

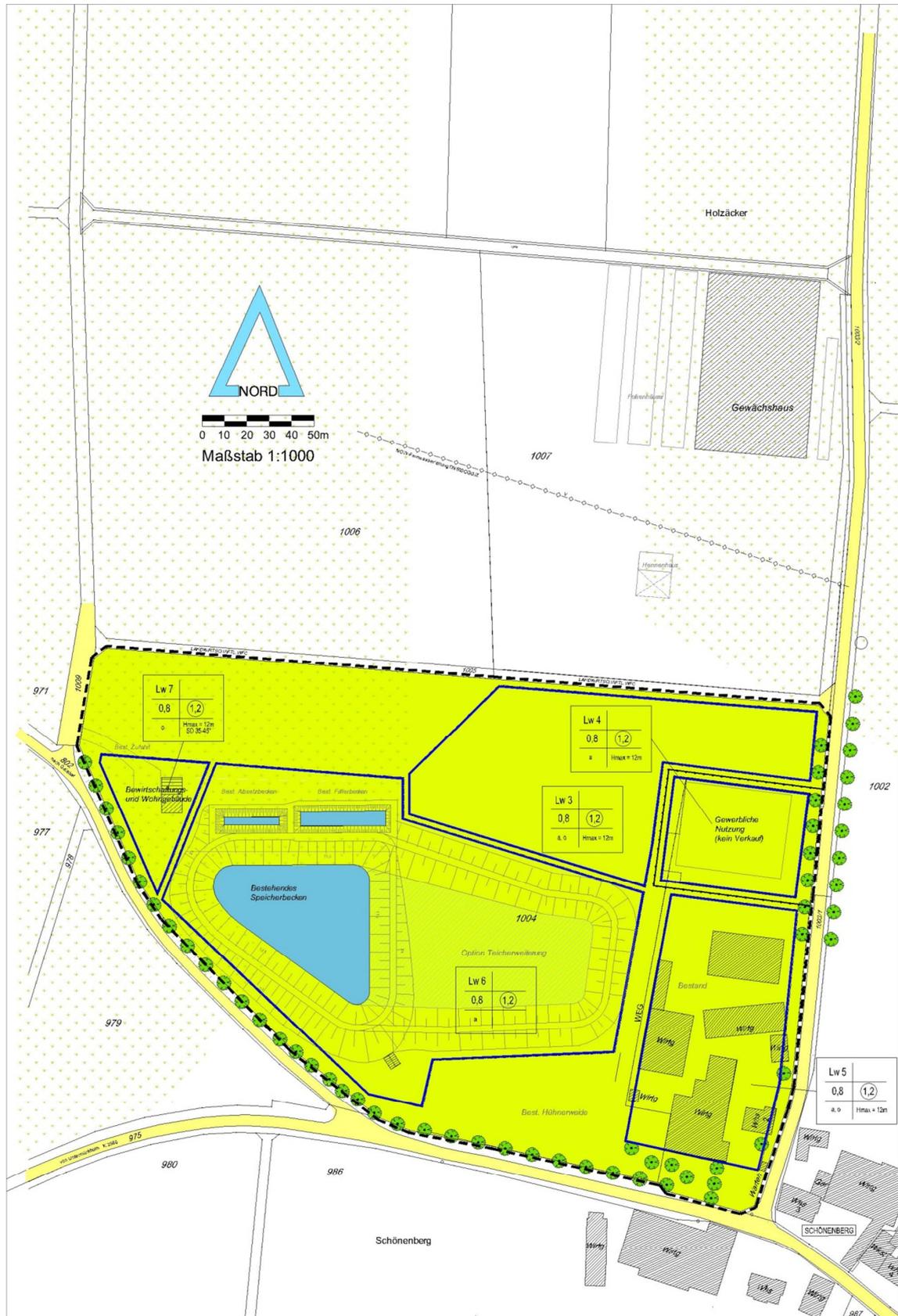
**INHALT**

Seite

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> (§ 9 ABS. 1 BIS 3 BAUGB)	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> (§ 74 LBO)	<b>10</b>

