zufahrtsbereich sind bei allen Varianten die Besucherparkplätze und Stellplätze für Anhänger platziert. Nach Norden ist über den vorhandenen Feldweg eine Notausfahrt vorgesehen (Wiesenweg), die jedoch nur bei einer möglichen Überflutung des Wirtschaftswegs weiter unten im Süden im Bereich der Brücke die Erschließung der Reitanlage temporär sichert.

Die baulichen Anlagen sind so platziert, dass sie weder im Westen innerhalb der HQ100-Linie der Überschwemmungsflächen des Buchtaler Grabens liegen, noch im Osten in den 10,0m breiten Gewässerrandstreifen des Aischbachs eingreifen. Ebenso werden im Norden der verlaufende regionale Grünzug und die im Süden das Plangebiet querende Freihaltetrasse der 110-KV-Leitung nicht durch Gebäude tangiert. Entsprechend sind innerhalb der Überschwemmungsfläche im Westen und des regionalen Grünzugs im Norden Koppelflächen vorgesehen. Auch im Süden sollen unmittelbar angrenzend an die Reitanlage Koppelflächen der Reitanlage zugeordnet werden. Darüber hinaus sieht der Entwurf zur Eingrünung der Reitanlage gegenüber dem Landschaftsraum im Osten und Süden Baumpflanzungen vor.

Die drei vorliegenden Planungsalternativen unterscheiden sich im Wesentlichen durch die interne Erschließung und Anordnung der Gebäude auf dem Gelände. Eine Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Solarenergie ist gleichermaßen wie eine Brachwasserung des Dachflächenwassers dargestellt.

Variante 1a

Von der Zufahrt im Süden verläuft eine zentrale Erschließungsachse mit einer Wendemöglichkeit nach Norden und erschließt die Bergehalle im Westen und die nördliche Reithalle mit angegliedertem Stall für Pensionspferde (Ost-West-Ausrichtung).

Südlich davon erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung die Reithalle für Schulpferde, an die im Westen mittig der Offenstall angebaut ist. Zwischen den beiden Reithallen verläuft eine zweite interne Erschließungsachse - ebenfalls mit Wendemöglichkeit - und ermöglicht somit die Zufahrt mit Pferdeanhänger zur südlichen Reithalle und der dort platzierten Führanlage.



Abb. 6 Planungsvariante 1a

Variante 1b

In Variante 1b ist die nördliche Reithalle gegenüber der Variante 1a nach Westen verschoben und zentriert auf der Fläche angeordnet. Der Ausreitbereich der Halle ist im Tausch mit dem in die Halle integrierten Funktionsbau entsprechend nach Osten orientiert, so dass die Halle einen größeren Abstand zum Aischbach hält.

Wie in Variante 1a verläuft eine interne Erschließungsachse zwischen den beiden Reithallen, jedoch ohne Wendeanlage, so dass die Führanlage in Variante 1b weiter nördlich platziert ist.



Abb. 7 Planungsvariante 1b

Variante 2

In Variante 2 sind gegenüber den Varianten 1a und 1b die beiden Reithallen nach Süden orientiert und aneinandergelagert. Wie in Variante 1b ist der Außenbereich der nördlichen Reithalle nach Osten zum Landschaftsraum hin orientiert.

Der Offenstall für Schulpferde ist weiterhin quer an die Schulpferdehalle angebaut und der Halle nun südlich vorgelagert. Mit der Versetzung der Bergehalle nach Süden wird ein größerer Abstand zur HQ100-Linie eingehalten und an dieser Stelle ein Außenreitplatz vorgesehen.

Aufgrund der veränderten Gebäudeanordnung kann in der Variante 2 auf eine in Ost-Westrichtung verlaufende innere Erschließungsachse verzichtet werden. Die in Variante 2 konzentriert angeordneten Gebäude werden somit allesamt über eine platzartige, den Gebäuden im Westen vorgelagerte Fläche erschlossen, die gleichermaßen ausreichend Raum zum an zwei Stellen zum Wenden bietet.



Abb. 8 konkretisierte Planungsvariante 2

Nach erfolgter Abstimmung zwischen Verwaltung, Reitverein und Gemeinderat soll insbesondere unter Berücksichtigung funktionaler Aspekte die dargestellten die Variante 2 als Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen herangezogen werden.

6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die für den Geltungsbereich angestrebte Art der Nutzung des Bebauungsplanes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen.

Bei dem zu schaffenden Gebiet handelt es sich um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der im Zusammenhang geplant werden muss. Entsprechend dem Ziel und Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aussiedlung einer Reitanlage zu schaffen, wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet ist ferner auf einen gemeinsamen Zweck ausgerichtet. In dem abgegrenzten Bereich soll für das Gebiet ein spezielles, eigenes Gepräge entwickelt werden. Für das Sonstige Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Reitanlage" wird vor diesem Hintergrund bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen festgesetzt, um die Möglichkeit einer Zweckentfremdung des zu entwickelnden Bereiches auszuschließen.

Um den Charakter des Sonstigen Sondergebiets „Reitanlage“ zu sichern, sind Wohnnutzungen nur untergeordnet zulässig und werden entsprechend auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Zulässig sind Wohnnutzungen, die der Abwicklung des Reitbetriebs dienen (Stallmeister, Auszubildender, Bufdi, etc.).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und Festsetzungen zur Höhe in Form einer maximalen Traufhöhe und maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Aufgrund der angestrebten Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen ist eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse zur Regelung des Maßes nicht zielführend.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage des Baufensters eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung sowie eine angemessene bauliche Einbindung der Baukörper in Bezug auf den angrenzenden Landschaftsraum.

Höhe der baulichen Anlagen / Höhenbegrenzung

Unter Berücksichtigung der angestrebten Gebäudenutzungen werden differenzierte Höhenfestsetzungen im Plangebiet getroffen, die einen der Nutzungen angemessenen Entwicklungsspielraum ermöglichen. Gleichsam dient die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe einer angemessenen Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.

Aufgrund der unterschiedlich zulässigen Dachformen werden zur Sicherung angemessener Wandhöhen vor allem mit Blick auf Pult- und Flachdächer zusätzliche Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe getroffen.

Als Bezugsgröße zur Bestimmung des Maßes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normnull (ü.NN) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der Topografie des Geländes. Die zulässige Abweichung von der festgesetzten EFH nach oben ermöglicht dabei eine Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen am berechneten Wasserstand für ein HQextrem-Ereignis. Zum Schutz der baulichen Anlagen vor einfließendem Wasser bei einem HQextrem-Ereignis sind darüber hinaus im Bereich der westlichen Koppelflächen Aufwallungen zulässig (siehe Festsetzung Pfg 3). Gleichmaßen eröffnet die zulässige Abweichung – sowohl nach oben als auch nach unten – einen Handlungsspielraum, die Höhenlage angrenzender Gebäude untereinander anzupassen.

Um eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung im festgesetzten Rahmen zu ermöglichen, werden untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen von den Festsetzungen zur Höhe ausgenommen. Für zulässige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die in der Regel flächig wirksam sind, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe auf 0,3m beschränkt.

Grundflächenzahl – GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gewährleistet eine der Nutzung angemessene bauliche Entwicklungsoption. Gleichsam erfordert sie eine flächeneffiziente Erschließung und Konzentration der baulichen Anlagen und trägt somit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Auf eine zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird hingewiesen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) erfolgt ausschließlich über die Darstellung von Baugrenzen. Die Lage und Größe der Baufenster orientiert sich an den planerischen Vorüberlegungen, ermöglichen aber darüber hinaus noch ein gewisses Maß an Flexibilität. Das Baufenster umfasst auch die im Norden vorgesehenen Flächen für Einzelpaddocks.

Um eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung der Baufenster durch dreidimensional wirksam bauliche Anlagen zu ermöglichen, sind Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Reitanlage dienen (z.B. Waschplatz, Außenreitfläche mit Bande) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem Reitbetrieb, werden im Bereich der Zufahrt entsprechend Flächen für offene Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind Garagen und Carports aufgrund ihrer Raumwirksamkeit (dreidimensional) – wie auch offene Stellplätze – nur innerhalb der Baufenster zulässig. Gemäß der nachrichtlich übermittelten HQ100-Linie neu liegen der Zufahrtbereich und die Parkierung (Sondergebietsfläche) nunmehr außerhalb der hundertjährigen Überschwemmungsfläche.

Um ein ausreichend bemessenes Flächenangebot zur Platzierung der Dunglege im nördlichen Teilbereich der Reitanlage zu gewährleisten, wird die Festsetzung getroffen, dass die Anordnung / Lage einer Dunglege auch außerhalb der Baufenster zusätzlich in den dafür gekennzeichneten zulässig ist.

