

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Lauffen am Neckar
Gemarkung: Lauffen, Flur Lauffen-Dorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Nordheimer Straße 50“

Begründung

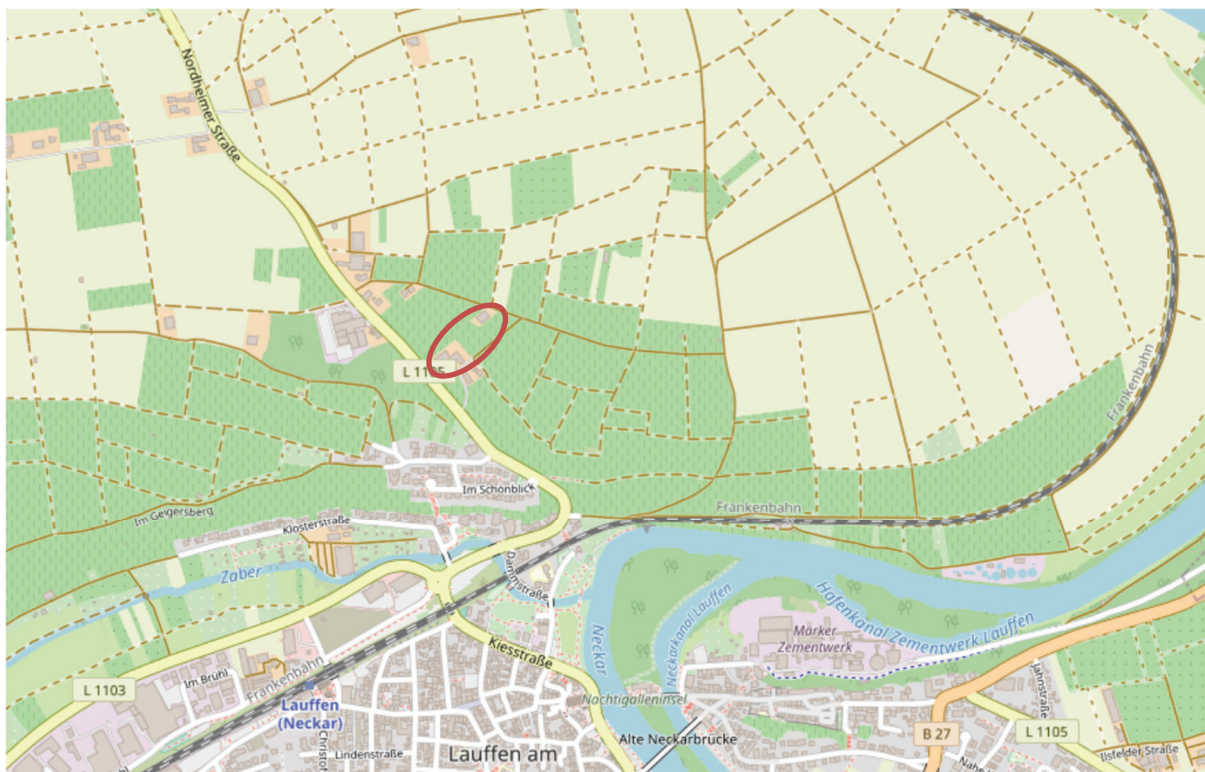
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Lauffen am Neckar, unmittelbar östlich der Nordheimer Straße / L 1105. Es umfasst die Flurstücke 3638 – 3640, 3642 und 3646.

Das Plangebiet befindet sich in einem von Weinbergen und einzelnen landwirtschaftlichen Höfen geprägten Gebiet.



© Openstreetmap-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 Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Gästehauses durch einen Anbau mit 22 Zimmern und Funktionsräumen im Untergeschoss. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und eine Genehmigung kann, bedingt durch den Umfang der Erweiterung, nicht mehr wie bisher als „sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ über § 35 (2) BauGB erfolgen. Der Vorhabenträger hat deshalb bei der Stadt Lauffen einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt.

Da die Gästehausnutzung seit Jahren etabliert ist und durch die Erweiterung voraussichtlich keine unüberwindbaren öffentlichen Belange des planungsrechtlichen Außenbereichs entgegenstehen, soll das Bauvorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Das Vorhaben begünstigt zudem die Belange der Erholungseignung, da durch die attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten der Tourismus in Lauffen und Umgebung gefördert wird.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung welches als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft im Regionalplan und als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt ist. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Regionalen Grünzug, der zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur dient. Laut Grundsatz der Raumordnung sind die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich zu konkretisieren und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen auszuformen.

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist es als Fläche für die Landwirtschaft (Schraffur Weinbau) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, um das bauleitplanerische Entwicklungsgebot einzuhalten.

1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Entwicklung werden durch Weinbau landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Erweiterung des Gästehauses 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 können.

Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden und etablierten Nutzung handelt, ist ein besser geeigneter alternativer Standort nicht ersichtlich. Durch den Anbau können bereits vorhandene zentrale Einrichtungen des Gästehauses, wie z.B. Rezeption, Tagungs- und

Speiseräume durch die Erweiterung genutzt werden. Zudem wird das Gästehaus durch den Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen betrieben, sodass eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange zumindest auf der einzelbetrieblichen Ebene nicht gegeben ist.

Nach Abwägung aller Belange wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch das Vorhaben der Vorrang eingeräumt, um die Erweiterung in dieser Form zu ermöglichen. Dies ist besonders vor dem Hintergrund zu sehen, dass die in Anspruch genommenen Flächen durch den Vorhabenträger selbst bewirtschaftet werden. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt, so zum Beispiel bei der Auswahl der externen Ausgleichsmaßnahmen.

1.5 Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht aber stetig von Ost nach West, von ca. 220m üNN beim östlichen Feldweg auf ca. 208m üNN. Der tiefste Punkt liegt im Bereich der Zufahrt zum Anwesen, die beim Bestandsgebäude im Westen angeordnet ist.

Der südwestliche Teil des Plangebiets ist mit den Bestandsgebäuden des Gästehauses bebaut. Hier befinden sich zudem die Parkplätze und das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Der nordöstliche Teil des Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, hier befinden sich Rebzeilen und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, die vom östlich liegenden Feldweg her erschlossen wird.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, die geplante Erweiterung des bestehenden Gästehauses planungsrechtlich zu ermöglichen, hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die Bestandsbebauung ist zur Absicherung und Klarstellung des planungsrechtlichen Status ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt, der gem. § 12 (3) BauGB zum Bestandteil des Bebauungsplans wird und zu dessen Durchführung er sich gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Gästehaus umfasst nach momentaner Planung 22 neue Zimmer. Im Untergeschoss des Anbaus, der topografisch bedingt nur im Westen vollständig aus dem Gelände ragt, sind Technikräume, Lager usw. vorgesehen. Westlich, im Bereich des Übergangs in den Bestand, sind überwiegend Speiseräume (Frühstücksraum) und die Küche angeordnet. Die Gästezimmer befinden sich in den beiden Obergeschossen. Das Bauvorhaben umfasst weiter den Neubau von Stellplätzen, die östlich zwischen Anbau und Maschinenhalle angeordnet sind und über die bisherige Zufahrt angefahren werden.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen, wie sie im VEP dargestellt sind. Diese umfassen den Beherbergungsbetrieb mit zugehöriger Stellplatzanlage, ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Um eine der Umgebung angepasste aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt, wobei wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten von der Anrechnung freigestellt sind. Die zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend der Bestands- bzw. geplanten Situation gestaffelt festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind jeweils bezogen auf eine maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe

(EFH), deren Niveau sich aus der Bestandsituation mit dem dortigen Eingangsbereich ableitet.

Die Ausformung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) orientiert sich am Bestand bzw. an der Planung für den Anbau. Für die Stellplatzanlage, werden eigene Bauflächen festgesetzt (St), zulässig sind nur offene Stellplätze.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zu Dachform und Dachneigung aufgenommen. Diese orientieren sich am Bestand und gewährleisten durch das flachgeneigte Satteldach ein bestmögliches Einfügen in die Umgebung. Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen (eingeschossige Anbauten, Zwischen- und Verbindungsbauten) sind auch als Flachdach bzw. als Pultdach zugelassen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze wird die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern festgesetzt. Diese lineare Struktur dient zum einen zur Einbindung des Vorhabens in die Umgebung auf der Nordseite. Sie hat aber auch eine abschirmende Wirkung zu den nördlich angrenzenden Weinbergen (z.B. zur Abschirmung von Spritzmittelabdrift) und wirkt so konfliktminierend. Des Weiteren bietet die Hecke Lebensräume für Kleinlebewesen und trägt als planinterne Maßnahme insgesamt zu Minimierung des Eingriffs bei. Die Stellplatzanlage wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen eingegrünt, was gleichzeitig deren Verschattung erhöht und damit die Aufheizung versiegelter Flächen minimiert. Die Pflanzenauswahl ist anhand der Auswahlliste des Landkreises Heilbronn zu treffen (siehe Anhang der Begründung).

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen. Durch die Vorgaben zum Bodenschutz wird der hochwertige Mutterboden erhalten und geschützt.

1.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über den bestehenden Zufahrtsweg, der von der Nordheimer Straße abzweigt. Ein Ausbau ist hier nicht erforderlich, da aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmenge, die sich zeitlich über den Tag verteilt, keine Probleme bei der Befahrbarkeit ergeben. Anbaurechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen, die Parkierungsmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück sind ausreichend bemessen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen (Bestandsanschluss). Die hydraulische Funktion des Schmutzwasseranschlusses wird im weiteren Verfahren überprüft, ebenso die Ableitungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser und dessen Behandlungsbedürftigkeit.

1.8 Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich möglicher vorhandener Kampfmittel kommt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) nach einer Untersuchung zum Ergebnis, dass keine Kampfmittel innerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

1.9 Planstatistik

| | | |
|------------------------------------|-----------|-------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 99 Ar | 100 % |
| Davon: | | |
| Überbaubare Fläche für Gebäude | ca. 40 Ar | 41 % |
| Fläche für Stellplätze | ca. 25 Ar | 25 % |
| Fläche zur Anpflanzung einer Hecke | ca. 6 Ar | 6 % |
| Sonstige Grundstücksfläche | ca. 28 Ar | 28 % |

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), zusammen mit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, dargestellt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen wurde die Betroffenheit von geschützten Arten überprüft. Die Untersuchungsergebnisse sind im Kapitel 7 des Umweltberichts dargestellt. Bei einer Überbauung des Geländes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Rodung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 20.07.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzbeitrag

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstr. 18
74223 Flein

Anlagen der Begründung:

Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

Albrecht Wörner
Freier Architekt
Charlottenstraße 30
74348 Lauffen am Neckar