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
1.0    Übersichtsplan .....	3
1.1    Vorbemerkungen .....	4
1.2    Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	4
1.3    Flächennutzungsplan .....	5
1.4    Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	5
1.5    Planinhalt und Festsetzungen.....	5
1.6    Flächenverteilung.....	8
1.7    Maßnahmen zur Verwirklichung .....	8
1.8    Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen .....	8
Aufstellung, Bearbeitung .....	10

**1.0 Übersichtsplan**



## **1.1 Vorbemerkungen**

Im Zuge der Betriebsnachfolge hat die Familie Engelhardt ein Betriebsentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wurde an einem „runden Tisch“ mit Gemeinde, Landwirtschaftsamt, Baurechtsamt und Umweltschutzbeauftragtem besprochen. Daraus ergab sich die einhellige Empfehlung, das Betriebsentwicklungskonzept in einen Bebauungsplan münden zu lassen.

Daraufhin hat der Gemeinderat am 08.11.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hof Engelhardt, Schönenberg" aufzustellen.

Der durch das Büro Kraft + Kraft Architekten erarbeitete Bebauungsplan wurde am 30.04.2020 rechtsgültig.

Nicht vorhersehbare Entwicklungen machen nun höhere Produktionskapazitäten erforderlich. In diesem Zusammenhang muss die Packhalle größer werden, als das ursprünglich dafür vorgesehene Baufeld es zuließ. Außerdem müssen außer den Betriebsinhabern auch temporäre Arbeitskräfte auf dem Gelände des Biohofes wohnen können. Um dieser neuen Entwicklung Rechnung tragen zu können, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.06.2021 auch die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach der Ankündigung im Mitteilungsblatt am 06.08.2021 vom 13.08.2021 bis zum 13.09.2021 erfolgen. Die Träger öffentlicher Belange werden parallel angehört und die Anregungen eingearbeitet.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet der 1.Änderung mit einer Fläche von ca. 6,00 ha liegt am Rande der Ortslage von Schönenberg.

Es ist identisch mit dem Flurstück 1004. Das Gebiet wird im Süden von der Straße K2566 nach Untermünkheim bzw. der Verbindungsstraße nach Gaisdorf und im Osten durch die Straße nach Rückertsbronn begrenzt.

Ein großer Teil des Plangebiets (ca. 50 %) ist landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der westliche Teil wird von einem Speicherbecken (ca. 6000 m<sup>2</sup>) und dem zugehörigen Betriebsgebäude eingenommen.

Im östlichen Teil bestehen bereits Betriebs- und Wohngebäude des landwirtschaftlichen Betriebs „Hof Engelhardt“. In diesem Bereich schließt sich südlich und östlich die Ortslage Schönenberg an.

Das Plangebiet hat am Nordrand eine Höhenlage von ca. 420,0 m über Normal-Null (NN). Von dort fällt es auf ca. 240 m Länge um ca. 11 m bis auf eine Höhenlage von ca. 409,0 m über NN an der Südostecke.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet "Hof Engelhardt, Schönenberg" als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Bebauung östlich und südlich des Plangebiets ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die jetzt geplanten Baugebietsteile werden als "Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung" nach §11 BauNVO festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat das Ziel entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, durch die Ausweisung von Baugrundstücken mit den nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs „Hof Engelhardt“ zu ermöglichen.

Dabei werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen gebührend berücksichtigt; ebenso das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Umlegung, die Erschließung sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

### **1.5 Planinhalt und Festsetzungen**

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und aus den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen,
- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und in die Landschaft,
- Verkehrsanschlüsse an die Straße nach Rückertsbronn (im Osten),
- Erhalt der straßenbegleitenden Bäume sowie der Hühnerweide.

Entsprechend diesen Vorgaben ergibt sich als Art der baulichen Nutzung für die Baugebietsflächen die Einstufung als Sondergebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung gemäß § 11 BauNVO.

Damit wird verdeutlicht, dass in Teilen des Gebietes (Lw 3, Lw 5 und Lw 7) Wohnbebauung zulässig ist, der landwirtschaftlichen Nutzung aber Vorrang eingeräumt werden soll.

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen bei Höhenbeschränkung 1,2.

Mit der Beschränkung der GRZ auf 80 v.H. der Grundstücksfläche wird erreicht, dass die für die Bewirtschaftung und Entwicklung erforderlichen Gebäudegrößen auf kompakter Fläche errichtet werden können. Sie ermöglicht trotzdem, dass genügend große Abstände um die Gebäude entstehen. Der Ortsrand Schönenberg ist damit gefasst und abgerundet.

Die Geschossigkeit wird durch die Gebäudehöhen mit Höchstgrenzen für die Firsthöhen bestimmt. Mit diesen Festlegungen soll vermieden werden, dass bei Ausschöpfung der gesamten Bebauungstiefe und der maximalen Dachneigung überhohe Dächer oder das Landschaftsbild störende Kubaturen entstehen.

In den Baugebieten Lw 1, Lw 2, Lw 4 und Lw 6 gilt die abweichende Bauweise. Damit können die für die Betriebsführung erforderlichen Gebäudegrößen erreicht werden.

Lw 4 ist für den gewerblichen Betriebsteil („Ökokiste“) bestimmt. Im hier zu errichtenden Gebäude werden die erzeugten Produkte kommissioniert und verpackt. Aufgrund der durch die betriebliche Entwicklung erhöhten Flächenanforderung für die Packhalle wird dieses Baufeld nach Westen erweitert.

Eine Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen.

Lw 6 wird weiterhin als Fläche für eine Erweiterung des Speicherbeckens vorgehalten. Die geplante Teicherweiterung ist für eine Bewässerung bestehender und geplanter Kulturen zukünftig mit sehr hoher Sicherheit notwendig und kann aufgrund der topographischen Verhältnisse ausschließlich in diesem Baufeld umgesetzt werden.

Die südlich angrenzende Fläche umfasst die heutige Hühnerweide, die zwingend in dieser Größe für die Fortführung der bestehenden ökologischen Hühnerhaltung erforderlich und vorgeschrieben ist.

In den Baugebieten Lw 3, Lw 5 und Lw 7 gilt außer der abweichenden Bauweise die offene Bauweise für Einzelhäuser. In diesen Bereichen sind Wohngebäude für die Betriebsinhaber zulässig.

Lw 3 ist als Fläche für zukünftige Betriebserweiterungen vorgesehen. Hier können entsprechend der Betriebsentwicklung Betriebsgebäude und Wohngebäude für die

Betriebsinhaber entstehen. Das Baufeld wurde zugunsten des Baugebiets Lw 4 verkleinert.

Lw 5 umfasst die bisherige Hofstelle. Hier soll die Einbeziehung in die Bauleitplanung eventuelle zukünftige Ersatzbauten ermöglichen. Außerdem soll hier zukünftig die Möglichkeit bestehen, Arbeitskräfte des Betriebes unterzubringen.

Lw 7 ist als Baufeld für ein für den Betrieb des Speicherbeckens an dieser Stelle erforderliches Technikgebäude geplant. Eine Verlagerung des technischen Gebäudes ist aufgrund des notwendigen Standorts am Wasserzulauf des Teiches nicht sinnvoll möglich. Aufgrund der sich ändernden klimatischen Verhältnisse ist die Bewässerung die Lebensader für den Gemüseanbau. Daher ist die Überwachung und Betreuung der technischen Anlagen für den Teichbetrieb permanent erforderlich, um die Technik und Wasserzusammensetzung zu überwachen und um die z.T. sehr kurzfristigen Zeitfenster für die Wasserentnahme aus dem Kocher ausschöpfen zu können. Die Erweiterung des technischen Gebäudes um eine Wohnung ermöglicht die dauerhafte Präsenz der Betreiber.

Um ein landschaftsverträgliches Erscheinungsbild zu sichern, ist hier zusätzlich zur offenen Bauweise ein Satteldach vorgeschrieben. Das Gebäude wurde inzwischen errichtet. Sowohl der technische Gebäudeteil als auch der Wohnbereich wurden in einem Baukörper untergebracht.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt.

Das Baufeld Lw 7 liegt teilweise im regionalen Grünzug.

Die im Lw 7 mögliche Bebauung konnte jedoch nur an dieser Stelle erfolgen (siehe oben). Das Baufeld wurde auf das absolute Minimum reduziert, die Nutzung auf das Mindestmaß begrenzt.

