

**GEMEINSAME BEGRÜNDUNG ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN  
"OBERROT-SÜD-NEURIED" DER GEMEINDE NEURIED / OT SCHUTTERZELL UND  
„OBERROT-SÜD-MEISSENHEIM“ DER GEMEINDE MEISSENHEIM / OT KÜRZELL,  
ORTENAUKREIS**

---

**BEGRÜNDUNG TEIL 1 – STÄDTEBAULICHER TEIL**

**1 Erforderlichkeit der Planaufstellungen**

Der Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Neuried“ überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Oberrot“ der Gemeinde Neuried (Satzungsbeschluss vom 12. Juni 2002) an dessen südwestlichen Rand. Weiterhin ist die zwischen dem bisherigen südwestlichen Geltungsbereichsrand und der Gemarkungsgrenze von Schutterzell gelegene Nutzgartenfläche mit in den Planbereich einbezogen um so einen nahtlosen Anschluss zu dem auf Gemarkung Kürzell gelegenen Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Meißenheim“ herzustellen.

Ausgehend von dem sich über beide Bebauungspläne und Gemarkungen erstreckenden Pferdestall werden private Grünflächen für Reitplatz, Koppelbereiche, Nutzgärten und Schutzgrün im BPL „Oberrot-Süd-Meißenheim“ auf der Gemarkung Kürzell und private Grünfläche für Reitplatz und Nutzgärten im BPL „Oberrot-Süd-Neuried“ auf der Gemarkung Schutterzell ausgewiesen.

Der 2002 aufgestellte Bebauungsplan "Oberrot" der Gemeinde Neuried hatte im Wesentlichen den Zweck, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des im Ortsbereich von Kürzell ansässigen und dort störenden Gewerbebetriebes Kopf, Landmaschinen in die brachgefallenen Betriebsgebäude und -flächen des ehemaligen Betonwerks Pies zu schaffen.

Die im Bebauungsplan „Oberrot“ ausgewiesenen Flächen sind gewerblich durch die Firma Kopf für den Reparatur / Servicebereich von Landmaschinen in Form von großen Hallen und Fahrzeugaufstellbereichen genutzt. Weiterhin besteht zur Unditz hin gelegen ein ebenfalls im Bebauungsplan festgesetztes Wohnhaus für den Betriebsinhaber / -leiter.

Die Tochter des Betriebsinhabers Frau Sarah Kopf ist im Reitsport erfolgreich. Die Reitpferde werden auf den südlich des Betriebes gelegenen Wiesen Lgb.Nr. 3802 und 3803 der Gemarkung Kürzell gehalten. Angebaut an die südliche Betriebshalle wurde - weit überwiegend noch im bisherigen Gewerbegebiet - ein ca. 125 m<sup>2</sup> großer Pferdestall und nach Süden anschließend (bereits auf Gemarkung Kürzell) ein ca. 1.200 m<sup>2</sup> großer Reitplatz errichtet.

Die Bebauungspläne sind notwendig, um die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die in Zusammenhang mit der Pferdehaltung und dem Reitsport stehenden Anlagen zu schaffen. Beide Bebauungspläne stehen in engem inhaltlichen Zusammenhang und werden daher in vorliegender Begründung gemeinsam betrachtet. Beide Pläne dienen hauptsächlich den gem. §1 (6) 3. BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende Belangen von Sport, Freizeit und Erholung.

Die Pflege, Betreuung und Beaufsichtigung der Pferde erfolgt aus dem

bestehenden Gewerbegebiet heraus durch die Tochter des Betriebsinhabers, Familienangehörige und betriebliche Angestellte. Daher kommen andere Standorte nicht in Frage und stünden in geeigneter Form auch nicht zur Verfügung. Gleichzeitig lässt sich auf den Grünflächen für die Pferdehaltung durch Baumpflanzungen eine Randeingrünung nach Süden schaffen. Damit wird eine verbesserte Einbindung des bisherigen Betriebsgeländes nach Süden hin hergestellt. Die Planungen dienen daher auch den nach §1 (6) 5. BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Landschaftsbildes.

Für das kleine Stallgebäude werden Randflächen des bestehenden Bebauungsplanes genutzt. Der westlich angrenzende Nutzgarten bleibt unverändert erhalten. Er ist seit langer Zeit kleingartenähnlich mit Gartenschuppen genutzt.

Die südlich angrenzenden der Pferdehaltung dienenden Flächen sind seit mehreren Jahren im Eigentum des nördlich angrenzenden Betriebes und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gleichwohl verfestigen die jetzigen Planungen den damit für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehenden Flächenverlust. Eine Möglichkeit die hier im Außenbereich beanspruchte Fläche (ca. 0,53 ha) an einem Standort der Innenentwicklung alternativ umzusetzen besteht wegen der dargelegten engen Verknüpfung zwischen Betriebsstandort, Pferdehaltung und Reitsport nicht. In Abwägung mit den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung besteht die Notwendigkeit die hier bereits erfolgte Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche auch planerisch nachzuvollziehen.

Da die Bebauungspläne sich über 2 Gemeindegebiete erstrecken, werden sie als in sich selbständige Bebauungspläne mit gemeinsamer Begründung neu aufgestellt.

## **2 Ziele der Planaufstellungen**

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungspläne sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a) Förderung des Reitsports;
- b) Bauplanungsrechtliche Sicherung der Pferdehaltung am bisherigen Standort;
- c) Bauplanungsrechtliche Sicherung eines Pferdestalles;
- d) Verbesserung der Einbindung des Gesamtareals Gewerbebetrieb / Pferdehaltung in die Landschaft;
- e) Naturschutzfachliche Aufwertung der linksseitigen Uferzone der Unditz.

## **3 Abgrenzung und Beschreibung der Plangebiete**

Die Plangebiete liegen unmittelbar südlich angrenzend an den vorhandenen Betrieb. Der Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Neuried“ überlagert den zugehörigen Bebauungsplan „Oberrot“ in einer kleinen Teilfläche. Der Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Meißenheim“ umfasst nur nicht überplante Außenbereichsflächen. Die Bebauungspläne liegen beidseits der Gemarkungsgrenze von Schutterzell und Kürzell in ca. 440 m Entfernung zur Ortslage Schutterzell und in ca. 1.020 m Entfernung zur Ortslage Kürzell. Sie erstrecken sich zwischen Unditz im Südosten

und der Kreisstraße K5367 im Nordosten in einer Länge von ca. ca. 190 m im Bereich der Gemeinde Neuried zurückspringend auf ca. 100 m im Bereich der Gemeinde Meißenheim und einer Tiefe in Querrichtung von ca. 45 m bis ca. 60 m. Die Erschließung erfolgt aus dem Betriebsgelände heraus. Der Nutzgarten auf Flurstück Nr. 2601 wird unverändert von der Kreisstraße erreicht. Das Gelände ist weitgehend eben und in Form von Nutzgärten, Wiese, Koppel und Reitplatz mit Pferdestall genutzt. Die vorherige Nutzung war im Wesentlichen Nutzgarten und Grünland.

Die umgebenden Flächen sind an 3 Seiten landwirtschaftlich in Form von Acker und Grünlandflächen genutzt, unterbrochen vom Gewässerverlauf der Unditz und der K5367. Nach Nordosten hin schließt sich Gewerbegebiet an, das wiederum umgeben ist von landwirtschaftlichen Flächen bzw. an die Unditz angrenzt.

Die Planbereiche umfassen, von kleinen Teilflächen des Gewerbegebietes „Oberrot“ (Lgb. Nrn. 2600 und 2605/1) abgesehen, nur drei Flurstücke. Davon liegen die Grundstücke Lgb.Nr. 3802 und 3803 auf Gemarkung Kürzell und das Grundstück Lgb.Nr. 2601 auf Gemarkung Schutterzell.

#### **4 Regionalplan**

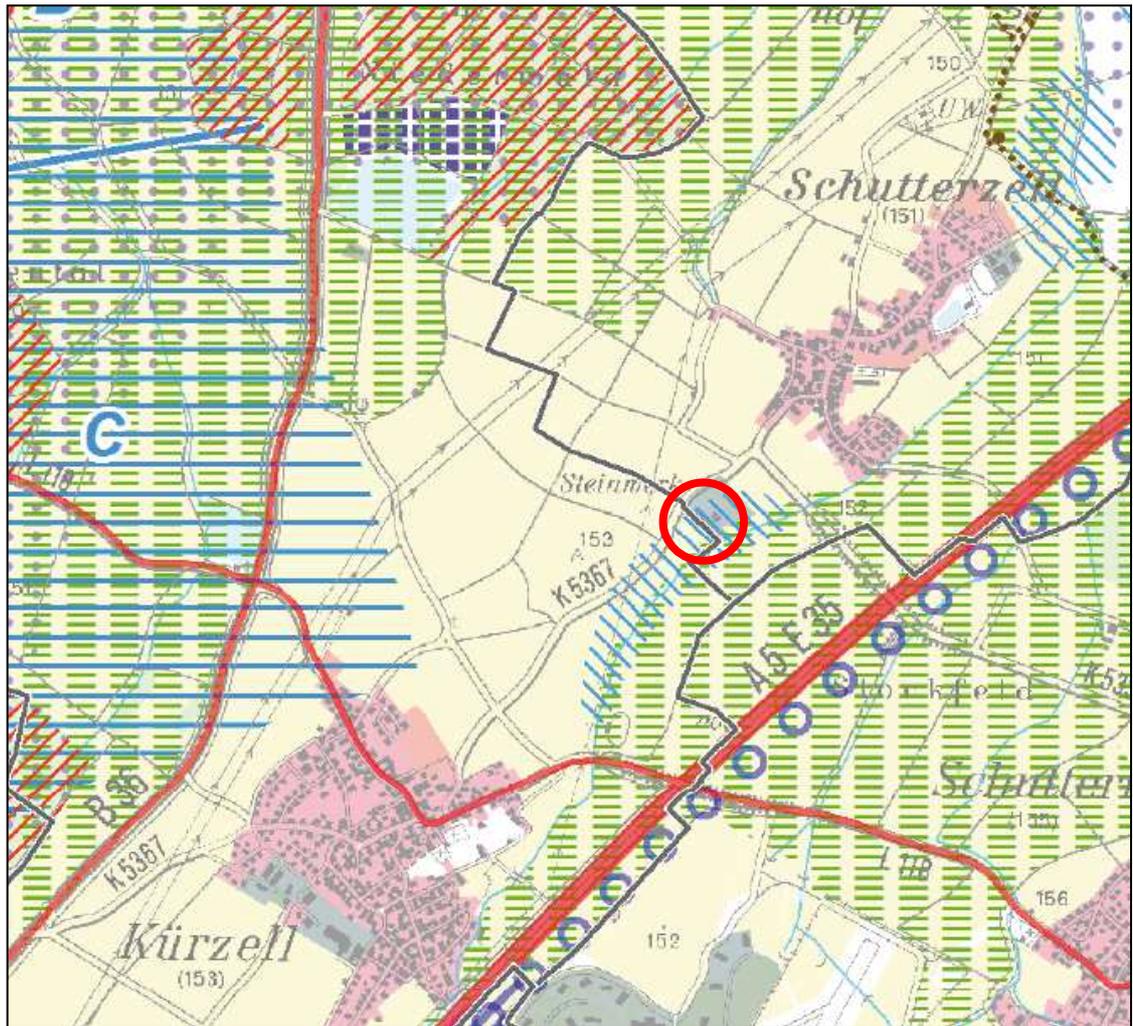
Im Regionalplan Südlicher Oberrhein Stand Juni 2019 ist der Gesamtbereich anders als im Regionalplan 1995 nun am östlichen Rand vom Regionalen Grünzug tangiert. Maßstabsbedingt ist hier kein genauer Verlauf ersichtlich. Der Verlauf orientiert sich offensichtlich am Gewässer der Unditz, ob die linksseitige Uferzone noch in den Regionalen Grünzug eingeschlossen ist, kann offen bleiben, da der hier einzig betroffene Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Meißenheim“ kein Baugebiet, sondern nur private Grünfläche ausweist und im Rahmen des festgesetzten Schutzgrüns keine nennenswerten baulichen Anlagen zulässig sind. Gegenüber der festgesetzten Grünfläche bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen (Stellungnahme RVSO vom 26.08.2021). Das Gewerbegebiet Oberrot ist nunmehr im Regionalplan aufgenommen.

Ebenfalls entfallen ist die frühere Ausweisung des Plangebietes als im regionalen Grundwasserschonbereich gelegen.

Neu für die Planbereiche ist in der Fortschreibung des Regionalplanes die Ausweisung eines Vorranggebietes für den Hochwasserschutz mit Ausnahmeverbehalt. Aufgrund der für die Planbereiche vorliegenden vertiefenden Hochwasserkartierung ist das Gebiet jedoch von Hochwasserereignissen mit 100-jährlicher Wiederkehr (HQ<sub>100</sub>) nicht betroffen, so dass hier der Ausnahmeverbehalt des Regionalplanes greift (gem. Stellungnahme RVSO vom 26.08.2021 bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen).

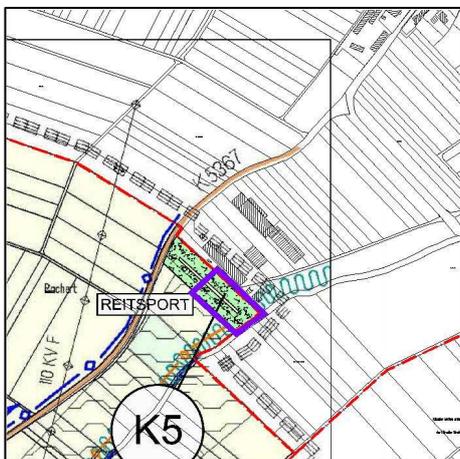
Inhaltlich besteht somit kein Widerspruch zu den übergeordneten raumordnerischen Zielen.

Auszug Regionalplan Stand 2019



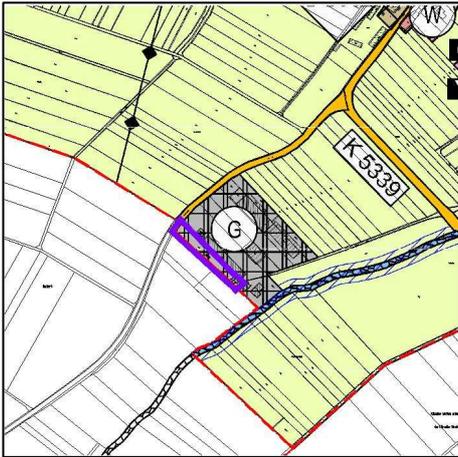
**5 Entwicklung der Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen der beteiligten Gemeinden**

Planauszug FNP Schwanau-Meißenheim mit Eintrag Geltungsbereich (violette Linie):



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene private Grünfläche für Reitsport ist etwa zur Hälfte im Bebauungsplan differenziert nach Reitplatz mit Pferdestall und Koppel in Anspruch genommen. In zwei kleinen randständigen Teilflächen ist die private Grünfläche entsprechend der vorhandenen Nutzung bzw. der aus naturschutzfachlichen Gründen vorgesehenen Pufferung zur Unditz als „Nutzgarten“ und „Schutzgrün Wiese“ fortentwickelt.

Planauszug FNP Neuried mit Eintrag Geltungsbereich (violette Linie):



Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung eines schmalen 0,13 ha großen Nutzgartens und einer vorhandenen aber noch planungsrechtlich zu sichernden Reitsportnutzung (0,01 ha) aus der im Flächennutzungsplan an dieser Stelle ausgewiesenen gewerblichen Baufläche entwickelt. Die bisher im Flächennutzungsplan am Südrand von Schutterzell ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist 2,14 ha groß, davon werden 0,14 ha im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Weiterentwicklung ist im Zusammenhang mit den Darstellungen der

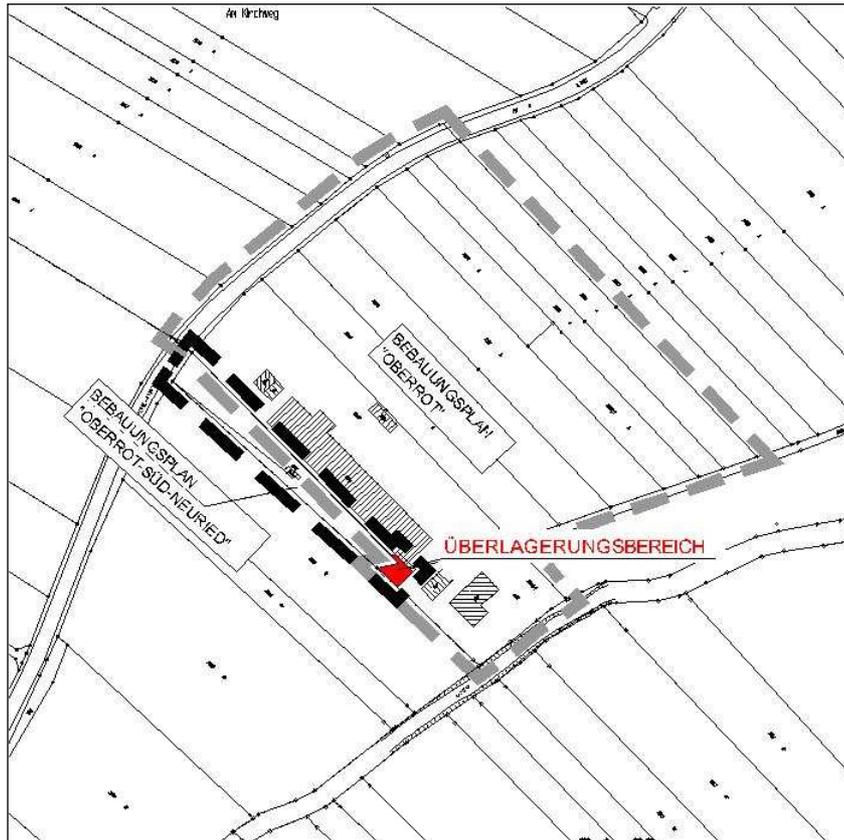
Flächennutzungsplanungen auf der Gemarkung Kürzell (Gemeinde Meißenheim) zu sehen und ist von beiden Gemeinden städtebaulich gewollt.

