



Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „See, Teil III“,
Stadt Kraichtal, Stadtteil Neuenbürg

I. Lage des Plangebietes

Die überplante Fläche liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Neuenbürg der Stadt Kraichtal. Hier haben sich in den letzten Jahrzehnten an der Gemeindeverbindungsstraße Neuenbürg – Münzesheim, in der Aue des „Neuenbürger Bächle“, einzelne kleine Gewerbebetriebe angesiedelt.



Die überplante Fläche ist, obwohl sie einer betrieblichen Nutzung unterliegt, derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Sie grenzt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an Flächen des rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Kraichgau an.

II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Der auf der Fläche des Geltungsbereiches ansässige landwirtschaftliche Betrieb der Firma Frank hat sich durch die Herstellung, die Lagerung und den Vertrieb von Kompost in den letzten Jahren von einer rein landwirtschaftlichen Tätigkeit hin zu einem Gewerbebetrieb entwickelt.

Auf den Flächen des abgegrenzten Geltungsbereiches zeichnet es sich somit ab, dass für die gewerbliche Nutzung ein Maß erreicht wird, welches den Umfang als „mitgezogene“ Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes überschreitet.

Erläuternd ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Grundlage eines Großteils der auf und außerhalb der abgrenzenden Fläche bisher erteilten Baugenehmigungen die dem § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zugrunde liegenden Privilegierung war. Demgegenüber war nach Auffassung des Landwirtschaftsamtes die entstandene Kompostieranlage jedoch bereits als „Gewerbe“ zu beurteilen und konnte letztendlich noch auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB eine Genehmigung erhalten.

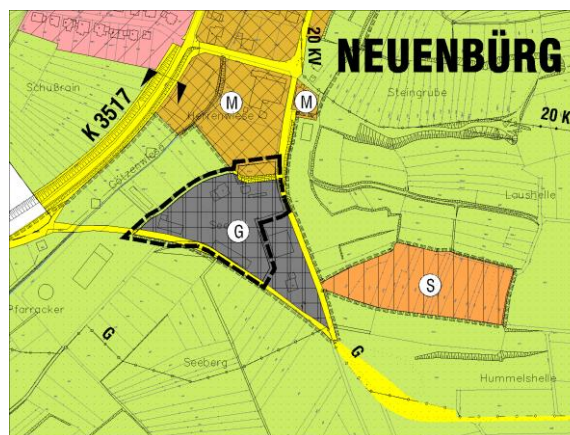
Um den eingetretenen Strukturwandel in der Landwirtschaft gerecht zu werden und damit dem am Standort vorhandenen Betrieb auch langfristig die für ihn erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, hat der Gemeinderat der Stadt Kraichtal den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „See, Teil III“ gefasst.

Ziel und Zweck der Planung ist es, an diesem Standort zukünftig eine städtebaulich vertretbare gewerbliche Nutzung zuzulassen, welche einerseits der unmittelbar angrenzenden Bebauung entspricht und andererseits den Belangen des Ortseinganges und des Landschaftsbildes gerecht wird.

Die Stadt Kraichtal hat mit ihren Beschlüssen zur vorbereitenden Bauleitplanung dieser Zielsetzung schon vor vielen Jahren entsprochen, indem die Fläche des nunmehr überplanten Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen wurde.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „See, Teil III“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal entwickelt. Dieser weist die überplante Fläche als „gewerbliche Baufläche“ aus.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB im „Regelverfahren“.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „See, Teil III“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Stadt Kraichtal erlässt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „See, Teil III“ eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 612, 613).

Für die an der Straße „Im See“ nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Flächen wurden in den Jahren 1999 bzw. 2008 „vorhabenbezogene Bebauungspläne“ aufgestellt. Ausgewiesen wurden hierin jeweils gewerbliche Bauflächen gemäß § 8 BauNVO.

Das für diese Flächen bestehende Planungsrecht wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück Nr. 745 befindenden Teile des landschaftlichen Betriebes verbleiben auch zukünftig im Außenbereich. Bauliche Erweiterungen können damit hier lediglich auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt werden. Voraussetzung hierfür ist somit die im Gesetzestext genannte Privilegierung.

IV. Inhalte des Bebauungsplanes

Die festgesetzten planungsrechtlichen Inhalte orientieren sich einerseits an der vor Ort vorhandenen Nutzung und dem baulichen Bestand, andererseits sollen sie den planungsrechtlichen Rahmen für eine auf die Zukunft hin ausgerichtete bauliche Nutzung vorgeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt begründet :

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund der hierfür nicht geeigneten Erschließungssituation sowie der wenig zentralen Lage des Plangebietes im Ortsgefüge als „nicht zulässig“ erklärt.

Die Begrifflichkeit „Tankstelle“ gilt gemäß der Baunutzungsverordnung als Verkaufsstelle für Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge. Demgegenüber soll die Lagerung von Kraftstoffen für den Eigenbedarf der Gewerbebetriebe sowie das Betanken betriebseigener Fahrzeuge als Bestandteil eines Gewerbebetriebes zugelassen sein.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem Verkauf von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten entspricht die Stadt Kraichtal den regionalplanerischen Vorgaben, welche im Zuge der Ausweisung eines „Sondergebiet für den Einzelhandel“ im Stadtteil Münzesheim formuliert wurde.

Durch den Ausschluss nicht integrierter Standorte sollen die in den Zentren der Kraichtaler Stadtteile noch vorhandenen und für das Ortsleben wichtigen Einzelhandelsgeschäfte nicht weiter geschwächt werden.

Gemäß der in anderen Bebauungsplänen der Stadt Kraichtal gängigen Festsetzung werden auch in diesem Bebauungsplan hiervon abweichende Verkaufseinrichtungen, die in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb stehen, ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zugelassen. Sie müssen jedoch dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig, bzw. umsatzmäßig, untergeordnet sein.

Aufgrund der wenig integrierten Lage des ausgewiesenen Gewerbegebiet „See, Teil III“ werden an diesem Standort Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen.

Gleiches gilt für Vergnügungsstätten. Für eine solche Nutzung wird die Fläche des Plangebietes, nicht zuletzt aufgrund der Erreichbarkeit, aber auch aufgrund des ansonsten zu befürchtenden Trading-Down-Effektes, als „nicht geeignet“ eingestuft.

Im Geltungsbereich des geplanten „Gewerbegebiet“ befinden sich im Bestand derzeit zwei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 420 m². Damit der Schwerpunkt der Nutzung des Plangebietes zukünftig auch eindeutig von der gewerblichen Nutzung bestimmt ist, wird die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Fläche des vorhandenen Wohnhauses und damit auf das „GE 2“-Gebiet begrenzt. Darüber hinausgehende Standorte zur Errichtung von Wohngebäuden können somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung trägt der Bebauungsplan der Struktur des bestehenden Gewerbegebietes Rechnung. Der Umstand, dass zwischenzeitlich eine dem derzeitigen Betriebsinhaber nachfolgende Generation in den Betrieb eingetreten ist, findet der unter der Ziffer II. dieser „Begründung“ dargestellten historischen Gebietsentwicklung Berücksichtigung.

2. Erschließung der gewerblichen Bauflächen

Die Erschließung des „Gewerbegebiet“ erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße „Im See“.

Eine Anbindung ausgewiesener Bauflächen über den südlich des Plangebietes angrenzenden Feldweg wird nicht zugelassen. Diese Vorgabe wird durch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Bauweise, Ausweisung von überbaubaren Flächen

Im Bebauungsplan wird die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß den im Plangebiet bereits vorhandenen halboffenen Lagerhallen für Hackschnitzel, kompostierte Stoffe sowie für Mutterboden werden Gebäudelängen bis zu 90,00 m zugelassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen (Ausweisung von „Baugrenzen“) orientiert sich ebenfalls sehr stark am baulichen Bestand. Diese ist teilweise von einer bestehenden Grenzbebauung geprägt (beispielsweise zum Flurstück Nr. 678/2).

Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes bzw. des Flurstückes Nr. 675 bildet einen Entwässerungsgraben, welcher eine deutliche Wasserführung aufweist. Für den Umstand, dass im oberen Bereich durch das Grabenprofil auch Quellhorizonte erschlossen werden, sprechen auch der im weiteren Verlauf vorhandene Schilfröhricht-Bestand bzw. das Vorhandensein anderweitiger schützenswerter Ufergehölze.

Das Gewässer ist somit nicht als „wasserwirtschaftlich untergeordnet“ zu bezeichnen. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich erfolgt auf der Grundlage einer detaillierten Bestandsvermessung. Formuliert wird ein Abstand von 5,00 m zur Linie des „**mittleren Hochwassers**“. Der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan planungsrechtlich mit einem „Pflanzgebot“ versehen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Struktur des Plangebietes und der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Kraichgau“ wird im Bebauungsplan eine **Grundflächenzahl von 0,6** festgesetzt. Diese unterschreitet damit deutlich die im § 17 BauNVO für ein „Gewerbegebiet“ angegebene Obergrenze.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und mit Blick auf das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Kraichgau“ auf ein zulässiges Maß von 9,50 m begrenzt. Da im Plangebiet primär Lager- und Betriebshallen errichtet werden, wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen verzichtet. Lediglich im „GE2“-Gebiet, in welchem auch zukünftig die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung möglich ist, setzt der Bebauungsplan bei einer maximal 3-geschossigen Bebauung ein Höhenmaß von 12,00 m fest.

5. Zulässige Nutzung auf dem Flurstück Nr. 669/3

Die Fläche des Flurstückes Nr. 669/3 liegt zwischen dem als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Entwässerungsgraben und dem kommunalen Feldweg Flurstück Nr. 669/4 und der nördlich hiervon gelegenen Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „See, Teil II“.

Die Fläche wird analog zu der anderen Baufläche des Geltungsbereiches ebenfalls als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die zulässige Nutzung beschränkt sich jedoch **ausschließlich auf die Anlage privater Stellplätze.**

Diese sind nicht über den genannten Feldweg, sondern über die Straße „Im See“ an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan entlang der Begrenzungslinie zum Feldweg einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.

V. Örtliche Bauvorschriften

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „See, Teil III“ werden, auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, für den Geltungsbereich des Plangebietes „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen.

Um einer dominanten Fernwirkung der entstehenden Gebäude im Landschaftsbild entgegenzuwirken, werden grell leuchtende Farbtöne sowohl für die Dachflächen, als auch für die Fassaden ausgeschlossen. Ebenfalls als „nicht zulässig“ erklärt werden Werbeanlagen, welche die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten und solche, die mit einem Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht eine an diesem Standort nicht angemessene Aufmerksamkeit erzielen wollen.

Das von den Dach- und Freiflächen abfließende Oberflächenwasser wird, über ein Absetzbecken bzw. einen Bodenfilter und den angrenzenden Graben, dem Vorfluter zugeführt. Zur Vermeidung unzulässiger Einträge in den Boden bzw. in das Gewässer sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei aufgrund der Vorgaben der „Örtliche Bauvorschriften“ unzulässig.

Zum Schutz des Kleinklimas und der Grundwasserneubildungsrate, sind Stellplätze für PKW mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden. Es wird empfohlen, durchlässige Beläge auch für andere zu befestigende Flächen zu wählen, sofern hierdurch keine Schadstoffe in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen können.

VI. Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „See, Teil III“ handelt es sich um die Formulierung planungsrechtlicher Vorgaben für einen an diesem Standort bereits vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Gewerbebetrieb.

Die überplanten Flächen sind im Bestand bereits weitestgehend bebaut und weisen aufgrund der erforderlichen Betriebsabläufe bereits jetzt einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Mit diesem Hintergrund werden die im Bebauungsplan nunmehr formulierten Festsetzungen keine nennenswerten Auswirkungen auf die im Zuge der Planaufstellung zu beurteilenden einzelnen Schutzgüter haben.

Der das Plangebiet durchfließende bzw. begrenzende Entwässerungsgraben bleibt in vollem Umfang erhalten. Durch die Ausweisung eines flankierenden „Pflanzgebot“ in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der Oberkante des mittleren zu erwartenden Wasserstandes, ist sichergestellt, dass ein Gewässerrandstreifen freigehalten wird von jeglicher Bebauung und Versiegelung.

Die Planung entspricht damit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes von Baden-Württemberg.

Auf den mit einem „Pflanzgebot“ belegten Flächen ist die standortgerechte Vegetation zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die zur Verwendung geeigneten Arten sind der Artenverwendungsliste (Anlage der „Schriftliche Festsetzungen“) zu entnehmen.

