Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Cleebronn
Gemarkung: Cleebronn

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Lindenhof“

Begründung

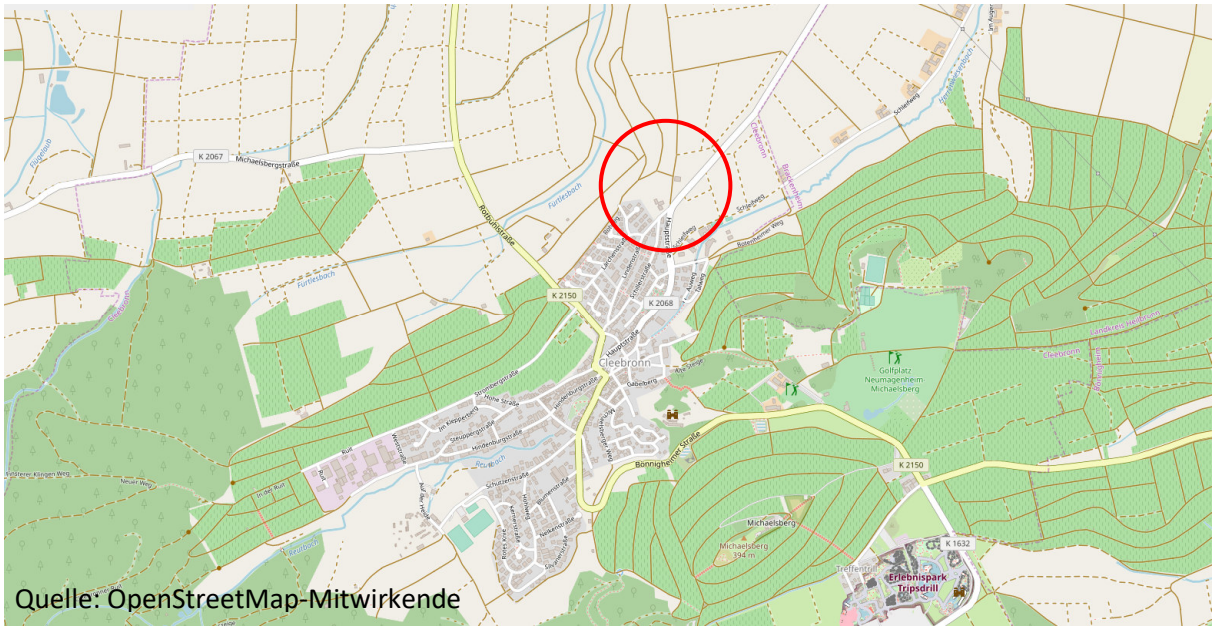
VORENTWURF

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 593, 594, 595, 1131, 1132, 1134, 1135, 1136, 6842, 6843, 6844, 6845, 6846, 6847, 6848, 8649, 8650, 8651, 6852, 6962 sowie in Teilen 588/1 (Lindenstraße), 600, 632 (K 2068), 6840, 6981.



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 Cleebronn mit aktuell knapp 3.000 Einwohnern liegt im südlichen Landkreis Heilbronn. Im Süden grenzt die Gemeinde an den 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 Cleebronn seit mehreren Jahren eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Bauflächen verzeichnen.

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) gehandelt hat. Die Beseitigung dieser Brache, die einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand dargestellt hat, hin zu einem Wohngebiet hat die Gemeinde trotz schwieriger Grundstücksverhandlungen zielstrebig durchgeführt.

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.

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. Der Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde somit in Cleebronn 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.

Cleebronn hat sich insbesondere für die eingangs genannten Ballungszentren zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Diese schlägt sich auch in der Steigerung der Einwohnerzahl zwischen 2010 und 2017 um circa 10 % nieder. 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.

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 Cleebronn nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

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 weniger als 10.000 Quadratmeter, was durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet werden kann. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt vom mittig verlaufenden asphaltierten Feldweg (Flst.Nr. 6981) nach Südosten und Nordwesten ab. Im südlichen Plangebiet 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 am nördlichen Gebietsrand, der tiefste Punkt bei 236m üNN am bestehenden Ortsrand.

Das Plangebiet wird momentan neben dem bestehenden Aussiedlerhof überwiegend zum Anbau von Nadelbäumen (Weihnachtsbaumkulturen) und zum Weinbau genutzt. Im Südosten des Plangebiets, entlang des im südlichen Bereich eingeschnittenen Feldwegs Flst.Nr. 6981, befinden sich kartierte Biotopflächen, die teilweise auf das Flurstück Nr. 593 übergreifen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Hauptstraße / K 2068 und „Lindenstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen, wobei im weiteren Verfahren ein verkehrsgerechter Ausbau der Kreuzung angestrebt wird. 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. Die Anliegerwege erschließen die Bauplätze in zweiter Reihe.

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 Anliegerweg im Südwesten des Plangebiets dient als sekundärer Anschluss an das bestehende Wohngebiet und gewährleistet durch den Ringschluss mit dem Rotweg bzw. Winterweg auch dort eine komfortable Erschließung.

Öffentliche Stellplätze sollen schwerpunktmäßig an der zentralen Achse und den Ringstraßen angeboten werden, um diese von geparkten Autos freizuhalten. Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang haben.

5.2 Planungsrechtliche Konzeption

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs (siehe Anlage der Begründung). Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist eine Bebauung durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant.

Insgesamt sind 47 Bauplätze für Einfamilienhäuser und 3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

6. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bestehen innerhalb einer vertretbaren fußläufig erreichbaren Entfernung keine. Im Südosten des Plangebiets, von allen Baugrundstücken gut erreichbar, ist deshalb ein Kleinkinderspielplatz geplant.

7. 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 am östlichen und nördlichen Gebietsrand flächige Pflanzgebote durch Sträucher vorgesehen. Westlich, zu den Feldhecken entlang des Rotwegs hin, wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, durch die Beeinträchtigungen für die dortigen Biotopstrukturen vermieden werden. Diese außerhalb des Plangebiets liegenden Feldhecken gewährleisten eine wirkungsvolle Minimierung der Fernwirkung. Auch innerhalb des Plangebiets sollen durch „grüne Bänder“ die Einbindung des Gebiets in die Umgebung befördert und positive Wirkungen für die Wohnqualität erzeugt werden. Die innerhalb des Plangebiets kartierten Biotopflächen (Feldhecken) werden erhalten und in das Grünordnungskonzept einbezogen.

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 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 Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt (vgl. Anlage der Begründung).

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 24.01.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf

Käser Ingenieure GmbH & Co. KG

Kirchstraße 5

74199 Untergruppenbach

2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

3. Ermittlung der Umweltbelange

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -