

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Dürrenzimmern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Waldschenke Hörnle“

Begründung

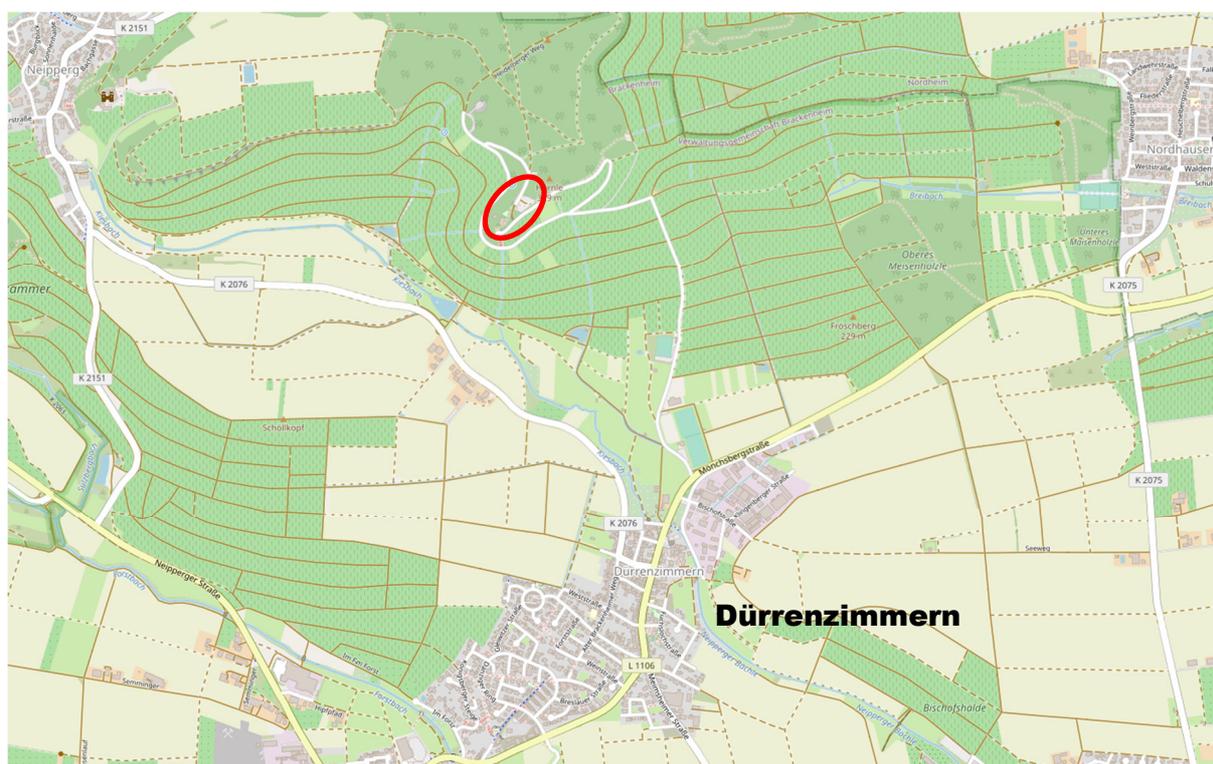
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca. 1,1 km nördlich des Brackeneimer Stadtteils Dürrenzimmern auf dem „Hörnle“, einem Ausläufer des Heuchelbergs. Der Geltungsbereich umfasst die auf dem Bergsporn gelegene, bestehende Waldgaststätte mit ihren Nebenanlagen, insbesondere die Stellplätze. Die unmittelbare Umgebung ist von Wald geprägt, unterhalb der Gaststätte befinden sich Weinberge (vgl. nachfolgender Übersichtsplan)

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 3848, 3849 und 3850.



© Openstreetmap-Mitwirkende

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.