Die Bepflanzung soll gewährleisten, dass sich das Plangebiet durch eine standortgerechte Eingrünung in das Landschaftsbild einfügt.

Parallel zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange hat die Stadt Kraichtal eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen und einen Umweltbericht mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeiten lassen. Die Biotoptypen-Bewertung und die rechnerische Bilanzierung kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes die über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ rechnerisch kompensiert werden. Es entsteht ein Kompensations-Überschuss von ca. 2.150 Ökopunkten. Dem steht ein ermitteltes Kompensations-Defizit von ca. 6.050 Ökopunkten für das Schutzgut „Boden“ gegenüber, obwohl kurzfristig von keiner erheblichen Zunahme an Flächenversiegelung auszugehen ist. Dieses wird durch das Anpflanzen einer Baumreihe mit 18 heimischen Laubbäumen nord-östlich von Neuenbürg, auf dem Flurstück Nr. 1913, kompensiert. Sämtliche internen und externen Kompensations-Maßnahmen werden gemäß der Ziffer 6. der „Schriftliche Festsetzungen“ (Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB) dem Bebauungsplan zugeordnet und sind durch den hier tätigen Betrieb durchzuführen, zu sichern und langfristig pflegerisch zu unterhalten.

Die im Zeitraum von April bis August 2018 durchgeführte „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung“ kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von Fledermausarten aufgrund der Habitat-Ausstattung denkbar ist. Die Freiflächen können potentiell als Jagdrevier für kulturfolgende Fledermausarten genutzt werden. Die vorhandenen Gebäude und Hallen weisen prinzipiell Habitat-Eignung für Fledermäuse auf. Eingriffe in diese Strukturen sind jedoch nicht geplant.

Eine intensive Suche gab keine Hinweise auf ein Vorkommen von Nachtkerzenschwärmern, so dass davon ausgegangen werden muss, dass sich innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Fortpflanzungsstätten befinden.

Im Plangebiet konnte nördlich des vorhandenen Wassergrabens ein Vorkommen streng geschützter Zauneidechsen nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan formuliert zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, zum Schutz und zum Erhalt der hier vorhandenen Zauneidechsen das „Pflanzgebot Nr. 3“ (Ziffer 4.1.3 der „Schriftliche Festsetzungen“) und fordert nördlich des Wasserzugs die Entwicklung und dauerhafte Pflege einer Gras-Kraut-Vegetation mit einer artgerechten Bepflanzung.

Darüber hinaus wird in den „Örtliche Bauvorschriften“ die Festsetzung formuliert, dass PKW-Stellplätze auf dem Flurstück Nr. 669/3 ausschließlich mit einem Schotterrasen ausgebildet werden dürfen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen dürfen Eingriffe in den Boden nur während der Aktivitätszeit der Reptilien und nach erfolgreicher Vergrämung erfolgen. Für die Umsetzung dieser Ausgleichs-Maßnahme ist von einem Fachbüro eine vertiefende artenschutzrechtliche Ausführungsplanung zu erstellen. Die fachgerechte Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

VII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Das im Plangebiet entstehende Schmutzwasser wird über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz über ein internes Leitungsnetz dem vorhandenen Absetzbecken zugeleitet. Von hier aus erfolgt die Einleitung in das angrenzende Grabensystem und in den Vorfluter.

Teile des unbelasteten Oberflächenwassers werden auf dem für Wohnzwecke genutzten Teil des Plangebietes in einem Teich zurückgehalten und zeitversetzt in den angrenzenden Graben eingeleitet.

Zur Ableitung des auf den südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftsweges auftretenden Oberflächenwassers in das bestehende Fließgewässer, formuliert der Bebauungsplan ein das Gewerbegebiet querendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kraichtal auf einer noch zu bestimmenden Trasse.

VIII. Geologische Gegebenheiten

Gemäß den vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet holozäne Abschwemm-Massen, im südlichen Teil auch pleistozäner Löss jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Witterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Es wird angeraten, vor der Durchführung jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet ein geologisches Gutachten erarbeiten zu lassen.

IX. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 1,219 ha auf.

Hiervon wird ein Flächenanteil von ca. 330 m² als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.06.2017/26.03.2019 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Ulrich Hintermayer, Bürgermeister

Architekt