## 6 Verfahren

Die Bebauungspläne werden inhaltlich über beide Gemeindegebiete hinweg gemeinsam dargestellt. Damit ist gewährleistet, dass die planerischen Inhalte gemeindeübergreifend ablesbar bleiben.

Für beide Gemeinden werden durch getrennte Geltungsbereiche, entsprechende Planbezeichnungen, eigenständige Satzungen und Satzungsbestandteile jeweils gesonderte Bebauungspläne aufgestellt. Die gemeinsame Begründung wird beiden Bebauungsplänen beigelegt.

Die Bebauungspläne werden als qualifizierte Bebauungspläne im Sinne von §30 (3) BauGB im herkömmlichen Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden aufgestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Neuried“ der Gemeinde Neuried wird der überlagerte Teil des Bebauungsplanes „Oberrot“ geändert.



## 7 Verknüpfungen zwischen bestehendem B-Plan „Oberrot“ und den neuen Bebauungsplänen „Oberrot-Süd-Neuried“ und „Oberrot-Süd-Meißenheim“

Da die vorliegenden Bebauungspläne „Oberrot-Süd-Neuried“ und „Oberrot-Süd-Meißenheim“ sich nicht auf das Hoheitsgebiet der Gemeinde Neuried beschränken, scheidet eine Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Oberrot“ der Gemeinde Neuried aus. Zu diesem Plan bestehen jedoch enge inhaltliche Verknüpfungen. Die wichtigsten sind im Folgenden benannt.

### 7.1 Private Grünfläche für einen Reitplatz mit Pferdestall und überbaubare Fläche

Im Bereich des Pferdestalls wird das im bisherigen Bebauungsplan „Oberrot“ festgesetzte Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Neuried“ als private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Reitplatz mit Pferdestall festgesetzt. Diese Nutzungsfestsetzung wird im unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Meißenheim“ fortgeführt und erstreckt sich auf die kleine Restfläche des Pferdestalls und den daran anschließenden Reitplatzbereich.

Die im bestehenden Bebauungsplan „Oberrot“ ausgewiesene überbaubare Fläche wird nach Süden erweitert. Die Erweiterung beschränkt sich auf das bereits erstellte Stallgebäude und erstreckt sich sowohl auf den Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Neuried“ wie den Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Meißenheim“.

Die überbaubare Fläche zwischen dem Bebauungsplan „Oberrot“ und den neuen Bebauungsplänen geht nahtlos ineinander über. Der weitere Verlauf der

Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan „Oberrot“ ist nachrichtlich im „Zeichnerischen Teil“ der Bebauungspläne „Oberrot-Süd-Neuried“ wie „Oberrot-Süd-Meißenheim“ zum besseren Verständnis aufgenommen. Eine allseits geschlossene überbaubare Fläche ergibt sich insoweit aus der Zusammenschau der Bebauungspläne.

## **7.2 Erschließung**

Die Erschließung von Pferdestall und Reitplatz, sowie der weiter nach Osten angrenzenden privaten Grünfläche (Nutzgarten und Schutzgrün), erfolgt aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplanbereich „Oberrot“ heraus. Die an die Kreisstraße K5367 angrenzende private Grünfläche mit dem bestehenden Nutzgarten wird wie bisher auch von der Kürzeller Straße (K5367) her erschlossen.