Die auf dem Hörnle liegende Waldschenke, umgangssprachlich als „das Hörnle“ bezeichnet, besteht seit Jahrzehnten und erfreut sich nach wie vor einer großen Beliebtheit bei Besuchern aus nah und fern. Das Ausflugslokal stellt einen wichtigen Faktor im touristischen Angebot der Stadt Brackenheim und des Zabergäus insgesamt dar, da aufgrund der exponierten Lage ein hervorragender Blick in die durch Weinbau geprägte Landschaft besteht. Durch die Nutzung wird einem großen Kreis der Bevölkerung die Möglichkeit zur landschaftsbezogenen Naherholung gegeben. Der Stadt Brackenheim, die Eigentümerin der Grundstücke ist, liegt eine Anfrage zur Erweiterung der bestehenden Nutzung vor. Diese Anfrage umfasst Container für den Aufenthalt von Mitarbeitern (Umkleiden, Büro), Lagergebäude und die Ausweitung der Außenbewirtung in Form einer Aussichtsplattform. Generell soll im rückwärtigen Bereich Spielraum für bauliche Erweiterungen (z.B. der Küche/Sanitäreinrichtungen) gegeben werden.

Das Hörnle ist in seinem heutigen Umfang als sog. „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich auf Basis des § 35 (2) BauGB baurechtlich genehmigt. Für die gewünschte Erweiterung ist nach Rücksprache mit der Unteren Baurechtsbehörde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Bedeutung der Einrichtung für die Naherholung und die touristischen Belange, ist es im Interesse der Stadt Brackenheim die Erweiterung und somit auch die langfristige Sicherung der Nutzung an dieser Stelle zu ermöglichen. Durch die Erweiterungen wird eine anhaltende Attraktivität und damit auch ein wirtschaftlich auskömmlicher Betrieb ermöglicht. Mit der Überplanung ist zudem eine planungsrechtliche Steuerung durch die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung verbunden. Die Abgrenzung des Plangebiets wird dabei eng an den vorhandenen Einrichtungen bzw. heute bereits genutzten Flächen gezogen, um die Inanspruchnahme von Waldflächen möglichst zu minimieren.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs, der als Ziel der Raumordnung durch die kommunale Bauleitplanung zu beachten ist. Dessen Funktionen sind laut Regionalplan 2020 Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, siedlungsnahe Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Die genannten Funktionen sind durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, bedingt durch die geringe Plangebietsgröße ist zudem nicht von einer Raumbedeutsamkeit im regionalplanerischen Sinne auszugehen. Die Funktion siedlungsnahe Erholung wird begünstigt.

Die Fläche liegt teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung, dessen Belange in die Abwägung einzustellen sind. Da durch die Planung die landschaftsbezogene Erholung für weite Teile der Bevölkerung gefördert wird, ist von einer positiven Betroffenheit auszugehen.

Östlich, südlich und westlich des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Dieses liegt am Hang unterhalb der Gaststätte und umfasst die dortigen Weinberge. Erhebliche negative Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Planung und durch geeignete Minimierungsmaßnahmen trotz der exponierten Lage nicht zu erwarten.

Durch die Erweiterung des Naturparks Stromberg-Heuchelberg wurde das gesamte Stadtgebiet Brackenhems in den Naturpark aufgenommen. Somit liegt auch das Plangebiet im Naturpark. Dessen Schutzziele sind nicht durch negative Auswirkungen betroffen.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer Sonderbaufläche wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als Plateau mit vereinzelt Waldbäumen dar, das auf ca. 325 m ü.NN liegt. Ein Zufahrtsweg führt von ca. 320 m ü.NN hinauf auf das Plateau, das südlich durch eine sehr steile und stark exponierte Böschung begrenzt ist.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Gaststätte und deren Nebenanlagen bebaut bzw. genutzt. Mittig im Plangebiet befindet sich das Hauptgebäude, in dem u.a. die Küche, die Gasträume und die Sanitäreinrichtungen untergebracht sind. Südöstlich liegen die zugehörigen Terrassen für die Außengastronomie. Westlich hinter dem Gebäude liegen Lagerschuppen und Stellplätze für das Personal der Gaststätte, sowie Stellplätze für Fahrräder und Motorräder. Nördlich des Gebäudes befindet sich ein Spielplatz. Das Plateau wird südlich und südöstlich durch eine mit Sträuchern bewachsene steile Böschung begrenzt. Mittig wird das Plangebiet durch einen Zufahrtsweg durchschnitten, an den sich weitere Stellplätze und im nordöstlichen Bereich der Hauptparkplatz mit ca. 50 Stellplätzen anschließt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Primäre städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung und Steuerung der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft mit ihren Nebenanlagen. Dabei soll auch gewährleistet werden, dass durch bestimmte Erweiterungen, z.B. der Terrasse um eine Aussichtsplattform, eine anhaltende Attraktivität und damit auch ein wirtschaftlich auskömmlicher Betrieb ermöglicht wird. Diesem Ziel dient auch der bauliche Spielraum, der im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes eingeräumt wird und zur Vergrößerung der Küche/Vorbereitung und der sanitären Einrichtungen dient. Um die gestiegenen Anforderungen im Bereich der Mitarbeiter abdecken zu können, werden für entsprechende Container und für sonstige Lagergebäude bestimmte Erweiterungen ermöglicht.

Zur Schaffung einer einheitlichen Rechtsgrundlage wird die Gesamtanlage überplant, inklusive der Stellplatzanlage, auf der die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen sind.

Diese Zielsetzung wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 (2) BauNVO erreicht. Die Zweckbestimmung umfasst dabei eine Schank- und Speisewirtschaft und die dem Betrieb dienenden Nebenanlagen, insbesondere Flächen für die Außenbewirtung mit Aussichtsterrasse, betriebliche Nebengebäude und Stellplätze.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vorhabens- bzw. bestandsorientiert getroffen, dies gilt insbesondere für die zulässige Grundflächenzahl, die mit 0,3 die lockere Bebauung absichert. Bestandsorientiert werden maximal eingeschossige Gebäude zugelassen. Die Baugrenzen beziehen sich auf den gebauten Bestand bzw. die geplanten Bauten und gewähren noch eine gewisse Flexibilität. Das Hauptgebäude mit seinen umlaufenden Überdachungen und Anbauten und die rückwärtigen Nebengebäude, in erster Linie Lagerräume und Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Mitarbeiter-Container, werden in einem Baufenster zusammengefasst.

Für die dem Betrieb dienenden Nebenanlagen sind entsprechende Flächen festgesetzt. Diese umfassen Flächen für die Außenbewirtung („Terr.“), die sich auf der Südseite des Hauptgebäudes befinden. Hier sind neben der Bestuhlung und deren Beschattung auch saisonal aufgestellte Ausschankwägen oder Verkaufsstände zulässig. Die festgesetzte Fläche umfasst auch die Aussichtsplattform, die südöstlich über die Plateaukante hinausragt. Diese Plattform kann bei Bedarf bewirtet werden.

Des weiteren sind Flächen für die Stellplätze („St“) festgelegt, auf denen die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Nach einer Berechnung der Unteren Baurechtsbehörde sind für die Nutzung im derzeitigen Umfang, abgeleitet von der Bewirtschaftungsfläche, 42 Pkw- und Fahrradstellplätze erforderlich. Diese können auf den festgelegten Flächen nachgewiesen werden, es besteht noch ein geringer Spielraum für einen ggf. höheren Bedarf.

Den südlichen Abschluss der Gesamtanlage bildet eine steile und stark exponierte Böschung, die mit niedrigwachsendem Gehölz bestanden ist. Diese Böschung ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der dort vorhandene Bewuchs wird durch eine Pflanzbindung gesichert. Durch diese Festsetzungen wird die für das Hörnle charakteristische Ansicht planungsrechtlich abgesichert. Zusammen mit der auf dem Gelände festgelegten Pflanzbindung für markante Einzelbäume wird erreicht, dass die Wirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden bzw. einer bauleitplanerischen Steuerung unterliegen. Dies ist erforderlich, da durch die exponierte Lage insbesondere Belange des Landschaftsbildes durch die Planung betroffen sind.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über befestigte Wirtschaftswege im Bereich der Dürrenzimmerner Sportanlagen an die L 1106 angebunden. Um Begegnungsverkehr zu vermeiden wird in weitem Bogen über die Zufahrt (Flst.Nr. 3594 usw.) zum Wanderparkplatz auf die Stellplatzanlage im Plangebiet zugefahren. Die Abfahrt erfolgt dann nach Osten über den Wirtschaftsweg Flst.Nr. 3600, der direkt südlich des Hörnle verläuft.

Die geplanten Erweiterungen haben keinen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung, diese erfolgt wie bisher, d.h. über die vorhandenen Anlagen.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca. 73 Ar
Baufläche Sondergebiet	ca. 59 Ar
Verkehrsflächen	ca. 7 Ar
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung	ca. 7 Ar

8. Auswirkungen der Planung / Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Umweltbericht, der Teil 2 der Begründung ist, dargestellt (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Habitatpotentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 19.04.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

angefertigt durch:

Roosplan Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos
Adenauerplatz 4
71522 Backnang