Um Störungen im Übergang zum Landschaftsraum zu vermeiden, werden innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Fahrradstellplätze ausgeschlossen, da diese Flächen der grünordnerischen Einbindung des Plangebiets sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

Gleichermaßen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Fahrradstellplätze ausgeschlossen.

6.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bindet das Plangebiet an den asphaltierten Wirtschaftsweg - abgehend von der Daimlerstraße im Süden – an und sichert eine geordnete innere Erschließung. Entsprechend sind diese Flächen mit der Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ festgesetzt.

Um ausschließlich bei einer möglichen Überschwemmung des asphaltierten Wirtschaftswegs vor allem weiter südlich im Bereich der Brücke die Erschließung der Reitanlage zu gewährleisten, wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg / Rettungsweg“ festgesetzt. Während der südliche Teilbereich des landwirtschaftlichen Weges einer privaten Nutzung (Reitverein) vorbehalten ist, dient der nördliche Abschnitt gleichermaßen der Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen (öffentlich). Um gleichermaßen eine Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge – vor allem für die Feuerwehr – zu gewährleisten, sind die Fahrspuren entsprechend herzustellen (teilbefestigter Weg). Die Ausführung dieser Notzufahrt hat in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 – AZ.: 41-2611.2/90 zu erfolgen.

Der nördliche Abschnitt darf durch landwirtschaftliche Verkehre zur Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen nicht nur im Hochwasserfall befahren werden.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen

Entsprechend den planerischen Vorüberlegungen wird der Zufahrtsbereich zum Plangebiet vom westlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg für einen eng begrenzten Bereich festgesetzt. Entsprechend der aktuellen hydraulischen Berechnung durch das Büro Winkler und Partner, Stuttgart im Zusammenhang mit geplanten Renaturierung des Buchtaler Grabens liegt die Zufahrt außerhalb der HQ100-Linie.

6.6 Private Grünflächen

Die innerhalb des Plangebiets an das Sonstige Sondergebiet angrenzenden privaten Grünflächen sind der Zweckbestimmung des Standorts als Reitanlage unmittelbar zugeordnet, entweder als Koppelflächen oder als Flächen zur Randeingrünung gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche M1 – Renaturierung Buchtaler Graben mit Retentionsfläche

Vor dem Hintergrund des artenschutzrechtlichen Ausgleiches von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt im Plangebiet sowie dem besonderen Potential zur Renaturierung eines Teilstücks des Buchtaler Grabens werden die Flächen östlich des asphaltierten Wirtschaftswegs planungsrechtlich als Maßnahmenflächen (M1) festgesetzt. Durch die Renaturierung des Buchtaler Grabens als naturnahem Wiesenbach werden Strukturen zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie zur Erholung geschaffen und dauerhaft gesichert. Darüber hinaus wird mit der Gestaltung der Maßnahmenfläche ein zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen, das auch eine Veränderung bzw. Rücknahme der HQ100-Linie mit sich bringt. Gemäß der nachrichtlich übermittelten HQ100-Linie neu liegen der Zufahrtsbereich und die Parkierung (Sondergebietsfläche) nunmehr außerhalb der hundertjährigen Überschwemmungsfläche.

Weitere Maßnahmen

Die unter „Weitere Maßnahmen“ getroffenen Festsetzungen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und begründen sich allesamt aus dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil zur Begründung. Entsprechend wird auf den Umweltbericht durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner aus Leonberg verwiesen (Stand 08.11.2019). Gleichmaßen wird auf den Grünordnungsplan mit dazugehörigen Erläuterungsbericht verwiesen (Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Stand 04.03.2019).

6.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur fachliche Einordnung der im Verfahren aufgeworfenen Fragestellungen hat die Stadt Herrenberg eine Schalltechnische Stellungnahme durch Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen aus Karlsruhe eingeholt (Stand 31.10.2019).

Ausgangslage und Vorgehensweise

Aufgrund der geplanten Nutzungen des Plangebietes als Reitanlage und dem Abstand zu vorhandenen Lärmemitteln oder bestehender Wohnbebauung wurde anstatt eines schalltechnischen Gutachtens mit Schallausbreitungsberechnungen eine abschätzende Beurteilung der Lärmbelastung aus den Berechnungen der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) sowie des EBA (Eisenbahnbundesamt) erstellt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit Reithallen, Ställen, Scheunen, Reiterställe, Verwaltungsräumen u. ä. ist das Gebiet trotz der Zulässigkeit von maximal zwei Betriebswohnungen als Gewerbegebiet einzustufen und zu bewerten.

