

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Cleebronn  
Gemarkung: Cleebronn

# Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Lindenhof“

### Begründung

ENTWURF

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Cleebronn. Im Süden schließt es an die bestehende Bebauung an, im Norden und Osten ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, im Westen grenzt es an Rebflächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1131, 1132, 1134-1136, 6846-6850, 6851 (Feldweg), 6852 und 6962 (Feldweg), sowie Teile der Flurstücke 588/1 (Lindenstraße), 593-595, 600 (Feldweg), 6842, 6843 (Feldweg), 6844, 6845 (Feldweg), 6846 und 6981 (Feldweg).



## 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 Gemeinde Cleebornn liegt im südlichen Landkreis Heilbronn. Im Süden grenzt der Landkreis Ludwigsburg an, somit liegt die Gemeinde zwischen den beiden Ballungsräumen Stuttgart / Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen und Heilbronn. Durch diese besondere Lage übernimmt die Gemeinde Siedlungsfunktionen für beide Ballungsräume, die in den vergangenen Jahren spürbare Wachstumsimpulse verzeichnen konnten.

Diese Wachstumsimpulse haben zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen geführt, die in den zentralen Städten nicht mehr gedeckt werden kann. Daher kann die Gemeinde Cleebornn seit mehreren Jahren eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Bauflächen verzeichnen.

Im Jahr 2003 wurde erstmals ein Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde erstellt. In diesem Konzept wurde festgeschrieben, dass bei der Wohnbauentwicklung der Gemeinde primär die vorhandene Gewerbebrache beseitigt werden soll, anschließend vorhandene innerörtliche Potenziale genutzt und erst an dritter Stelle bisherige Außenbereichsflächen entwickelt werden sollen.

Zur Abdeckung dieses Bedarfs hat die Gemeinde in den Jahren 2010 bis 2014 ein circa 5 Hektar großes Baugebiet mit circa 70 Bauplätzen erschlossen. Diese 70 Bauplätze sind inzwischen komplett verkauft und beinahe vollständig aufgesiedelt. Die Besonderheit dieses Wohngebietes „Unter dem Schloss“ liegt darin, dass es sich vormals um eine innerörtliche Gewerbebrache (ehemalige pyrotechnische Fabrik) handelte. Die Beseitigung dieser Brache, die einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand darstellte, hin zu einem Wohngebiet, wurde durch die Gemeinde trotz schwieriger Grundstücksverhandlungen zielstrebig durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in diesem Zuge einen Selbstbindungsbeschluss gefasst, wonach keine Außenbereichsentwicklungen durchgeführt werden sollen, bevor die Gewerbebrache nicht beseitigt und zu einem Wohngebiet umgewandelt werden kann. Zudem wurden in den letzten Jahren mehrere kleinere Einzelvorhaben im Innenbereich umgesetzt. Der Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde somit in Cleebornn konsequent umgesetzt.

Innerörtliche Potenziale hat die Gemeinde im Bereich des zentralen Ortskerns durch die Neubebauung von brach liegenden Flächen erschlossen (z.B. Wohn- und Arztgebäude am Kreisverkehr). Weitere vorhandene Baulücken stehen ausnahmslos in Privateigentum und sind somit einem Zugriff der Gemeinde entzogen. Eine vor Jahren durchgeführte Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern ergab keine verwertbaren Ergebnisse.

Cleebornn hat sich insbesondere für die eingangs genannten Ballungszentren zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Diese schlägt sich auch in der Steigerung der Einwohnerzahl in den letzten Jahren. Um der ständig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum entsprechen zu können und somit den extrem angespannten Wohnraummarkt in den Ballungszentren zu entlasten, sind zusätzliche Wohnbauflächen in der Gemeinde erforderlich.

Durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets am nordöstlichen Ortsrand soll ein Beitrag zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. Durch die Überplanung der Freiflächen im Gewann Winter kann eine bedarfsgerechte Entwicklung erreicht werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass ein parallel gestartetes Verfahren im Bereich „Steuperg“ nicht fortgeführt werden konnte.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Weingärten. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. 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: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Cleeborn nicht im notwendigen Maße verfügbar. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Es ist zudem ein großer Teil des Plangebiets im Eigentum eines Landwirts, welcher seinen Betrieb auf absehbare Zeit aufgeben möchte.

### **3. Planerische Vorgaben**

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in der östlichen Hälfte als landwirtschaftliche Fläche mit einem Aussiedlerhof und in der westlichen Hälfte als Flächen für Weinbau 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 besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt ca. 9.550 m<sup>2</sup> und somit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, was durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

### **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet fällt von der Mitte des Plangebiets nach Südosten und Nordwesten ab. Im südlichen Bereich stellt sich die Topographie wie im angrenzenden Ortsrand dar, d.h. fällt überwiegend zur Lindenstraße hin ab. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt bei etwa 241m üNN in der Mitte der Plangebiets, der tiefste Punkt bei 235m üNN an der Lindenstraße.

Das Plangebiet wird momentan neben dem bestehenden Aussiedlerhof überwiegend zum Anbau von Nadelbäumen (Weihnachtsbaumkulturen), teilweise auch zum Weinbau genutzt. Zudem durchschneiden einige Feldwege das Gebiet.

### **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

#### **5.1 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Lindenstraße an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Dabei wird darauf geachtet, dass ein ausreichender Abstand der Erschließung zur Kreisstraße K 2086 eingehalten wird, um die Verkehrssicherheit dort zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebiets werden über eine zentrale Achse, die im Norden den übergeordneten Wirtschaftsweg Flst.Nr. 6981 anbindet, zwei Ringstraßen und mehrere Anliegerwege erschlossen. Die Ringschlüsse gewährleisten eine komfortable Befahrung auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie eine günstige Verlegung der Versorgungsleitungen.

Dem landwirtschaftlichen Verkehr und den bestehenden fußläufigen Anbindungen wird durch die Planung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende und in den Freiraum führende Verbindungen wurden berücksichtigt. Ein Fuß- und Radweg im Südwesten des Plangebiets dient als sekundärer Anschluss an das bestehende Wohngebiet und sorgt für die notwendige Verflechtung des neuen Baugebiets mit dem Bestand.

Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang haben. Hierfür wird die gesetzliche Stellplatzverpflichtung erhöht. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Zudem werden öffentliche Stellplätze über das Plangebiet verteilt angeboten, um die Straßen von geparkten Autos weitestgehend freizuhalten.

## **5.2 Planungsrechtliche Konzeption**

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist eine gemischte Bebauung durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant. Die maximale Grundflächenzahl wird dabei gestaffelt festgesetzt, um den relativ lockeren Charakter der Bebauung am Ortsrand zu erhalten.

Für die Gemeinde Cleeborn ist im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern/ha festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht auf 60 Bauplätzen maximal 176 Wohneinheiten vor. Da jedoch im Bereich der Einfamilienhausbauplätze nicht in jedem Einfamilien- oder Reihnhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier jeweils ein Durchschnittswert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 110 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 231 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 66 Einwohnern/ha. Die Mindest-Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplans wird in diesem Plangebiet also überschritten. Dabei ist auch zu beachten, dass sich diese Zahl durch das Pflegeheim und die Möglichkeit, Doppelhäuser zu errichten, tendenziell noch erhöhen wird.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH, wird im weiteren Verfahren festgelegt) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Da die Baugrundstücke zum Teil relativ klein bemessen sind und eine Erhöhung der Stellplatzzahl gemäß Gemeindefestsetzung festgesetzt ist, sind aus wasserdurchlässigem Material hergestellte Stellplätze nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird unter anderem bestimmt, dass die Gebäudelängen auf maximal 20m im Bereich der Einfamilien- und Doppelhausbebauung bzw. 30m im Bereich der Mehrfamilienhäuser beschränkt sind. Dies ist erforderlich, um die Planungsabsicht hinsichtlich der Bebauungsstruktur abzusichern und die Entstehung von zu großen Gebäuden wirkungsvoll zu verhindern, vor allem vor dem Hintergrund der als „Baustreifen“ ausgeformten Baugrenzen. Im Bereich der Reihenhäuser wird die maximale Gebäudelänge durch die Baufenster begrenzt.

Zur Steuerung der Einwohnerdichte mit den ihr folgenden Erscheinungen (Verkehrsmengen, Parkdruck usw.) wird im Plangebiet eine Beschränkung der Wohnungszahl pro Gebäude festgesetzt. Insgesamt sind 40 Bauplätze für Einfamilienhäuser, 12 Bauplätze für Reihenhäuser und 4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser mit max. je 8 Wohneinheiten vorgesehen, wobei die Bauplätze für Einfamilienhäuser auch mit Doppelhäusern bebaut werden können. Dazu kommt ein Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus ohne Wohnungszahlbeschränkung, welcher auch für ein mögliches Pflegeheim genutzt werden kann. Zudem wurde im Bereich des bestehenden Hofes ein großes Baufenster vorgesehen, welches einerseits den bestehenden Hof sichert, andererseits auch eine flexible Nachnutzung der Fläche ermöglicht.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Entlastung der baurechtlichen Verfahren, indem diese städtebaulich nicht relevanten baulichen Anlagen vereinfacht zugelassen werden können. Gleichzeitig wird verhindert, dass rückwärtige Bereiche, z.B. die Gärten der Grundstücke, versiegelt werden.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Die wirkungsvolle Eingrünung der Plangebietsaußenränder ist vor dem Hintergrund der teilweisen Fernwirkung der geplanten Bebauung ein wichtiges Ziel der Planung. Hierfür sind an den einsehbaren Gebietsrändern flächige Pflanzgebote durch Sträucher vorgesehen. Westlich, zu den Feldhecken entlang des Rotwegs hin, werden Grünflächen vorgesehen, durch die mögliche Beeinträchtigungen für die dortigen Biotopstrukturen vermieden werden. Diese außerhalb des Plangebiets liegenden Feldhecken gewährleisten hier eine wirkungsvolle Minimierung der Fernwirkung. Auch innerhalb des Plangebiets werden durch flächige Pflanzgebote die Einbindung des Gebiets in die Umgebung befördert, die Durchgrünung gesichert und positive Wirkungen für die Wohnqualität erzeugt.

Zudem wurden diverse Festsetzungen getroffen, die den Belangen des Natur- und Artenschutzes, sowie dem Bodenschutz Rechnung tragen. Diese umfassen eine Verpflichtung, bei der Anlage von Stellplätzen Bäume zu pflanzen, eine insektenschonende Beleuchtung, ein Gebot, Schächte, Stützmauern und ähnliche Anlagen so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen, sowie Festsetzungen zur Wiederverwertung anfallenden Bodenmaterials.

Das Plankonzept strebt zudem eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sollen die privaten Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen sein. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

## 7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 354 Ar	100 %
davon:		
Baufläche	ca. 266 Ar	75 %
Verkehrsflächen inkl. Feldwege und Verkehrsgrün	ca. 75 Ar	21 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung	ca. 0,4 Ar	0 %
Grünflächen (privat und öffentlich)	ca. 13 Ar	4 %

## 8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen)

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 maximal 10.000 m<sup>2</sup> 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 ist eine Zusammenfassung in der Anlage der Begründung beigelegt. Ein kompletter Fachbeitrag zum Artenschutz wird im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt werden und dann ebenfalls beigelegt.

Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße K 2068 wurde ein Schallgutachten erstellt. Aus diesem ergeben sich in einem kleinen Teilbereich des Plangebiets Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, sodass hier einige Schutzmaßnahmen notwendig werden, die von den privaten Bauherren umgesetzt werden müssen.

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 (wird im weiteren Verfahren ergänzt). 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 24.01.2020/27.10.2022

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anhang:**

### **Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn

## **Anlagen:**

### **1. Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Situation**

angefertigt durch

Roosplan  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Adenauerplatz 4  
71522 Backnang

### **2. Schallimmissionsprognose**

angefertigt durch

Kurz und Fischer GmbH  
Miesbacher Straße 23  
83620 Feldkirchen-Westerham

### **3. Ermittlung der Umweltbelange**

angefertigt durch

Roosplan  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Adenauerplatz 4  
71522 Backnang

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)