## **7.3 Gewässerrandstreifen (nur Geltungsbereich Meießenheim)**

Der im Bebauungsplan „Oberrot“ mit ca. 5 m Abstand zur Unditz eingetragenen Gewässerrandstreifen, wird entsprechend dem örtlichen Bestand entlang dem mit Hecke umgrenzten Nutzgartenbereich nach Süden mit 5 m Breite fortgesetzt und im südlich anschließenden Schutzgrünbereich auf 10 m Breite erweitert, analog der im Außenbereich vorgesehenen Regelbreite.

## **8 Nutzung**

Der Gesamtbereich beider Bebauungspläne ist als private Grünfläche für im Wesentlichen Pferdehaltung und Nutzgärten festgesetzt. Städtebaulich ist hier eine Pufferung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Oberrot“ und der freien Feldflur gewollt.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

Die Nutzungen mit nennenswertem Verkehrsaufkommen (Reitplatz), werden über das bestehende Gewerbegebiet „Oberrot“ bzw. über das dortige Betriebsgelände erschlossen.

Der bestehende kleingartenähnliche Nutzgarten im Westen wird weiterhin an die Kreisstraße angebunden, die Zufahrt wird wie bestehend an der Südgrenze zur Feldflur eingetragen und hat den Charakter einer Wiesenzufahrt.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Der Pferdestall wird an das bestehende Gewerbegebiet angebunden und von dort ver- und entsorgt.

Die übrigen Grünflächen weisen keinen nennenswerten Ver- oder Entsorgungsbedarf auf. Die Entwässerung von etwaigen befestigten Flächen erfolgt durch entsprechende wasserdurchlässige Oberflächenbeläge bzw. durch Einleitung von Überschusswasser in die angrenzenden Grünflächen.

## **11 Boden**

Archäologische Kulturdenkmale sind in den Planbereichen nicht kartiert.

Kriegsereignisse, die auf im Boden verbleibende Kampfmittel schließen lassen, sind nicht bekannt.

Die Plangebiete wurden in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Die zeitlich weit zurückreichende Gewerbenutzung der nördlichen Anschlussfläche hat sich nicht in diese Bereiche erstreckt. Eine Altlastverdachtsfläche liegt hier nicht vor.

## **12 Begrünung**

Zur Unterstützung der unter Ziffer 8 beschriebenen Pufferung zwischen Gewerbegebiet und freier Feldflur ist eine Randeingrünung durch eine Baumreihe entlang des Gebietsrandes vorgesehen. Am östlichen Gebietsrand entlang der Untitz im Bebauungsplan „Oberrot-Süd-Meißenheim“ übernimmt das Schutzgrün diese Funktion im Rahmen der hier weiter ausdifferenzierten Uferaufwertung.

## **13 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **13.1 Private Grünflächen**

Der gesamte Geltungsbereich beider Bebauungspläne wird als private Grünfläche festgesetzt. Der Umfang möglicher Gebäude ist auf insgesamt 185 m<sup>2</sup> (Stall 125 m<sup>2</sup>, 3 x 20 m<sup>2</sup> für Gebäude ohne Aufenthalt) beschränkt. Gebäude sind mit 3,5 % auf der gesamten privaten Grünfläche völlig untergeordnet. Ein anderes Bild ergäbe sich nur bei Einzelbetrachtung der im Bereich Neuried festgesetzten privaten Grünfläche für Reitplatz mit Pferdestall, in der formal die Bebaubarkeit überwiegt. Alternativ käme hier als Nutzungsausweisung „Gewerbegebiet“ oder „Fläche für Sportanlagen“ in Betracht. Nach Auffassung der Gemeinden hätte dies die gesonderte nur briefmarkengroße Ausweisung einer Fläche für Sportanlagen zur Folge oder die Fläche wäre dem anschließenden Gewerbegebiet zuzuschlagen. Eine Erweiterung der allgemeinen gewerblichen Nutzung in diesem Bereich ist aber nicht gewollt. Eine briefmarkengroße Ausweisung einer gesonderten Fläche für Sportanlagen erscheint im Hinblick auf den hier vorliegenden Angebotscharakter der gemeindeübergreifenden Bauleitplanung nicht unproblematisch. Hinzu kommt, dass knapp ein Fünftel des Pferdestalls auf dem Gebiet der Gemeinde Meißenheim liegen und sich die Frage der Gleichbehandlung angrenzender Flächen und Nutzungen stellt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der von Beginn der Planung an verfolgte städtebauliche Zweck der Planung hier Raum für die Reitsportnutzung zu schaffen und beide Bebauungsplanbereiche inhaltlich als zusammengehörig zu betrachten auch in der Nutzungsausweisung ihren Ausdruck finden soll. Inhaltlich bilden insoweit Pferdestall, Reitplatz und Koppel eine Einheit. Der Verlauf der Gemeindegrenzen ist in diesem Sinne zufällig und hat mit den städtebaulichen Inhalten beider Planbereiche keine Übereinstimmung. Beim Teilbereich Neuried ist der Teilabschnitt des Pferdestalles und der Reitplatz aus Meißenheim hinzuzudenken, wie im Teilbereich Meißenheim der überwiegende Teil des Pferdestalles aus Neuried gedanklich mit

einzuschließen ist. Demgemäß werden auf beiden Bebauungsplänen die jeweils ergänzenden Teile der Nachbargemeinde mit dargestellt.

Die Aufteilung der einzelnen Nutzungsbereiche folgt dem hier zwischenzeitlich realisierten Bestand. Untergeordnete Gebäude (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä.) werden in eng begrenztem Umfang, orientiert am Bestand, ergänzend zugelassen. Lediglich der Bereich mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ bedarf einer umfänglichen Anpassung an die hier beabsichtigte Aufwertung für Natur, Boden und Landschaft.

Dazu sind entsprechende Erhaltungs-, Entwicklungs-, Bewirtschaftungs- und Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die sowohl die Funktionsfähigkeit des Gewässerstrandstreifens sichern sollen als auch einen Puffer zwischen Reitnutzung und dem FFH-Gebiet schaffen sollen.

### **13.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind in den privaten Grünflächen auf den Nutzungszweck der jeweiligen Teilfläche beschränkt und Gebäude im Bereich der Pferdekoppel ausgeschlossen. Die getroffenen Einschränkungen sollen die angestrebte landschaftliche Einbindung unterstützen.

### **13.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind abweichend vom benachbarten Bebauungsplan „Oberrot“ nunmehr direkt auf das dortige Geländeniveau und nicht mehr auf die Sockelhöhe bezogen, da auf die Festsetzung einer hier städtebaulich wenig relevanten Sockelhöhe verzichtet wird. Es ergibt sich im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan eine gewollte Abstufung der maximalen Gebäudehöhen am neuen Gebietsrand sowohl für den Pferdestall wie die weiteren Gebäude.

### **13.4 Bauweise**

Die Bauweise ist ebenfalls vom nördlichen Planbereich „Oberrot“ übernommen. Zu berücksichtigen war der unmittelbare Anbau zwischen altem Planbereich und neuem Planbereich, so dass die in der offenen Bauweise vorliegende Längenbeschränkung je nach Sichtweise überschritten sein kann. Die im alten, wie in den neuen Plänen ausgewiesenen Baufelder stellen jedoch angemessene Beschränkungen sicher.

### **13.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Grünfläche Reitplatz mit Pferdestall eng auf das eigentliche Stallgebäude begrenzt. Weitere überbaubare Grundstücksflächen sind nicht ausgewiesen. Nebenanlagen sind entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck der privaten Grünfläche ergänzend zugelassen, dies betrifft im vergleichsweise stärker baulich genutzten Bereich der Nutzgärten und des Reitplatzes Kleingebäude wie z.B. Schuppen oder Unterstände, sowie erdgleiche Anlagen wie Vorplätze o.ä.. Erdgleiche Anlagen (z.B. Zufahrten) sind auch im Koppelbereich zugelassen. Auch diese

Differenzierungen sollen die landschaftliche Einbindung unterstützen.

Die überbaubare Fläche ist im Gesamtzusammenhang der für beide Bebauungspläne ausschließlich festgesetzten privaten Grünfläche untergeordnet. Stellplätze sind nicht zulässig, da hier keine Baugebietsausweisung erfolgt und das Abstellen von Fahrzeugen dem Charakter von Grünflächen widerspricht.

### **13.6 Anschluss der Grundstücke an die K5367**

Die notwendige Grundstückszufahrt des Nutzgartens zur K5367 wird räumlich beschränkt und auf die Bewirtschaftung des direkt angrenzenden Grundstücks begrenzt. Damit wird bewirkt, dass die verkehrliche Situation der klassifizierten Straße unverändert bleibt. Die Zufahrt zu außerhalb der Geltungsbereiche gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt für deren Bewirtschaftung unverändert.

### **13.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Für den entlang der Unditz geführten Hauptsammler, der das Schmutzwasser des Ortsteils Kürzell und im weiteren Verlauf das Schmutzwasser vom Ortsteil Schutterzell der Verbandskläranlage Friesenheim zuführt, ist ein 4 m breites Leitungsrecht im Plangebiet „Oberrot-Süd-Meißenheim“ dargestellt. Entsprechende Dienstbarkeiten sind, soweit nicht bereits geschehen, einzutragen.

### **13.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minderung von baulichen Eingriffen in den Naturhaushalt sind Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern getroffen.

Ergänzend zu den für Meißenheim in den Bebauungsvorschriften unter Hinweise aufgeführten wasserrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen entlang der Unditz ist aus Gewässerunterhaltungsgründen und zur Sicherung einer schnellen Gewässerzugänglichkeit bei Hochwasser eine Längszugänglichkeit festgesetzt.

Weiterhin sind für die betroffene Gemarkung Kürzell Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt und der Verbesserung der Uferzone entlang der Unditz dienen und diese Zone durch Extensivierung der Nutzung naturschutzfachlich aufwerten.

### **13.9 Pflanzgebote**

Die getroffenen Pflanzgebote an der Unditz dienen gemeinsam mit den vorstehend begründeten umweltbezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Pufferung zwischen Reitnutzung und dem linksseitigen Uferbereich mit den gewässergebundenen Lebensstätten von FFH-Arten und dem besonders geschützten Biotop. Ergänzend ist zur Verbesserung des Übergangs zwischen besiedelten Bereich und freier Landschaft eine Randeingrünung über Einzelbäume festgesetzt.

## **14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **14.1 Dächer**

Die Vorschriften für den Reitstall entsprechen den im bestehenden Bebauungsplan „Oberrot“ getroffenen Regelungen und dienen der Angleichung der zusätzlichen Bebauung an den Bestand.

## **15 Klimaschutz**

Klimabezogene Überlegungen spielen für die vorliegenden Bebauungspläne eine untergeordnete Rolle, da es sich hier nur um Grünflächen handelt. Weiterhin dienen die vor allem aus Gründen einer verbesserten Einbindung des Gesamtbereiches Oberrot / Oberrot-Süd-Neuried / Oberrot-Süd-Meißenheim getroffenen Bepflanzungsfestsetzungen durch die damit bewirkte Verschattung ebenfalls dem Klimaschutz.

## **16 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht**

Beide Bebauungspläne setzen kein Baugebiet sondern nur Grünfläche fest. Die ergänzend ausgewiesene überbaubare Fläche lässt max. 125 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO zu. Vorhaben der in Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit den vorliegenden Bebauungsplänen auch unter Einschluss des Flächenwertes des Nachbarbebauungsplanes (Grundfläche dort max. 10.050 m<sup>2</sup>) nicht vorbereitet. Die Bewertung der Schutzgüter und die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dargelegt. Über die dabei extern vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen wird eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Maßnahmenträger / Eigentümer und beiden Gemeinden abgeschlossen.

## 17 Städtebauliche Daten

	Neuried	Meißenheim	Gesamt	
private Grünfläche (Nutzgarten)	1.274 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	1.478 m <sup>2</sup>	27,7 %
private Grünfläche (Reitplatz mit Pferdestall)	128 m <sup>2</sup>	1.553 m <sup>2</sup>	1.681 m <sup>2</sup>	31,5 %
private Grünfläche (Koppel)	0 m <sup>2</sup>	1.523 m <sup>2</sup>	1.523 m <sup>2</sup>	28,5 %
private Grünfläche (Wiese/Schutzgrün)	0 m <sup>2</sup>	654 m <sup>2</sup>	654 m <sup>2</sup>	12,3 %
Geltungsbereich	1.402 m <sup>2</sup>	3.934 m <sup>2</sup>	5.336 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 18 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung der Bebauungspläne entstehen den beiden beteiligten Gemeinden keine Kosten. Weiterhin hat sich der Antragssteller im städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten wie der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

## 19 Beabsichtigte Maßnahmen

Die Bebauungspläne sollen gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Grenzregelung,
- Bebauung,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von §1a BauGB auch außerhalb des Planbereiches.

Freiburg, den 25.09.2023

Neuried, den 25.09.2023

.....  
Der Planer  
KORNELIUS BRENNER  
Diplomingenieur,  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

.....  
Tobias Uhrich, Bürgermeister

Meißenheim, den 25.09.2023

.....  
Alexander Schröder, Bürgermeister