

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Langwiesen IV“

### Begründung

VORENTWURF

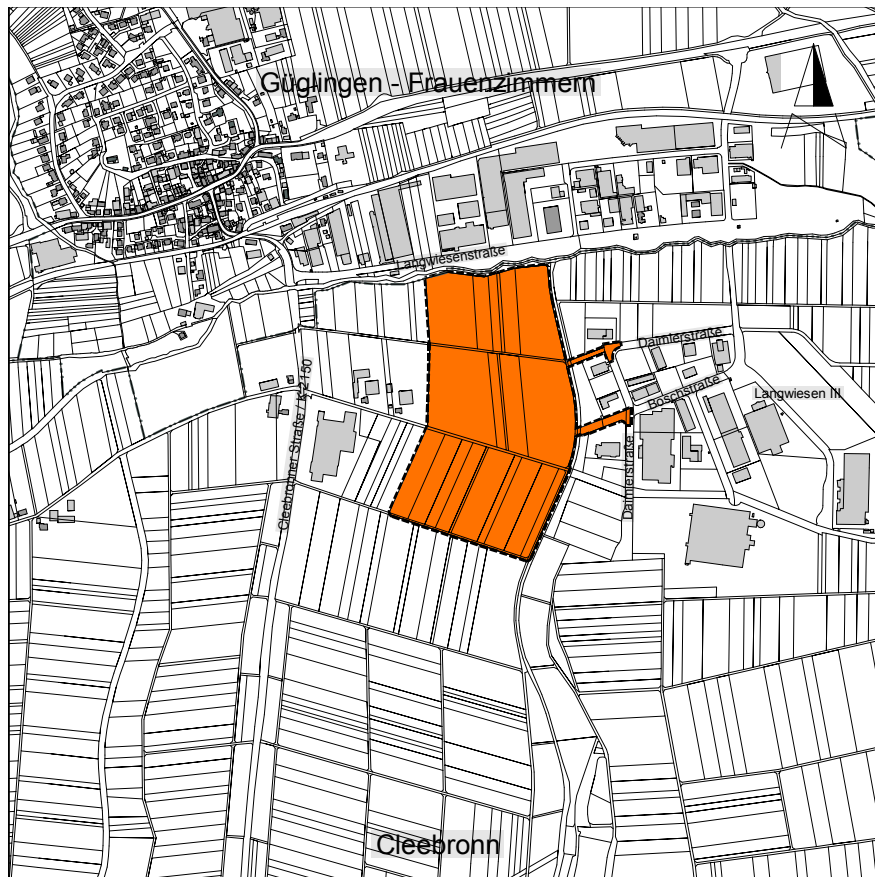
#### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

##### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erweiterungsflächen des interkommunalen Industriegebiets „Langwiesen“, westlich des bereits erschlossenen Gebiets „Langwiesen III“.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Fürtlesbach, westlich befinden sich das Betriebsgelände der „Weingärtner Cleebronn-Güglingen eG“ und zwei Hofstellen. Im Norden stößt das Plangebiet an die Zaber, während sich südlich die freie Feldflur anschließt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1479 (nördlicher Fürtlesweg, teilweise), 1481 – 1486, 1494 (Weg, teilweise), 1500 (teilweise), 1501 – 1504, 1505 (Römerweg, teilweise), 1506 – 1514, 1515 (teilweise), 1522 (Weg, teilweise), 1539 (südl. Fürtlesweg, teilweise), 7206 (teilweise), 7208, 7211 (teilweise), 7212, 7217 (Daimlerstraße, teilweise).



## 1.2 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.

Ein im Zabergäu ansässiger Gewerbebetrieb (Gerüstbaubranche) beabsichtigt den Neubau eines Werks, das auf ca. 10ha Fläche u.a. Gebäude für eine Verzinkerei und Produktionsanlagen sowie Lagerflächen für Rohmaterial, Endprodukte und den Versand umfassen soll. Notwendig sind zudem Mitarbeiterstellplätze und innerbetriebliche Erschließungsstraßen. Auch die notwendige Rückhaltung von Regenwasser und Ausgleichsflächen sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Aufgrund des gegebenen Flächenbedarfs sind an den beiden vorhandenen Standorten der Firma keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben, vor allem aufgrund regionalplanerische Restriktionen. Für den Neubau besteht ein dringender Bedarf, da in den bestehenden Werken bereits eine maximale Auslastung erreicht ist. Insbesondere das Verzinken der Gerüstbauteile muss aufgrund der begrenzten Kapazität in den vorhandenen Werken durch Fremdfirmen, verbunden mit den notwendigen Transporten, durchgeführt werden. Aus dieser Bedarfssituation heraus ergibt sich die Notwendigkeit für die Ausweisung von geeigneten gewerblichen Bauflächen. Der neue Standort soll im Bereich des interkommunalen Gewerbeschwerpunkts „Langwiesen“ entstehen, da hier auf Ebene des Regional- und Flächennutzungsplans bereits Bauflächen dargestellt sind, die für diese Flächen- und Betriebsansprüche geeignet sind. Zugleich befindet sich der geplante Standort in verkehrsgünstiger Lage zu den bestehenden Werken der Firma in Eibensbach und Güglingen.

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich bei den Flächen um die höchste Eignungsstufe I. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme dieser Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Eigenart des anzusiedelnden Betriebs mit seinem Flächenbedarf, Emissionsgrad und Verkehrsaufkommen bedingt, dass Möglichkeiten der Innenentwicklung naturgemäß stark eingeschränkt sind. Zudem muss der Standort auch für künftige Entwicklungen geeignet sein, d.h. entsprechende Flächenreserven bieten. Flächen mit dieser Eignung sind im Innenbereich nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind auch geeignete Brachflächen, wie z.B. ehemalige Militärgelände, in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Grundsätzlich ist bei der Abwägung zu beachten, dass der Standortsicherung für diesen Betrieb im Zabergäu ein erhebliches Gewicht beigemessen wird, da er zahlreiche Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung in der Raumschaft sichert.

Nach Abwägung aller Belange wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang eingeräumt um die Betriebsansiedlung in dieser Form zu ermöglichen. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange jedoch mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Insbesondere bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet, dass eine weitere Flächenumwandlung vermieden wird. Zudem soll der fruchtbare Boden durch ein Oberbodenmanagement einer Wiederverwendung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zugeführt werden. Nicht zuletzt wird der Flächenzuschnitt so gewählt, dass ausreichend große Bewirtschaftungseinheiten verbleiben und das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten bleibt bzw. bei Bedarf gleichwertig ersetzt wird.

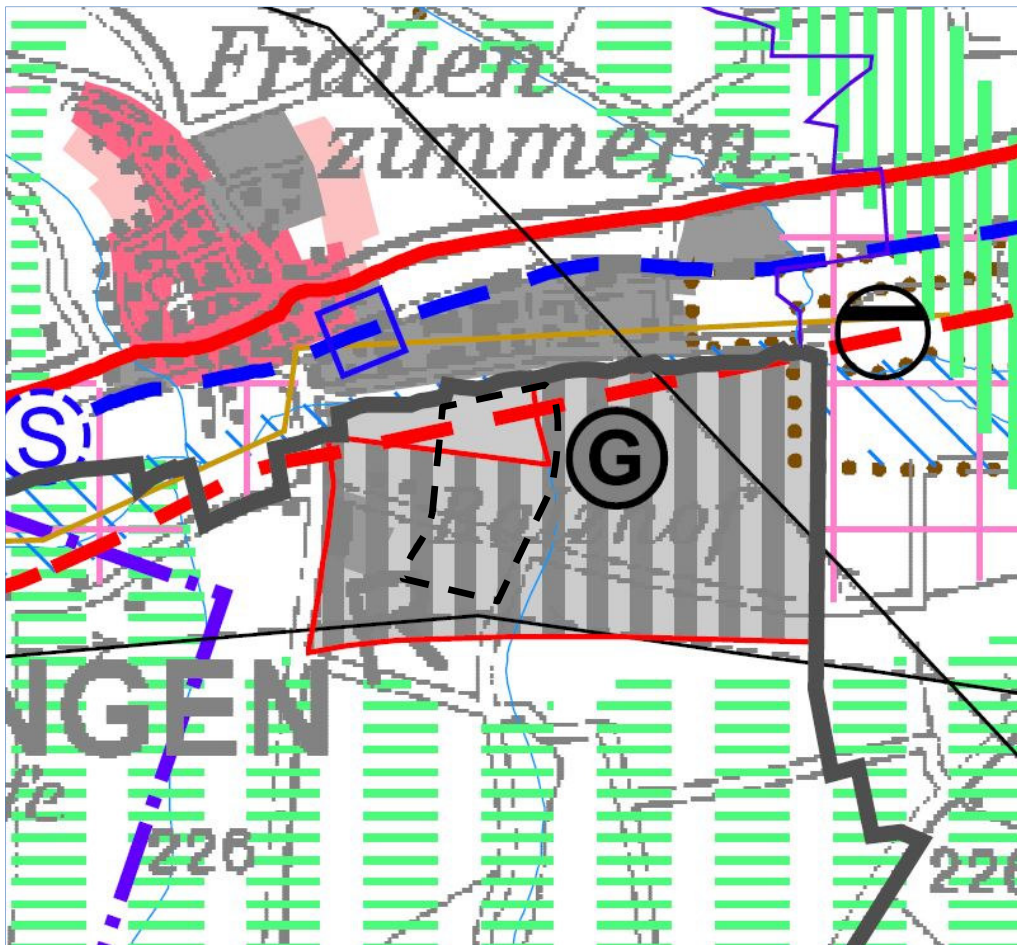
## 1.3 Planerische Vorgaben

### a) Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der regionalen Entwicklungsachse Zaberfeld - Lauffen a.N.. Es liegt größtenteils innerhalb der als „Schwerpunktbereich für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (sog. IGD-Schwerpunkte) dargestellten Flächen des Regionalplans (Kategorie Vorranggebiet, Plansatz 2.4.3.1). Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Im nördlichen Bereich sind Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Flussaue der Zaber geplant und in den Geltungsbereich einbezogen um diese planungsrechtlich abzusichern. Gleiches gilt für die erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung.

Die Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden gebietsscharf festgelegt. Ausnahmsweise können nach Abstimmung mit dem Regionalverband im Anschluss an die abgegrenzten Schwerpunkte Abweichungen von der gebietsscharfen Abgrenzung als Ausformung durch die kommunale Bauleitplanung zugelassen werden. Vorliegend werden gewerbliche Flächen nördlich bis etwa zur HQ100-Linie einbezogen, da es sich aufgrund der flachen Topographie um gut geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung handelt. Die Flächeninanspruchnahme kann so an anderer Stelle reduziert werden.

Der neue Werkstandort soll auch für künftige Entwicklungen Spielräume bieten. Diese Spielräume wären in westliche oder südwestliche Richtung gegeben, wo auch der gültige Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen für die Erweiterung des Gebiets Langwiesen vorsieht.



Quelle: Regionalplan Heilbronn – Franken 2020, Raumnutzungskarte M 1:80.000, eigene Darstellung Plangebiet

## **b) Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Brackenheim-Cleebronn als Gewerbefläche (GI) dargestellt. Es handelt sich um die Erweiterungsflächen des interkommunalen Industriegebiets „Langwiesen“. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Als Hinweis auf die Überlegungen zur Schaffung einer sog. „Zabertalstraße“ (L 1103 neu) ist eine entsprechende Trasse nachrichtlich im Plan dargestellt.

## **c) Verbindliche Bauleitplanung (Zuständigkeit)**

Die Bauflächen liegen innerhalb des Verbandsgebiets des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ), in dem sich die Gemeinden des Zabergäus auf Grundlage des Gesetzes für kommunale Zusammenarbeit zur Planung und Erschließung von gewerblichen Bauflächen zusammengeschlossen haben. Der Zweckverband ist als Planungsverband im Sinne des Baugesetzbuchs zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Cleebronn.

## **d) Immissionsschutzrechtliche Situation**

Westlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe mit Wohnnutzung durch die Betriebsinhaber. Hier stellt sich die Frage der Schutzbedürftigkeit bzw. Schutzwürdigkeit dieser Nutzungen.

Nach der bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmimmissionen durch den geplanten Betrieb maßgeblichen TA Lärm bestehen für den Außenbereich keine besonderen Richtwerte zur Lösung von Immissionskonflikten im Außenbereich.

Diese Frage kommt auf, da sich die TA Lärm, die bei der Beurteilung ist, bei der Einstufung der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft an den Baugebietskategorien der BauNVO orientiert. Da der Außenbereich kein Baugebiet ist, enthält die TA Lärm keine besonderen Richtwerte zur Lösung von Immissionskonflikten im Außenbereich. Zu beurteilen ist stets der Einzelfall.

In der Rechtsprechung ist jedoch vielfach entschieden worden, dass eine im Außenbereich zulässige Wohnnutzung nicht die Schutzmaßstäbe eines allgemeinen oder reinen Wohngebiets in Anspruch nehmen kann. Das schließt es allerdings nicht aus, dass im Einzelfall dort, sei es aufgrund privilegierter Nutzung, sei es ohne Privilegierung bei fehlender Beeinträchtigung öffentlicher Belange auch gewohnt werden darf, so dass Wohnnutzungen im Außenbereich nicht schutzlos sein dürfen. Die dort zulässigerweise ausgeübten Wohnnutzungen müssen jedoch damit rechnen, dass sich in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft privilegierte Nutzungen ansiedeln, zu denen sowohl landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche als auch gewerbliche Nutzungen z. B. gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zählen können. Angesichts dessen kann ein Bewohner des Außenbereichs nach der Rechtsprechung nur die Schutzmaßstäbe für sich in Anspruch nehmen, die auch für andere gemischte nutzbare Bereiche einschlägig sind, mithin Werte für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete.

An den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten Aussiedlerhöfe sind demnach die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete, d.h. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, einzuhalten (Nr. 6.1 c TA Lärm).

Die Einhaltung dieser Richtwerte wird im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft und ggf. durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt.

## **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das überplante Gebiet ist nur schwach geneigt und fällt mit durchschnittlich 2 % von ca. 199 m üNN im Südwesten auf ca. 188 m üNN im Nordosten.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Des Weiteren sind mehrere Feldwege, darunter der Römerweg, in den Geltungsbereich einbezogen.

## **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes für die Ansiedlung eines großflächigen Industriebetriebs. Zur Zielerreichung wird das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gewählt, bei dem auf Grundlage des § 12 BauGB das zulässige Vorhaben exakt definiert und damit städtebaulich gesteuert werden kann. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP), in dem das Projekt beschrieben und dargestellt wird (vgl. Anlage der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens, wodurch z.B. die Baugrenzen lediglich als Rahmen festgelegt werden können, innerhalb derer gebaut werden kann. Die weiteren Vorgaben orientieren sich an den Regelungen des angrenzenden Gebiets „Langwiesen III“ und gewährleisten eine schlüssige bauliche Entwicklung innerhalb des gesamten Gewerbeschwerpunkts. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei wie bisher über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, jedoch nach den Erfordernissen des Bauvorhabens bemessen.

Trotz der gegebenen günstigen Topografie sind aufgrund der Anforderungen des Gewerbebaus ausgleichende Erdarbeiten erforderlich, die zu einem Geländeeinschnitt entlang der südlichen Gebietsgrenze führen werden. Die dort entstehende Böschung ist mit einem flächigen Pflanzgebot belegt und dient der Eingrünung des Plangebiets nach Süden hin.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch das bestehende Gewerbegebiet „Langwiesen“. Die Funktion der Hauptzufahrt übernimmt hier die verlängerte Boschstraße, die vom Querschnitt her bereits entsprechend ausgelegt ist, plangebietsseitig ist hier ein Zufahrtsbereich definiert. Eine zweite, untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit wird durch eine Verlängerung der nördlich davon verlaufenden Daimlerstraße ermöglicht.

Das Plangebiet wird durch den überörtlichen Rad- und Feldweg „Römerweg“ durchschnitten. Dieser führt bisher aus dem angrenzenden Gebiet „Langwiesen III“ geradeaus durch das Plangebiet Richtung Güglingen. Um die Funktion dieser wichtigen Verbindung zu erhalten, soll der Weg verlegt und südlich um das Plangebiet herum geführt werden. Entlang des Fürtlesbachs wird der Weg dabei durch eine freizuhaltende und als offene Bachwiesenzone zu gestaltende Grünfläche begleitet, die zugleich auch als Ausgleichsfläche dienen soll. Am südlichen Rand wird der Radweg auf dem bestehenden und auszubauenden Wiesenweg (Flst.Nr. 1522) geführt und über eine im westlichen Bereich des Plangebiets neu zu bauende Verbindung wieder an den Römerweg zurückgeführt. Aufgrund der günstigen Topografie ist der Weg komfortabel zu befahren.

## 1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Die Maßnahmen sind erforderlich, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Zu nennen sind hier insbesondere die umlaufende Eingrünung durch flächige Pflanzgebote, die Dachbegrünung und die Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Diese Flächen werden schwerpunktmäßig in der nördlich verlaufenden Zaberaue sowie entlang des Fürtlesbachs festgesetzt, um die bestehenden ökologisch relevanten Strukturen mit den dort verlaufenden Kalt- und Frischluftschneisen zu fördern und zu erhalten. Inhaltlich sind die grünordnerischen Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ übernommen.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet im System des Baugebiets „Langwiesen III“ zu entwässern. Hierzu wird ein Anschluss an die Kanäle in der Bosch- und der Daimlerstraße im Altgebiet hergestellt. Zur Einhaltung der Vorgaben werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ in die vorliegende Planung übernommen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken geplant, dessen endgültige Größe und Ausformung im weiteren Verfahren festgelegt wird. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ausleitung in den Fürtlesbach.

Die Behandlung der Abwässer erfolgt durch entsprechende Einrichtungen auf dem Betriebsgelände, sodass keine behandlungsbedürftigen Abwässer in die öffentliche Kanalisation abgegeben werden.

## 1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	1476 Ar
Baufläche (GI)	ca.	1098 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	33 Ar
Rad- und Feldwege (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	95 Ar
Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (inkl. Regenrückhaltebecken)	ca.	250 Ar

## 1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung/Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung dargestellt.

Die Betroffenheit von geschützten Arten wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Potentialanalyse überprüft. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 03.07.2018

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Teil 2 der Begründung: Umweltbericht**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### **Anlagen:**

#### **1. Vorhabens- und Erschließungsplan**

angefertigt durch:

Messmer Consult

Dahlienweg 2

71409 Schwaikheim

#### **2. Brutvogelanalyse**

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

#### **3. Schalltechnische Stellungnahme**

angefertigt durch:

Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik

Schloßstraße 56

70176 Stuttgart

#### **4. Artenempfehlung Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn**

Landratsamt Heilbronn, Stand 09/2016

#### **5. Artenempfehlung Streuobst in der Kulturlandschaft**

Landratsamt Heilbronn, Stand 09/2016