

Landkreis: Hohenlohekreis
Gemeinde: Bretzfeld
Gemarkung: Waldbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Affaltracher Weg“

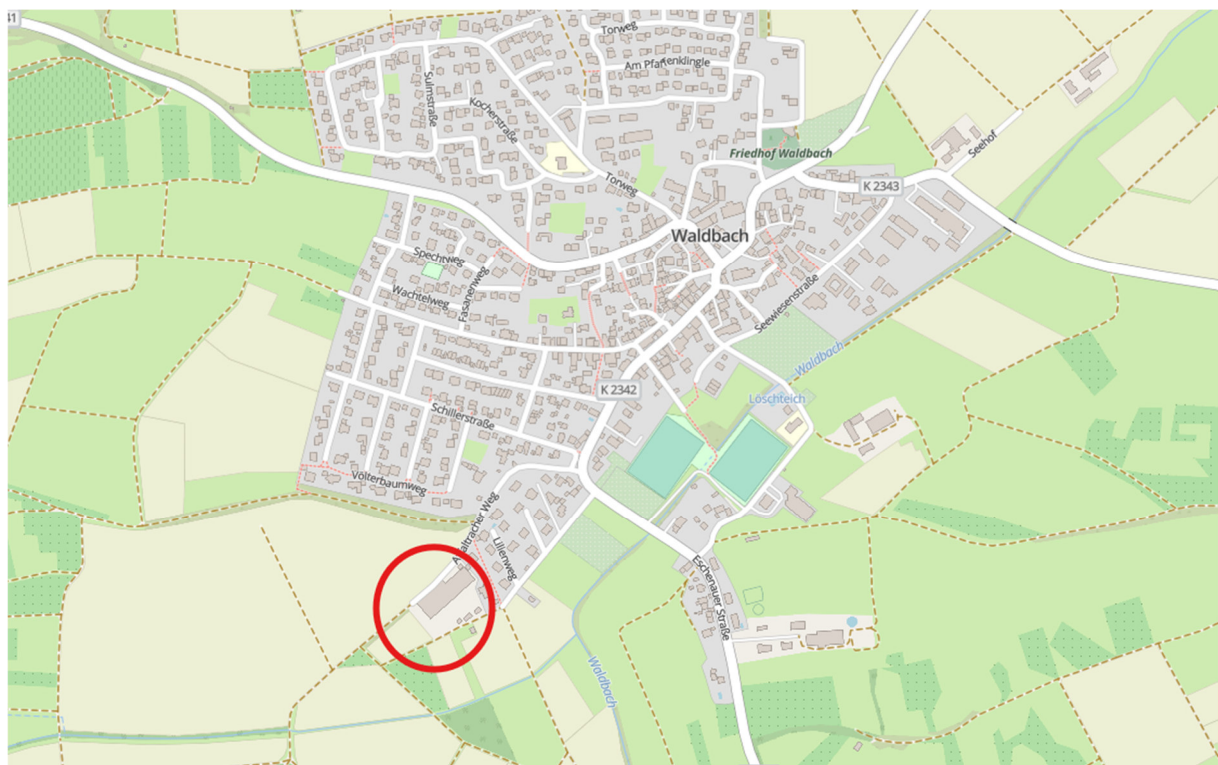
Begründung

VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden von Bretzfeld-Waldbach und grenzt im Norden an den Affaltracher Weg bzw. an das Wohngebiet „Enges Gässle“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 390/1, 390/2 und Teile der Flurstücke 390 und 394. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Abbildung, (Quelle: Open-Streetmap-Mitwirkende)

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.

Der Gemeinde Bretzfeld liegt ein Bauvorhaben für die Errichtung einer neuen Lagerhalle vor. Die am Standort bestehende Firma möchte ein ehemaliges Gewächshaus abbrechen und an derselben Stelle eine Lagerhalle errichten, die zur gewerblichen Nutzung des Bestattungsunternehmens dienen soll.

Ein Bebauungsplan wird notwendig, weil die Privilegierung als Gartenbaubetrieb für den Neubau nicht mehr gegeben ist. Zudem soll die städtebauliche Entwicklung in einem zweistufigen Verfahren gesichert werden, da im Plangebiet bereits 2 Wohnhäuser, sowie Garagen und Wirtschaftsgebäude vorhanden sind.

1.3 Planerische Vorgaben

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist der im Flächennutzungsplan enthaltene Bereich des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet abgebildet.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene sind die Flächen bisher nicht überplant, die vorhandenen Gebäude sind über § 35 (1) BauGB genehmigt.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Waldbach, Rappach“, es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 28.01.2002.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin ab. Der Hochpunkt liegt bei ca. 233 m ü. NHN im Bereich des Weges „Affaltracher Weg“, der Tiefpunkt bei ca. 227 m ü. NHN im Bereich des südlichen Feldweges (Flst. 394).

Das Plangebiet ist mit Gewächshäusern überbaut, durch deren Abriss werden Flächen für die neue Lagerhalle frei. Darüber hinaus gibt es im Gebiet zwei Wohnhäuser, Garagen, Wirtschaftsgebäude und weitere Gewächshäuser, teilweise werden Flächen als Lagerplatz genutzt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Primäres städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Lagerhalle. In zweiter Linie soll die städtebauliche Entwicklung des künftigen Ortsrandes von Waldbach gesteuert und dabei auch vorhandene Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Die geplante Lagerhalle ersetzt ein aktuell nicht mehr genutztes Gewächshaus. Durch den Abriss und die neue Bebauung werden keine neuen Flächen versiegelt, sondern eine aktuell untergenutzte Fläche aufgewertet. Damit wird der Standort an die aktuellen wirtschaftlichen Bedarfe der ansässigen Firma angepasst und deren Betrieb dauerhaft gesichert. Durch die Zentralisierung am Standort können Betriebsabläufe zukunftsicher und effizienter gestaltet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, dies entspricht der im Plangebiet gegebenen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die künftig geplante gewerbliche Nutzung ist damit ebenfalls abgedeckt. Die Einschränkung der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt zur Vermeidung von Konflikten mit dem Bestand, daher werden die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Zweigeschossigkeit als Obergrenze festgesetzt, diese orientiert sich an der Bestandswohnbebauung. Die Gesamthöhe wird auf 11 m über der mittleren Geländehöhe am jeweiligen Baugrund begrenzt. Dabei werden für die Dachformen Pult- und Flachdach entsprechende Abschlüsse von der Gesamthöhe gegenüber einem Satteldach festgelegt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des Orientierungswerts der BauNVO bemessen.

Der Bebauungsplan bezieht zwei bestehende Wohngebäude in seinen Geltungsbereich ein, für diese werden Baufenster einschließlich der erforderlichen Garagen- bzw. Stellplatzflächen festgesetzt.

Um ein harmonisches Einfügen in den Ortsrand zu gewährleisten, wird die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt. Die Wohnungszahl wird orientiert am angrenzenden Bebauungsplan „Enges Gässle“ auf höchstens drei Wohneinheiten begrenzt. Dies ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum am Ortsrand von Bretzfeld-Waldbach, jedoch begrenzt auf ein verträgliches Maß, was insbesondere am zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgerichtet ist. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird eine ausreichend dimensionierte Fläche für Garagen und Nebenanlagen (Ga/Na) festgesetzt. Damit werden auch die dort bereits vorhandenen Garagen und Nebengebäude in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und in ihrer aktuellen Ausführung in den Bebauungsplan integriert.

1.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den bestehenden Affaltracher Weg im Norden und durch den teilweisen Ausbau des bestehenden Feldwegs (Flst. 394) im Süden zu einem Anliegerweg.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur/ stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Die Planung umfasst verschiedene grünordnerische Maßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs dienen. Hierzu zählen u.a. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, ein Pflanzzwang für Einzelbäume zur Ortsrandeingrünung sowie eine Pflanzbindung für den Erhalt einzelner prägender Bäume.

1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca.	92 Ar
- Mischbauflächen (MI/E)	ca.	88 Ar
- Verkehrsfläche	ca.	2,5 Ar
- Feldweg	ca.	1,5 Ar

1.9 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, ist es notwendig, begleitend zum Bebauungsplan die dazu erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht), zusammen mit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, dargestellt (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Die Betroffenheit von geschützten Arten wurde fachgutachterlich überprüft, die Ergebnisse sind in einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ dargestellt (vgl. Anlage der Begründung).

Gutachterliches Fazit:

Der Eigentümer von Flurstück 390 südlich des Affaltracher Wegs in Bretzfeld OT Waldbach beabsichtigt, ein älteres Gewächshaus abzubauen und an derselben Stelle eine Halle zu errichten. Hierfür wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie europarechtlich geschützter Reptilien erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden bzgl. Vögel, Fledermäuse und Reptilien keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Biotopverbund für Arten der Anspruchstypen für trockene, mittlere und feuchte Standorte:

Zur Bewertung des Vorhabens bzgl. des landesweiten Biotopverbundes wurden die gemäß dem Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK) für die Gemeinde Bretzfeld definierten Zielarten (für die lokal eine besondere Schutzverantwortung besteht) sowie die Eignung der Strukturen des Plangebiets herangezogen. Abgesehen vom überfliegenden Rotmilan wurde keine dieser Zielarten im Untersuchungsgebiet angetroffen. Durch das Vorhaben wird die Zielsetzung des Biotopverbundes nicht signifikant beeinträchtigt.

Biotopverbund Gewässerlandschaften:

Das Untersuchungsgebiet wird teilweise durch den Biotopverbund Gewässerlandschaften überlagert. Das eigentliche Baufeld ist jedoch weit von diesem Bereich entfernt und wird in diesen nicht eingreifen bzw. Teile davon beanspruchen. Das System Biotopverbund Gewässerlandschaften bleibt im Untersuchungsgebiet als Entwicklungsfläche und Ausbreitungskorridor erhalten. Eine Barrierewirkung für gewässerauentypische Arten wird nicht entstehen, charakteristische Arten der Talauen werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Die Funktionalität des ausgewiesenen Bestandteils der Fachplanung Gewässerlandschaften bleibt uneingeschränkt erhalten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 13.07.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichbilanzierung

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

Anlagen der Begründung:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

gefertigt durch:

Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung

Dieter Veile

Amselweg 10, 74182 Obersulm