

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Leonbronn

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Ob dem Höppler“

Ziel und Zweck der Planung

VORENTWURF

Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Zaberfelder Teilorts Leonbronn. Im Norden schließt es an die bestehende Bebauung an der Lessingstraße an. Im Westen wird es durch den „Totenweg“ und im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1135/4 (Lessingstraße), 1155/4, 1187, 1188/1, 1188/2 sowie Teilbereich des Flurstücks Nr. 56/1 (Totenweg).



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 Zaberfeld benötigt zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Da der Hauptort Zaberfeld diesen Bedarf nicht decken kann, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Teilorts Leonbronn dar. Das Innenentwicklungspotential in Leonbronn ist fast vollständig ausgeschöpft bzw. steht der Gemeinde für eine Vermarktung nicht zur Verfügung, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden.

Als Ortsabrundung sollen daher auf den südlich der Lessingstraße liegenden Flächen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. 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 Leonbronn nicht ersichtlich, bzw. stehen, wie ausgeführt, der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

Planerische Vorgaben

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplante Fläche 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. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Topografie, momentane Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in Richtung Südosten geneigten Hang. Der von ca. 299 m üNN in Nordwesten bis auf ungefähr 290,5 m üNN in Südosten fällt.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau bzw. als Grünland genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich die bestehende Lessingstraße.

Städtebauliche Zielsetzung

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist eine Bebauung durch Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Geplant sind 8 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 640 m².

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Lessingstraße. Diese soll zu diesem Zweck bedarfsgerecht auf eine Breite von durchgehend von 5,3 m ausgebaut werden und endet in einer Wendemöglichkeit für PKW. Die Müllabfuhr soll über die Ernst-Neubauer-Straße und die Mörikestraße erfolgen.

Entlang des südlichen Gebietsrands sind für eine wirkungsvolle Eingrünung Pflanzgebote festgesetzt. Diese dienen sowohl der Einbindung des Gebiets in die Landschaft wie auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes 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 weniger als 10.000 m² 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.

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 21.01.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf

Käser Ingenieure GmbH & Co. KG
Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach