

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Hausen a.Z.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Mutschler II, 1. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Brackenheimer Stadtteils Hausen, im Eichendorffweg. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 7244.

Nördlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser, im Südosten die Jupiter Weinkeller GmbH, im Osten grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude an das Plangebiet (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



© Openstreetmap-Mitwirkende

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 Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Für das Plangebiet liegt eine konkrete Bauabsicht für ein Wohnhaus vor, die vorhandene Lagerhalle soll abgebrochen werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine Wohnnutzung nicht zulässt, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Die Schaffung von Wohnraum ist ein übergeordnetes Anliegen der Stadt. Im Baugebiet haben sich durch die Verlagerung der Produktion bzw. der Verarbeitung der ehem. Weingärtnergenossenschaft Hausen (heute Jupiter Weinkeller GmbH) strukturelle Änderungen ergeben haben, die Zulassung der Wohnnutzung städtebaulich ist daher vertretbar und sinnvoll.

3. Planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan „Mutschler II“, rechtskräftig seit dem 4. Juli 1997, setzt im Plangebiet ein eingeschränktes Dorfgebiet (MD/E) fest. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind insoweit eingeschränkt, dass nur Erwerbsackerbau, Erwerbsgartenbau, Erwerbsobstbau und Weinbau zulässig sind. Die weiteren in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen, auch Wohnungen und Wohngebäude, gliedert der Bebauungsplan in unterschiedliche Bereiche (MD/E1 und MD/E2). Siehe dazu auch der nachfolgende Planausschnitt.



Im hier zugrunde liegenden Bereich MD/E2 sind Wohnungen und Wohngebäude nicht zulässig. Hintergrund dieses Ausschlusses war die Nähe zur Kelter der damaligen Weingärtnergenossenschaft Hausen, die im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans am Ortsrand von Hausen lag. Die planungsrechtliche Intention war, dass mit dem Ausschluss von Wohnen ein Puffer zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (WG) geschaffen wird, z.B. durch abschirmende landwirtschaftliche Gebäude. So konnten Lärmkonflikte vermieden werden und der Betrieb der Weingärtnergenossenschaft war durch die Planung nicht mehr als notwendig eingeschränkt.

Nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Landratsamt stellt sich die immissionschutzrechtliche Situation heute so dar, dass durch zwischenzeitlich in unmittelbarer Nachbarschaft errichtete Wohnhäuser die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans faktisch aufgehoben wurde. Für diese Wohnhäuser besteht damit auch ein Abwehrenspruch entsprechend einem Dorfgebiet (MD) nach TA Lärm. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ist daher die Errichtung eines zusätzlichen maßgeblichen Immissionsortes (hier: Wohnhaus im Plangebiet, Teil von Flst. 7244) in vergleichbarem Abstand unerheblich, zumal die möglicherweise lärmintensive Verladerampe bereits näher an den Gebäuden Eichendorffweg 4 und 6 liegt, als am neuen Wohnhaus im Plangebiet.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Die Planung sieht vor, dass das insgesamt ca. 930 m² große Flurstück 7244 geteilt wird, um im südlichen Bereich (Planbereich) den Neubau zu ermöglichen. Westlich verbleibt eine Zufahrt für das hinterliegende Wohnhaus. Die vorhandene Lagerhalle soll abgerissen werden.

Dieses Ziel wird erreicht, indem, entsprechend den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen, die Festsetzungen des MD/E1 auf das Plangebiet ausgedehnt werden. In diesem Zuge entfällt der Ausschluss von Wohngebäuden. Es ergeben sich dadurch auch Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, Beschränkung der Wohnungszahl und der Dachneigung, siehe nachfolgende Gegenüberstellung:

| | MD/E1 | MD/E2 |
|----------------------------|--|--------------------------------|
| Maß der baulichen Nutzung: | | |
| Grundflächenzahl | 0,4 | 0,6 |
| Geschossflächenzahl | 0,6 | 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse | II mit Höhenbeschränkung | II |
| Bauweise | Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | Offene Bauweise |
| Wohnungszahl | 3 im Einzelhaus, 2 je Doppelhausteil | - |
| Dachform, Dachneigung | Satteldach, Dachneigung 35-45° | Satteldach, Dachneigung 15-35° |

Die vorliegende Änderung ist so konzipiert, dass die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften weiter gelten. Zur Absicherung der artenschutzfachlichen Vorgaben (siehe Anlage der Begründung) und der in Brackenheim üblichen naturschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen (z.B. Zisternenpflicht, Dachbegrünung bei Garagen und Carports) sind ergänzend Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB aufgenommen worden.

Die Konzeption der Änderung unterstreicht, dass das Plangebiet weiter Teil des Baugebiets „Mutschler II“ mit seiner charakteristischen Unterteilung in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ist. Das Plangebiet soll dabei weiterhin Bestandteil der gemischten Bauflächen sein, damit sich der Gebietscharakter in der Gesamtbetrachtung nicht ändert.

5. Planstatistik

| | | |
|-------------------------------|-----|--------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. | 4,9 ar |
|-------------------------------|-----|--------|

6. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 02.06.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

angefertigt durch:

Roosplan
Stadt- und Landschaftsplanung
Adenauerplatz 4
71522 Backnang