Schalltechnische Bewertung

- Verkehrslärm -

Entsprechend der Umgebungslärmkartierung Straße der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) von 2017 sowie den Lärmkartierungen des Eisenbahnbundesamtes (EBA) von 2017 werden sich in dem Bereich des Bebauungsplangebietes im Nachtzeitraum Belastungen zwischen 50 und 55 dB(A) einstellen. Wird die Sondergebietsfläche für die schalltechnische Beurteilung als Gewerbegebiet gewertet, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 55 bzw. 59 dB(A) ggf. in geringem Umfang überschritten bzw. erreicht. Aufgrund der erhöhten Belastungen und möglichen Betriebswohnungen sind im Bebauungsplanverfahren unabhängig von der Nutzungsbewertung Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbelastungen vorzusehen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Entfernung der Verkehrslärmemitteln und deren abzuschirmenden Länge gegenüber der geringen Anzahl an Wohnnutzungen und den geringfügigen Überschreitungen als unverhältnismäßig anzusehen sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierung oder entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen für Räume mit Aufenthalts-/ Schlafnutzung erforderlich.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2016-7. Die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben sich dabei in diesem Fall unabhängig von der Nutzungsfestsetzung bzw. Gebietseinstufung oder -bewertung nach Ziffer 4.5.5.1 des Beiblattes 2 zur DIN 4109 2016-7 aus dem errechneten Beurteilungspegel im Tages-/Nachtzeitraum (nachts plus einem Zuschlag von 10 dB(A)), bei einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur.

Es ergibt sich ohne die Berücksichtigung von Abschirmungen innerhalb des Plangebietes somit der Lärmpegelbereich IV. Dies kann als Maximalansatz gewertet werden und ggf. ergeben sich unter Berücksichtigung von der Eigenabschirmung von Gebäuden niedrigere Belastungen.

- Gewerbelärm -

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die derzeitige und zukünftig mögliche Einwirkung durch Gewerbelärm auf das Plangebiet zu bewerten. Bestehende Gewerbegebiete liegen südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 250 m. Entsprechend der vorhandenen Situation ist aufgrund des relativ großen Abstandes mit keiner maßgeblichen Beeinflussung durch Anlagenlärm zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Gebietsfestsetzungen der bestehenden Gewerbegebiete ist auch zu bedenken, dass zukünftig ggf. höhere Lärmbelastungen entstehen können, zusätzlich auch durch die mögliche Ausweitung von Gewerbeflächen in Richtung Norden. Aufgrund der Wertung des Sondergebietes als Gewerbegebiet mit zwei möglichen Betriebswohnungen ergibt sich jedoch keine maßgebliche Einschränkung oder Beeinträchtigung der vorhandenen oder geplanten Gewerbeflächen über das bereits vorhandene Maß hinaus.

Von dem Plangebiet selbst ist aufgrund des Abstandes zu bestehenden Bebauungen mit Wohnnutzung und der nur geringfügigen Geräuschenstehung z. B. durch gewissen An- und Abfahrverkehr bzw. Lieferverkehr in keiner Weise mit unzumutbaren Lärmbelastungen für das Umfeld zu rechnen. Maßnahmen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Auf die ausführliche Darstellung der schalltechnischen Stellungnahme wird erwiesen.

6.9 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote

Die Pflanzgebote Pfg 1 und Pfg 2 überlagern die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg / Rettungsweg“ und dienen der planungsrechtlichen Absicherung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Anlage eines mit Fahrspuren teilbefestigten Wiesenwegs.

Die Pflanzgebote Pfg 3 bis Pfg 9 dienen der Einbindung des Vorhabens in den umliegenden Landschaftsraum sowie der grünordnerischen Strukturierung und freiraumplanerischen Gestaltung des Plangebietes. Zum Schutz der baulichen Anlagen gegen einfließendes Hochwasser bei einem HQ-extrem Ereignis sind innerhalb der westlichen Koppelflächen Aufwallung in geringem Maß zulässig.

Darüber hinaus leisten die getroffenen Festsetzungen einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes.

Die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen und Erläuterungen des Grünordnungsplans (Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg, Stand 08.11.2019). Auf die ausführliche Darlegung und Begründung im dazugehörigen Erläuterungsbericht wird verwiesen. Ebenso auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg, Stand 08.11.2019).