Die nördlich an Lw 6 und Lw 7 innerhalb des Geltungsbereiches angrenzende und innerhalb des Grünzugs liegende Fläche wird von Bebauung vollständig freigehalten.

Die Verkehrerschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße nach Rückertsbronn. Für Lw 6 und Lw 7 kann eine bereits vorhandene Zufahrt über den Feldweg westlich des Planungsgebietes (Flurst. 1009) genutzt werden.

Der Landwirtschaftliche Weg ist öffentlich durchgängig und ermöglicht insbesondere landwirtschaftlichen Fahrzeugen den Zugang zu den westlich und nördlich des Planungsgebietes befindlichen Nutzflächen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind nachfolgend unter Ziffer 1.8 beschrieben. Sie ergeben sich aus der "Eingriffs- und Ausgleichsbewertung", bearbeitet durch das Büro GEKOPLAN Oberrot, September 2018. Deren Bewertung und Maßnahmen sind durch die 1.Änderung unverändert gültig. Die Ausarbeitung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## 1.6 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,00 ha mit folgender Unterteilung:

### - Landwirtschaftlich genutztes Gebiet

- Lw 3 + Lw 6 + Lw 7	ca. 46.990 m <sup>2</sup>	ca. 6,00 ha = 100,0 %
- Lw 4	ca. 3.690 m <sup>2</sup>	
- Lw 5	ca. 9.300 m <sup>2</sup>	

---

Zusammen

ca. 6,00 ha = 100,0 %

## 1.7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Erschließungsplanung erfolgt dann auf dessen Grundlage. Die Wasserversorgung und die Entwässerung erfolgen durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

## 1.8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Für den Haupteinwerbtrieb „Hof Engelhardt“ ist die Weiterentwicklung innerhalb des Plangebietes möglich.

Zur Thematik "Wohnen" und "Landwirtschaft" wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zwischen dem "Dorfgebiet" und den Baufenstern der neuen Baugrundstücke der erforderliche Abstand eingehalten. Auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird hingewiesen.

Nach § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Für den Ausgleich sind im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB enthalten.

Diese Vorschläge aus der "Eingriffs- und Ausgleichsbewertung" werden im Textteil unter den Ziffern 1.7 bis 1.9 festgesetzt. Das Niederschlagswasser kann aus allen Teilgebieten in das Speicherbecken geleitet werden.

**Aufstellung:**

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 23.06.2021

.....  
Matthias Klocke  
Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den

.....  
Matthias Groh  
Bürgermeister

**Bearbeitung:**

KRAFT ■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 31.05.2021

.....  
Kraft + Kraft Architekten

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Konkretisierung des planungsrechtlich festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung im Sinne von §11 LBO sind die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über:

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachdeckung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedungen, Stützmauern,
- Antennen, Niederspannungsleitungen,
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, erforderlich.

Diese Festsetzungen wurden vom ursprünglichen Bebauungsplan „Hof Engelhardt, Schönenberg“ unverändert übernommen und dienen dazu, in angemessener Weise im Sinne von §11 Abs. 2 LBO zu erreichen, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltet wirken. Darüber hinaus soll erreicht werden, dass mit der Beachtung der Festsetzungen bei der Errichtung von Gebäuden und bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild positiv entwickelt werden kann.

Insbesondere die Beschränkungen der Gebäudehöhen (Ziffer 1.2.3) auf maximal 12 m dienen dazu, das Landschaftsbild störende Gebäudekubaturen zu verhindern.

Mit der gegenüber § 37 Abs. 1 LBO erhöht festgesetzten Zahl der notwendigen Stellplätze soll erreicht werden, dass genügend Stellplätze auf den Baugrundstücken hergestellt werden, damit die Erschließungsstraßen ohne Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge befahren werden können.

**Aufstellung:**

**Gemeinde Untermünkheim**

Untermünkheim, den 23.06.2021

.....  
Matthias Klocke  
Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Untermünkheim, den

.....  
Matthias Groh  
Bürgermeister

**Bearbeitung:**

KRAFT ■■■ KRAFT ARCHITEKTEN

Schwäbisch Hall, den 31.05.2021

.....  
Kraft + Kraft Architekten