

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Langenbrettach
Gemarkung: Langenbeutingen

Bebauungsplan gem. §13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Stegle/Bildreich – Erweiterung“

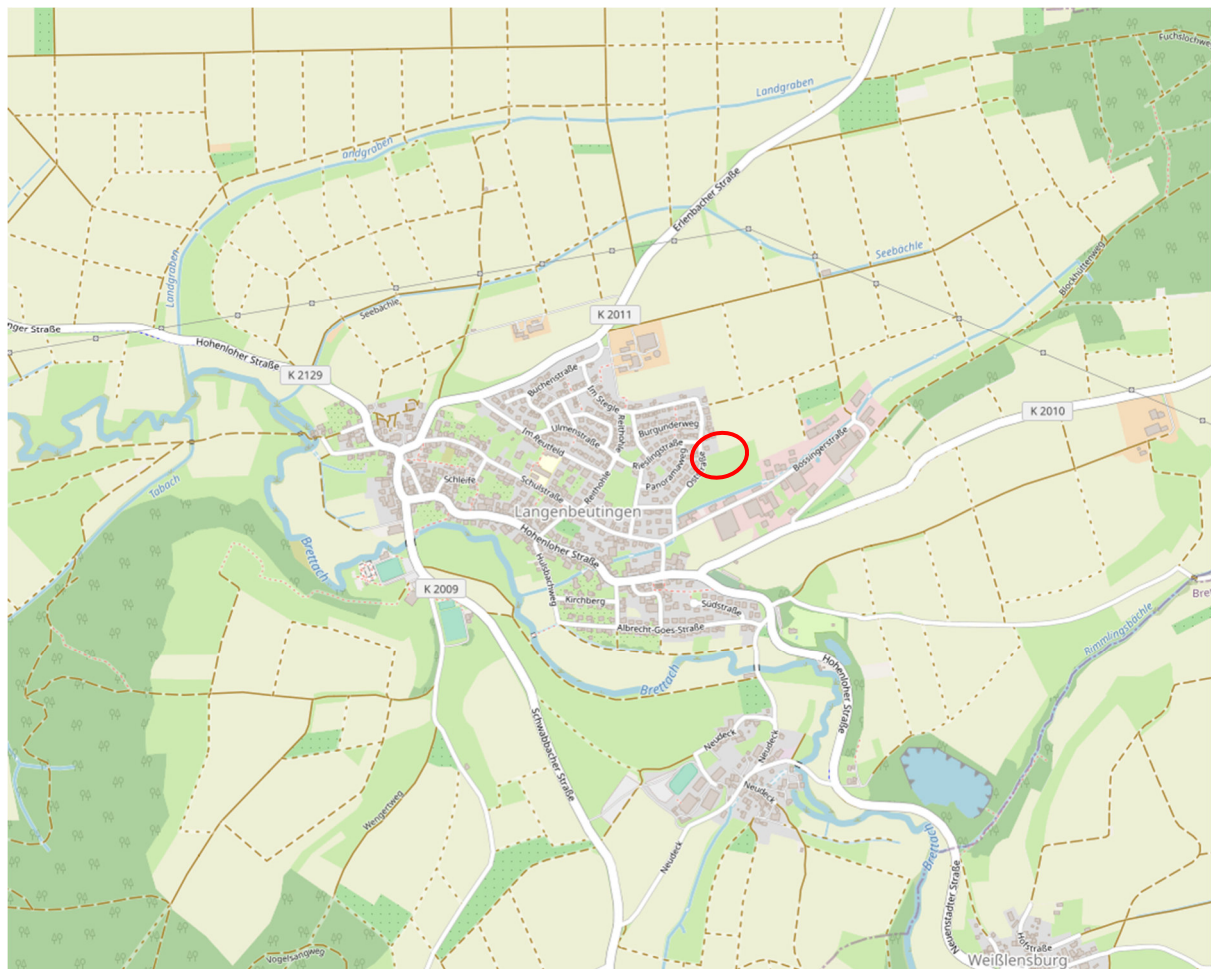
Begründung

VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Langenbeutingen. Das Gebiet umfasst das Flurstück 1829, sowie Teile der Flurstücke 1777, 1821, 1824, und 1827 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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.

Innerhalb der Gemeinde Langenbrettach besteht ein durch zahlreich vorliegende Anfragen nachgewiesener verstärkter Bedarf nach Wohnbauflächen. Durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes am östlichen Ortsrand von Langenbeutungen soll ein Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. Dies ist möglich, da die Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich geklärt sind und somit eine zügige Umsetzung der Planung möglich ist.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden:

Die Gemeinde fördert aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. Hierzu wurden alle Baulücken erhoben und auf ihre Verfügbarkeit geprüft. Wo es möglich ist, werden bauliche Entwicklungen angestoßen.

