

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Goppengrund VII

Begründung

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Langenbeutungen, im Gewerbegebiet „Goppengrund“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 2090/1 und 2089/3 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 2084 und 2085 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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.

Eine bestehende Elektronikfirma im Gewerbegebiet „Goppengrund“ plant die Erweiterung ihres Standortes. Aufgrund betrieblicher Abläufe soll die Erweiterung auf einer direkt an den bestehenden Standort angrenzenden Fläche realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Alternativenprüfung

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung werden in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. 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.

Die Erweiterung der Firma ist direkt im Anschluss an den bestehenden Betrieb geplant. Dies ist bezüglich der Betriebsabläufe der sinnvollste Standort, da somit Fahrten zwischen verschiedenen Standorten entfallen können. Durch diese Fahrten würden sowohl für den Betrieb wirtschaftliche Nachteile, als auch für das Straßennetz zusätzliche Belastungen auftreten. Die Planung ist somit standortgebunden und nur an dieser Stelle sinnvoll umzusetzen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich.

1.4 Planerische Vorgaben

Regionalplan Heilbronn-Franken

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet des Regionalplans sind durch die Planung nicht betroffen.

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt/Hardthausen/Langenbrettach als gewerbliche Fläche dargestellt, das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

Sonstige Vorgaben und Einschränkungen

Ein kleiner Teil des Plangebiets, an der Bössingerstraße, liegt innerhalb des HQ100, wird also im Falle eines hundertjährigen Hochwassers leicht überschwemmt. Bei diesem Bereich handelt es sich allerdings um eine bereits jetzt versiegelte Hoffläche, an der sich auch eine Zufahrt zum bestehenden Firmengelände befindet.

1.5 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt in nördliche Richtung und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind Teile des Betriebsgeländes in den Geltungsbereich miteinbezogen. Südlich des Plangebiets (also außerhalb) verläuft entlang der Bössingerstraße der Goppengrundbach.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Gewerbegebiets um die geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs zu ermöglichen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung flächenintensiver Gewerbe sind Lagerhäuser und -plätze für Schrott und Abfälle ausgeschlossen. Um eine Einzelhandelsagglomeration auszuschließen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Dabei wird die zulässige Höhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen durch Festsetzung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) jeweils in Metern über Normalnull eindeutig nach oben begrenzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung der Gebäude wirkungsvoll zu steuern und unerwünschte Wirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form eines Baufensters festgelegt. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung mit geringer Befreiungserfordernis.

Die Bauweise wird abweichend von der offenen Bauweise so festgesetzt, dass keine Gebäudelängenbeschränkungen gegeben sind, es gelten jedoch die seitlichen Grenzabstände.

Für offene Stellplätze ist festgelegt, dass diese allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Zufahrt zu den Stellplätzen hat gesammelt zu erfolgen, Einzelzufahrten sind nicht zulässig. Dies ist erforderlich, um den Verkehrsfluss auf den Straßen nicht durch Ein- und Ausparkvorgänge zu behindern. Aus diesem Grund sind auch die zulässige Breite und Anzahl der Zufahrten zu den Baugrundstücken geregelt.

Dachformen werden nicht vorgegeben, sodass unter Einhaltung des festgesetzten höchsten Gebäudepunkts eine flexible und den Anforderungen im Gewerbebau entsprechende Gestaltungsmöglichkeit der Dächer besteht. Flach geneigte Dächer sind grundsätzlich zu begrünen, um z.B. die Wirkungen auf den Regenwasserabfluss, Kleinklima und das Landschaftsbild zu minimieren.

Gestaltungsvorgaben für Einfriedung werden nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen und der Stellplätze ist festgesetzt, dass Einfriedungen entlang von befahrbaren Verkehrsflächen und entlang von öffentlichen Stellplätzen 0,5 m von der Grenze abzurücken sind. Abzurücken sind Einfriedungen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und ebenfalls von Feldwegen, wo zur Gewährleistung der Befahrbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr (Anbaugeräte usw.) Einfriedungen mindestens 1 m von der Grenze abzurücken sind.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. PKW-Stellplätze sind daher wasserdurchlässig auszuführen, sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Zur Abschwächung der Wirkungen auf das Landschaftsbild sieht der Bebauungsplan grundsätzlich eine Eingrünung vor. Diese besteht aus einem flächigen Pflanzzwang (PZ), der mit gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des unmittelbar durch die Bebauung verursachten Eingriffs, indem sie das

Ortsbild und die Fernwirkung, das Mikroklima oder Lebensräume für Kleinlebewesen günstig beeinflussen.

Flach geneigte Dächer sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Diese extensive Dachbegrünung drosselt den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung, Abflussverzögerung und erwirkt eine Erhöhung der Verdunstung, was sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirkt. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Die extensiv begrüneten Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen.

Die Dachbegrünung dient demnach insbesondere der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und einer Teilkompensation der durch die Bebauung verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden. Darüber hinaus stellen diese Flächen einen Standort für Vegetation dar und bilden somit auch einen Ersatzlebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten und Vögel.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bössingerstraße.

Auch die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen.

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 62 Ar
-------------------------------	-----------

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung/Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt. Aus diesem ergibt sich die Pflicht, ein durch den Eingriff entstehendes Defizit extern auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Umweltbericht beschrieben. **(Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt)**

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 09.12.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Heimische Gehölze

bearbeitet durch
Landkreis Heilbronn