6.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Sicherstellung der Erschließung der baulichen Anlagen sowie zum Schutz der baulichen Anlagen gegenüber einem extremen Regenereignis werden innerhalb der östlichen Sonstigen Sondergebietsfläche Regelungen zum Ausgleich von Höhenunterschiede getroffen.

7. Erläuterungen zu den Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, sichern den gestalterischen Rahmen für die Ansiedlung einer Reitanlage im Außenbereich insbesondere mit Blick auf die Einbettung in den umliegenden Landschaftsraum. Dabei lassen die getroffenen Vorschriften gegenüber den planerischen Vorüberlegungen einen angemessenen Spielraum für die Entwicklung und Ausgestaltung der Reitanlage.

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/-neigung und Dacheindeckung

Vor dem Hintergrund der Lage im Landschaftsraum verfolgen die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform/-neigung und Dacheindeckung in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Maß der baulichen Nutzung) das Ziel, der festgesetzte Zweckbestimmung Reitanlage ein entsprechende Entwicklungsspielraum zu ermöglichen und gleichermaßen ein harmonisches, der räumlichen Situation angemessenes Erscheinungsbild zu sichern. Entsprechend werden bei der Dachgestaltung unterschiedliche Dachformen zugelassen.

Zur Gewährleistung einer harmonischen Einbindung in die umgebende Landschaft sowie dem grundsätzlichen Siedlungsbild sind nur bestimmte Dachfarben zulässig.

Aus Gründen der Förderung von regenerativen Energien sind unabhängig von den Festsetzungen zur Dacheindeckung Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig (z.B. Anbringen von Photovoltaikanlagen).

Eine Dachbegrünung wird durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Eine Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente bis maximal der Hälfte der zu begrünenden Dachfläche möglich.

Fassadengestaltung / Äußere Gestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden Regelungen zu Außenwandmaterialien sowie Fassadenverkleidungen getroffen. Gleichermäßen werden zur Vermeidung von visuellen Störungen auf das Landschaftsbild bestimmte Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Minimierung von visuellen Störwirkungen auf das umgebende Landschaftsbild sind Werbeanlagen nur ins Plangebiet hinein wirksam und nur unterhalb der Traufkanten zulässig. Ergänzend wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in Abhängigkeit der Größe reglementiert.

Gleichermaßen werden Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, fluoreszierende Werbeanlagen, Videowände und ähnliches sowie freistehende Werbeanlagen, Pylone und Fahnen ausgeschlossen. Um Sponsoren die Möglichkeit zu geben, im Rahmen von Veranstaltungen / Reitturnieren zu werben, ist das Aufstellen von Werbeanlagen, Pylonen und Fahnen währenddessen zulässig. Zur Vermeidung eines dauerhaften Aufstellens wird die Anzahl der Veranstaltungen / Reitturniere begrenzt. Unter dem Aspekt des Minimierungsgebots bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden für beleuchtete Werbeanlagen spezielle insektenfreundliche Leuchtmittel vorgeschrieben.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Müllbehälter und Abfallcontainer (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Geländeveränderungen / Stützmauern

Vor dem Hintergrund der Minimierung unnötiger Eingriffe in das natürliche Gelände (naturschutzrechtliches Vermeidungs- und Minimierungsgebot, Schutzgut Boden) wird die Regelung getroffen, dass nur die zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendige Eingriffe zulässig sind.

Um einen harmonischen Übergang in die umgebende Landschaft zu gewährleisten, ist der Geländeverlauf im Übergang zum Außenbereich an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Um visuell wirksame Stützmauern auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird die Höhe auf maximal 1,0 m begrenzt. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist entsprechend unzulässig.

Um Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden, müssen Stützmauern oder sonstige zulässige baulichen Anlagen ein Abstand von 1,0 m zur entsprechenden Grundstücksgrenze einhalten.

Einfriedungen

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben ihr Grundstück räumlich abzugrenzen und den

Um gegenüber dem Landschaftsraum einen offenen und harmonischen Charakter zu wahren, werden Einfriedungen in ihrer Höhe und Materialität reglementiert.

Vor dem Hintergrund des nördlich des Plangebiets verlaufenden Wildtierkorridors sind zur Wahrung der Durchlässigkeit horizontale Zaunelemente mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Geländeoberkante herzustellen. Aus diesem Grund sind ebenso Maschendrahtzäune sowie Sockelmauern unzulässig. Aufgrund des Verletzungsrisikos von Tieren ist das Anbringen von Stacheldrahtzäunen unzulässig.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen sind für lebenden Einfriedungen in Form von Hecken ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Zur Wahrung des Landschaftsbilds sind Nadelgehölze und Immergrüne Gehölze unzulässig.

Darüber hinaus sind zur harmonischen Einbindung in den Landschaftsraum tote Einfriedungen in Naturfarben zu halten. Dies gilt sowohl für fest installierte Zäune innerhalb des Geltungsbereichs wie auch für mobile Zäune im Außenbereich. Entsprechend werden Regelungen zur Farbe von (Strom-)Bändern für flexible bzw. mobile Weidezäune getroffen.

Gestaltung der Plätze für Müllbehälter / Abfallcontainer

Aus gestalterischen Gründen sind zur Minimierung von Störwirkungen auf das Erscheinungsbild gegenüber dem Landschaftsraum. Müllbehälter und andere Entsorgungs- und Recyclingbehältern so in baulichen Anlagen integrieren, dass sie gegen Einblicke vom umliegenden Landschaftsraum dauerhaft abgeschirmt sind.

Freiflächengestaltungsplan

Um die Umsetzung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu gewährleisten, gerade auch vor dem Hintergrund der Anrechnung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit den im Grünordnungsplan geforderten Angaben der Pflanzungen vorzulegen.

7.4 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Um das Landschaftsbild nicht durch Freileitungen weiter zu beeinträchtigen, sind Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung generell unterirdisch zu führen.

Die Maßgabe zur Duldung von elektrischen Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Erschließung und Versorgung des Gebiets mit der hierfür erforderlichen technischen Infrastruktur.

8. Flächenbilanz

Sondergebiet	ca. 1,33 ha	ca. 36,4 %
Verkehrsflächen	ca. 0,32 ha	ca. 8,8 %
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsfläche</i>	<i>davon ca. 0,23 ha</i>	<i>ca. 6,3 %</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg / Rettungsweg</i>	<i>davon ca. 0,09 ha</i>	<i>ca. 2,5 %</i>
Grünflächen	ca. 2,00 ha	ca. 54,8 %
<i>Maßnahmenfläche</i>	<i>davon ca. 0,44 ha</i>	<i>ca. 12,1 %</i>
<i>Koppelflächen</i>	<i>davon ca. 1,16 ha</i>	<i>ca. 31,8 %</i>
<i>Sonstige private Grünflächen</i>	<i>davon ca. 0,40 ha</i>	<i>ca. 10,9 %</i>
Summe Plangebiet gesamt	ca. 3,65 ha	100%

9. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Stadt Herrenberg beabsichtigt jedoch, die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs – sofern nicht schon im Besitz – zu erwerben und an den Reitverein zu verpachten.

10. Anlagen und Gutachten

- Konzeptstudie / Studienarbeit „Planung einer Reitanlage“, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen, Stand 04.07.2016 (Wahlpflichtmodul „Bauwesen und spezielle Tierhaltung)
- Baugrunduntersuchung BV Reit- und Fahrverein im Lettwiesenweg in Herrenberg, Stand 20.12.2018 durch das Büro für Geologie Umweltfragen B·G·U, Dr. Hansel & Partner, Deckenpfronn
- Ergänzende Geologische Untersuchung, Stand 28.03.2019 durch das Büro für Geologie Umweltfragen B·G·U, Dr. Hansel & Partner, Deckenpfronn
- Artenschutzrechtliche Prüfung zur Auslagerung des Reit- und Fahrvereins, Stadt Herrenberg, Stand November 2014 durch den Biologen Mathias Kramer, Tübingen

- Artenschutzrechtliche Prüfung zur Auslagerung des Reit- und Fahrvereins, Stadt Herrenberg, Stand Februar 2019, Dipl.-Biologe Mathias Kramer, Tübingen
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Reitanlage Lettwiesenweg“, Stand 31.10.2019 durch Koehler & Leutwein GmbH & Co.KG, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe
- Hydraulische Berechnungen zur geplanten Renaturierung des Buchentaler Grabens, Stand 04.11.2019, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Reitanlage Lettwiesenweg“ mit Erläuterungsbericht, Stand 08.11.2019 durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg
- Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichs – Bilanzierung, Stand 08.11.2019 durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg
- Variantenvergleich Standortprüfung, Stand 04.03.2019 durch das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg

Aufgestellt am 08.11.2019

Stuttgart,
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Ausgefertigt
Herrenberg, den

Tobias Meigel
Erster Bürgermeister