Trotz dieser parallel geführten Aktivitäten sieht sich die Gemeinde Langenbrettach nach wie vor mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauplätzen konfrontiert. Dies ist einerseits begründet durch die anhaltend positive Entwicklung im Umland des Oberzentrums Heilbronn, andererseits durch die Lagegunst zu den Bundesautobahnen 6 und 81, sowie der landschaftlichen Qualität. Dies schlägt sich auch in der tatsächlichen Einwohnerentwicklung der Gemeinde nieder, die über der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts liegt. Daher ist die Entwicklung von Bauland und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, da die parallelen Aktivitäten zur Bedarfsdeckung insbesondere nach stark nachgefragten Eigenheimen/Einfamilienhäusern nicht ausreichen.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen dar.

Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gesamtgemeinde, wie auch in Langenbeutungen besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das überplante Gebiet im Bereich des Gewanns „Reutfeld“ stellt sich als Südhang dar. Insgesamt fällt das Gelände im Plangebiet von ca. 222m üNN im Nordosten auf ca. 213m üNN im Südwesten. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am südlichen Rand befinden sich Streuobstbäume. In das Plangebiet einbezogen sind zudem mehrere Feldwege.

5. Konzeption

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird von Westen über die bestehende Oststraße an das Straßennetz von Langenbeutungen angeschlossen. Am nördlichen Rand des Gebiets ist eine Stichstraße angedacht. Diese soll als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgeführt werden, sodass die Fläche sowohl von Fußgängern als auch dem motorisierten Individualverkehr (MIV) gleichermaßen beansprucht werden kann.

Im südlichen Bereich des Plangebiets soll, um eine Durchmischung des Quartiers zu erreichen, eine größere Fläche an einen potenziellen Investor abgegeben werden. Dieser Bereich muss dann auch privat erschlossen werden.

Da einerseits die nördlich verlaufende Stichstraße breit genug geplant ist, um ein Parken zu ermöglichen, andererseits im südlichen Bereich die Erschließung privat vorgenommen werden muss, wird auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Plangebiet verzichtet.

5.2 Bebauung

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs und der städtebaulichen Situation ist eine gestaffelte Bebauung geplant. Im nördlichen Bereich, welcher den Übergang zum bestehenden Gebiet bildet ist eine Bebauung durch Ein- und Zweifamilien- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Im zentralen Bereich soll eine durchmischte Bebauung aus kleinen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern entstehen können, während im südlichen Bereich etwas größere Mehrfamilienhäuser geplant sind. Der zentrale und der südliche Bereich sollen dabei an einem Stück durch einen Investor bebaut werden, während im nördlichen Bereich eine individuelle, durch private Bauherren umgesetzte Bebauung geplant ist.

Die Gebäudehöhen sollen sich ebenfalls abtreppen. Im Norden werden daher Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den Gebäudehöhen des bestehenden Gebiets orientieren. Sie erhöhen sich sukzessive Richtung Süden, bis am südlichen Gebietsrand maximal dreigeschossige Gebäude möglich sind.

Auch die zulässigen Dachformen verändern sich von Norden nach Süden. Im Norden werden lediglich Sattel- und Walmdächer, nach Süden hin auch (bzw. am südlichen Rand nur) Flach- und Pultdächer festgesetzt, um eine angemessene und moderne Bebauungsstruktur zu ermöglichen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen und damit die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, ist eine Eingrünung mit Sträuchern festgesetzt. Dies gilt insbesondere an den Rändern zur freien Landschaft im Süden und Osten. Diese Maßnahmen dienen der Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft, der Auflockerung der Siedlungsstruktur, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Schaffung von Habitaten für verschiedene Kleinlebewesen. Ergänzt wird die Festsetzung um einen Pflanzzwang von Einzelbäumen. Zudem werden über Pflanzbindungen auf privaten und öffentlichen Flächen ökologisch besonders wertvolle Bäume geschützt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem sicherzustellen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem an die bestehenden Kanäle, an die bereits der Anschluss des Gebiets „Stegle/Bildreich IV“ erfolgt war.

Das anfallende Regenwasser wird zur Entlastung der kommunalen Kanalisation nach Süden Richtung Goppengrundbach geleitet und dort in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	73 Ar	100 %
davon:			
Wohngebiet WA	ca.	60 Ar	82 %
Öffentliche Grünfläche inklusive Verkehrsgrün	ca.	5 Ar	7 %
Straßenfläche	ca.	8 Ar	11 %

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 7.480 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt.

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 08.09.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Anlagen der Begründung:

1. Fachbeitrag Artenschutz

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18
74223 Flein

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -