

Landkreis: Hohenlohekreis  
Gemeinde: Bretzfeld  
Gemarkung: Siebeneich

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Flürle“

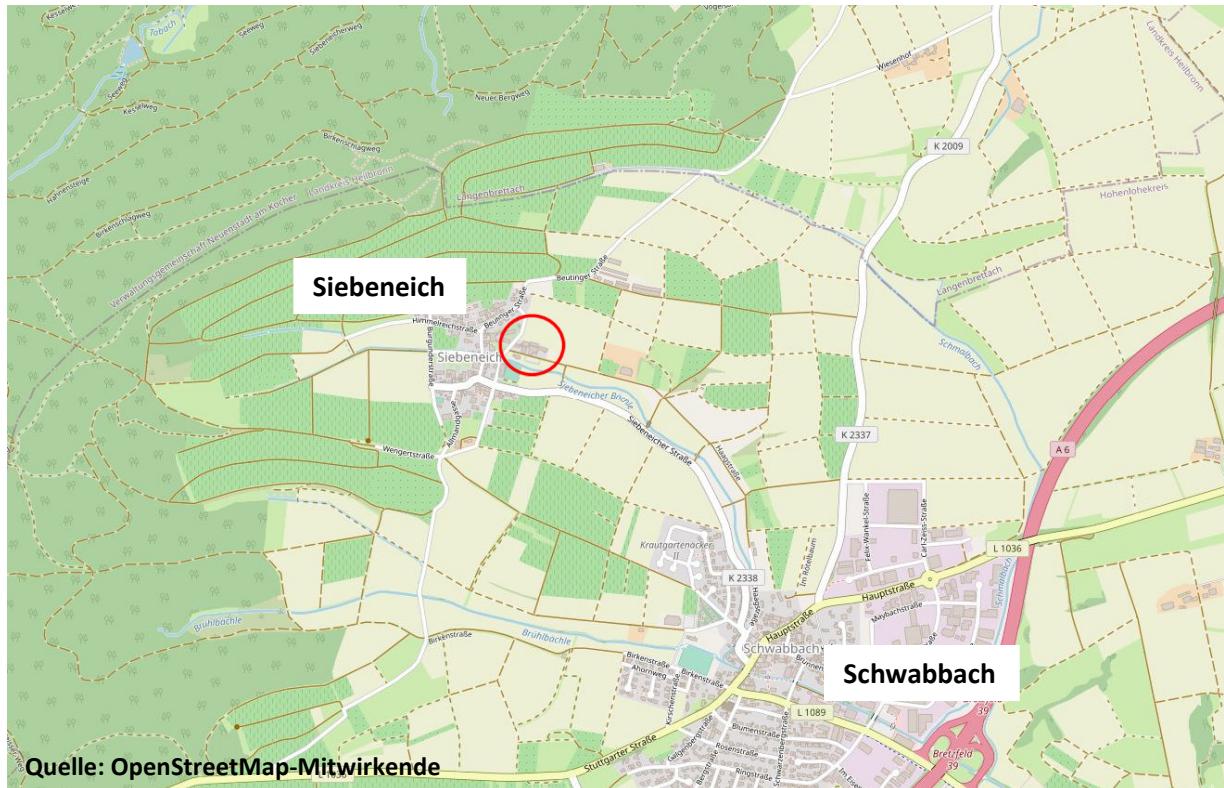
# Begründung

# VORENTWURF

## **Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

## **1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Bretzfelder Teilsiedlungsgebietes Siebeneich. Das Plangebiet umfasst jeweils teilweise die Flurstücke Nr. 118, 119 (Weg) und 119/1. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende Bebauung Siebeneichs, im Norden, Osten und Süden grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an (siehe nachfolgender Übersichtsplan).



## **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. Gemäß § 12 BauGB kann ein Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bestehenden Zerlege- und Handelsbetrieb für Fleisch- und Wurstwaren, der am Ortsrand von Siebeneich aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb heraus entstanden ist. Die Betriebserweiterungen konnten in den letzten Jahrzehnten noch teilweise nach § 34 BauGB bzw. auch nach § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden. Um jedoch auch künftig die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs zu gewährleisten, diese aber gleichzeitig planerisch zu steuern, soll die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Die Gemeinde Bretzfeld beabsichtigt, dass die bauleitplanerische Überplanung zumindest die Entwicklung der nächsten 5 - 10 Jahre des Betriebsstandorts abdeckt und möchte daher auch perspektivisch beabsichtigte Erweiterungen im Bebauungsplan berücksichtigen. Konkret beabsichtigt der Betrieb zunächst die Errichtung eines Appartementhauses, um sein Betriebspersonal adäquat unterbringen zu können. In einem weiteren Schritt soll die Betriebslogistik optimiert werden und in einer neuen Logistikhalle im nördlich-rückwärtigen Bereich untergebracht werden. Die bisher genutzten Logistikflächen südlich der Bestandsbebauung können dann zugunsten von Stellplatzflächen verlagert werden. Perspektivisch ist nordwestlich die Errichtung eines weiteren betrieblichen Wohnhauses geplant, das dem bestehenden Ortsrand von Siebeneich zuzuordnen ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, diese soll vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB erfolgen. Der Vorhabenträger hat hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt, in dem der Bestand, aber auch die geplanten Erweiterungen, dargestellt sind.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt mit seinen östlichen Teilflächen innerhalb des Regionalen Grünzugs „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“, der als Ziel der Raumordnung durch die kommunale Bauleitplanung zu beachten ist (Anpassungspflicht). Nach erfolgter Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Bretzfeld und dem Regionalverband Heilbronn-Franken kann die vorliegende Planung als sogenannte Ausformung des Regionalen Grünzugs durch die kommunale Bauleitplanung mitgetragen werden. Parallel wurde durch die Gemeinde aufgrund der in Siebeneich in diesem Bereich beabsichtigten baulichen Entwicklungen ein Antrag zur Rücknahme des Regionalen Grünzugs gestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wurde vom Regionalverband am 10.12.2021 gefasst.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld im Bereich der bestehenden Gebäude als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die restlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt, hier soll die Darstellung einer entsprechenden gewerblichen Baufläche erfolgen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet nicht überplant. Die über Jahrzehnte entstandenen Gebäude- und Gebäudeanbauten wurden teilweise nach § 34

BauGB genehmigt. Die vorhandene Lagerhalle (im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Einschrieb „Heiztechnik, Heizmateriallager“ beschrieben) wurde jedoch nach § 35 (2) BauGB genehmigt.

#### **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet liegt an einem leicht nach Süden geneigten Hang. Der höchste Punkt liegt im Norden bei ca. 244,50m, der niedrigste Punkt liegt im Süden bei ca. 237,50m.

Im Plangebiet sind überwiegend Betriebsgebäude und betriebliche Wohngebäude vorzufinden, die in den vergangenen Jahren schrittweise erweitert wurden. Südlich des Weges Flst.Nr. 119 ist eine Stellplatzanlage und Lagerflächen vorhanden. Die restliche Fläche des Plangebiets wird landwirtschaftlich als Wiese oder zum Ackerbau genutzt.

#### **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebs zu gewährleisten, diese aber gleichzeitig planerisch zu steuern. Grundlage ist der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage 2 der Begründung).

##### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach ist im Plangebiet ein Zerlege- und Handelsbetrieb für Fleisch- und Wurstwaren zulässig. Diese Nutzung umfasst insbesondere die notwendigen Betriebsgebäude, Logistikflächen und Stellplätze. Zudem sind Gebäude mit Wohnungen für Mitarbeiter des Betriebs zulässig. Maßgeblich ist der VEP, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 2 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, innerhalb derer nach Maßgabe des VEP gebaut werden kann. Die Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Basierend auf der Höhe der Bestandsgebäude bzw. der Projektplanung werden für die zulässigen Gebäudenhöhen einzelne Zonen gebildet. Die Festsetzung erfolgt in Metern über Normalnull (m üNN) als Höchstgrenze und ermöglichen die Errichtung von mindestens zweigeschossigen Gebäuden. Zusammen mit den in diesen Zonen festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen wird die mögliche Kubatur der Gebäude eindeutig definiert.

Eine wichtige städtebauliche Funktion erfüllt die auf einer privaten Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung. Sie unterstützt die endgültige bauleitplanerische Ausformung des östlichen Ortsrandes von Siebeneich und sieht eine gestufte Bepflanzung durch Sträucher und Bäume vor. Die weniger landschaftswirksame nördliche Seite des Plangebiets wird über ein flächiges Pflanzgebot eingegrünt, das eine Pflanzung von Sträuchern vorsieht.

##### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Bestandsbebauung ist, wie die Siedlung Siebeneich selbst, geprägt durch die Dachform Satteldach, jedoch mit unterschiedlichen Ausprägungen bei der Dachneigung. Die Festsetzungen im Plangebiet sehen vor, dass die Dachform Satteldach weiterhin dominiert,

auf insgesamt untergeordneten Dachflächen werden jedoch auch Pultdach oder Flachdach zugelassen. Dies ist vor allem bei den geplanten betrieblichen Gebäuden erforderlich. Generell ist für Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad eine verpflichtende extensive Dachbegrünung festgesetzt. Durch die Begrünung der Dächer wird die Rückhaltung von Regenwasser begünstigt, da sie den Abfluss aus dem Plangebiet drosselt. Zudem ergeben sich positive Wirkungen auf das Mikroklima und auf die Lebensräume bzw. die Artenvielfalt.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist verkehrlich in erster Linie über den Weg Flst.Nr. 119 erschlossen, dieser ermöglicht im Osten eine direkte An- und Abfahrt auf die K 2338 nach Schwabbach. Zum zweiten besteht eine untergeordnete Anbindung an die westlich verlaufende Wengertstraße.

Der Standort ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung bereits erschlossen, die geplanten Erweiterungen können über die vorhandenen Anlagen abgedeckt werden.

## **7. Planstatistik**

<b>Gesamtfläche des Plangebiets, davon</b>	<b>ca.</b>	<b>139 ar</b>
Baufläche	ca.	117 ar
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca.	16 ar
Verkehrsfläche	ca.	6 ar

## **8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Artenschutz**

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Umweltbericht, der Teil 2 der Begründung ist, dargestellt (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 der Begründung dargestellt.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 21.12.2022

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Teil 2 der Begründung:**

### **Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

angefertigt durch:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

**Anlagen:**

**Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

**angefertigt durch:**

Roosplan

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

**Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Vorhabenträger:**

Huber Fleisch GmbH

Wengertstraße 7/a

74626 Bretzfeld-Siebeneich

**angefertigt durch:**

Vogler & Fischer Architektenpart.GmbH

Verrenberger Weg 34

74613 Öhringen