



KIRCHARDT

Wir leben Europa!

GEMEINDE KIRCHARDT BEBAUUNGSPLAN SAUBACH

BEGRÜNDUNG

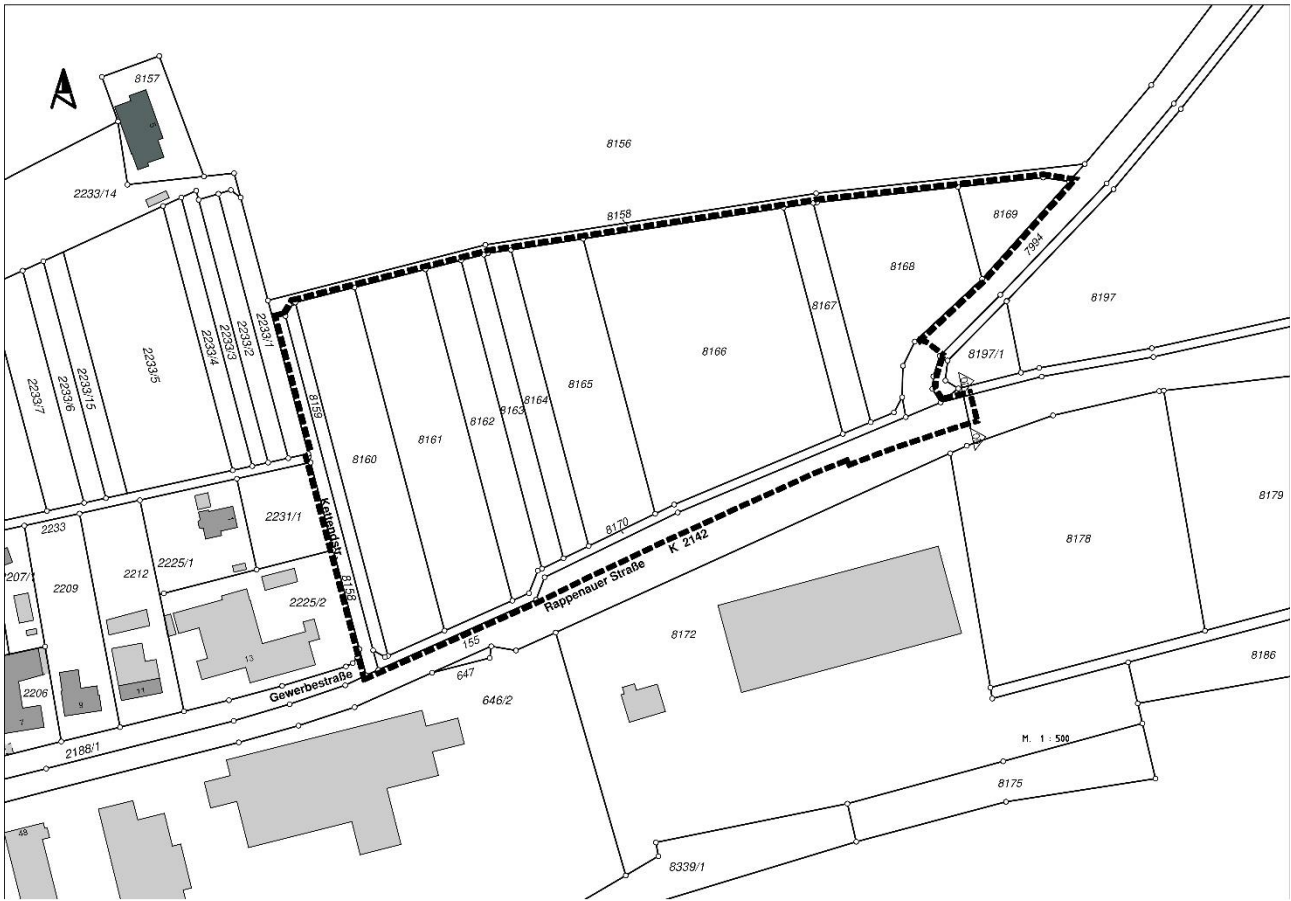


Foto des Planbereichs (Ostansicht)

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um dringend benötigte Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe zu schaffen und die Verlagerung eines bestehenden, holzverarbeitenden Betriebs aus einer innerörtlichen Gemengelage zu ermöglichen. Außerdem ist die Errichtung von Vereins- und Veranstaltungsräumen für örtliche Organisationen beabsichtigt.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets



Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Saubach“

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Saubach“ liegenden Flurstücke können dem Lageplan entnommen werden.



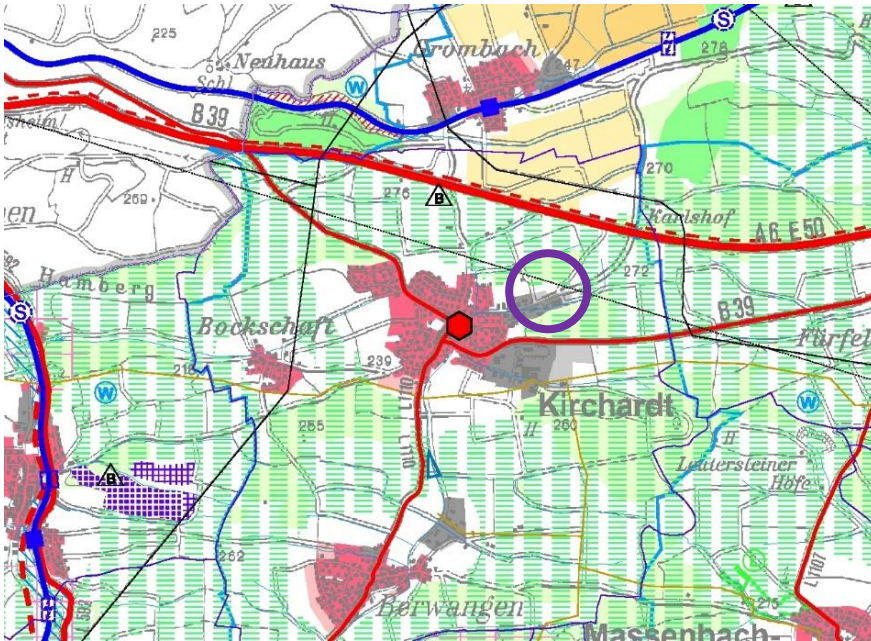
Planbereich „Saubach“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang von Kirchartd nördlich der Rappener Straße K2142 und ist eingebettet in westlich angrenzende Gewerbeflächen an der Gewerbestraße, das südlich der Rappener Straße vorhandene Betonfertigteilwerk sowie die nördlich angrenzende Wald- und Sportplatzflächen.

Topografisch handelt es sich um einen leicht geneigten Südhang. Das Plangebiet ist landwirtschaftlich als Ackerfläche und am östlichen Rand als Holzlagerplatz genutzt.

Innerhalb der Planfläche befindet sich kein Baum- oder Strauchbewuchs. Am südlichen Gebietsrand erstreckt sich entlang der Rappener Straße eine Straßenbegleithecke, die nach NatSchG mit Biotopnummer 167201250107 geschützt ist. Im Bebauungsplan ist der geschützte Bereich als zu erhaltende Anpflanzung festgesetzt.

Ziele der Raumordnung



Auszug aus dem Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Siedlungsfläche und als „Weißfläche“ ohne regionalplanerischen Eintrag dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets ragt geringfügig in den nördlich und östlich angrenzenden Regionalen Grünzug. Dieser Planbereich liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und soll lediglich als Holzlagerfläche genutzt und nicht versiegelt werden. Insofern wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung eine Ausformung des Regionalen Grünzugs vorgenommen.

Gewerbeflächenbedarf

In der Gemeinde Kirchartt gibt es derzeit keine verfügbaren gewerblichen Bauflächen.

Die wenigen unbebauten Grundstücke in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten und die noch vorhandenen Baulücken in nicht beplanten Bereichen sind bereits für eine Bebauung vorgesehen oder werden als Betriebserweiterungsflächen zurückgehalten.

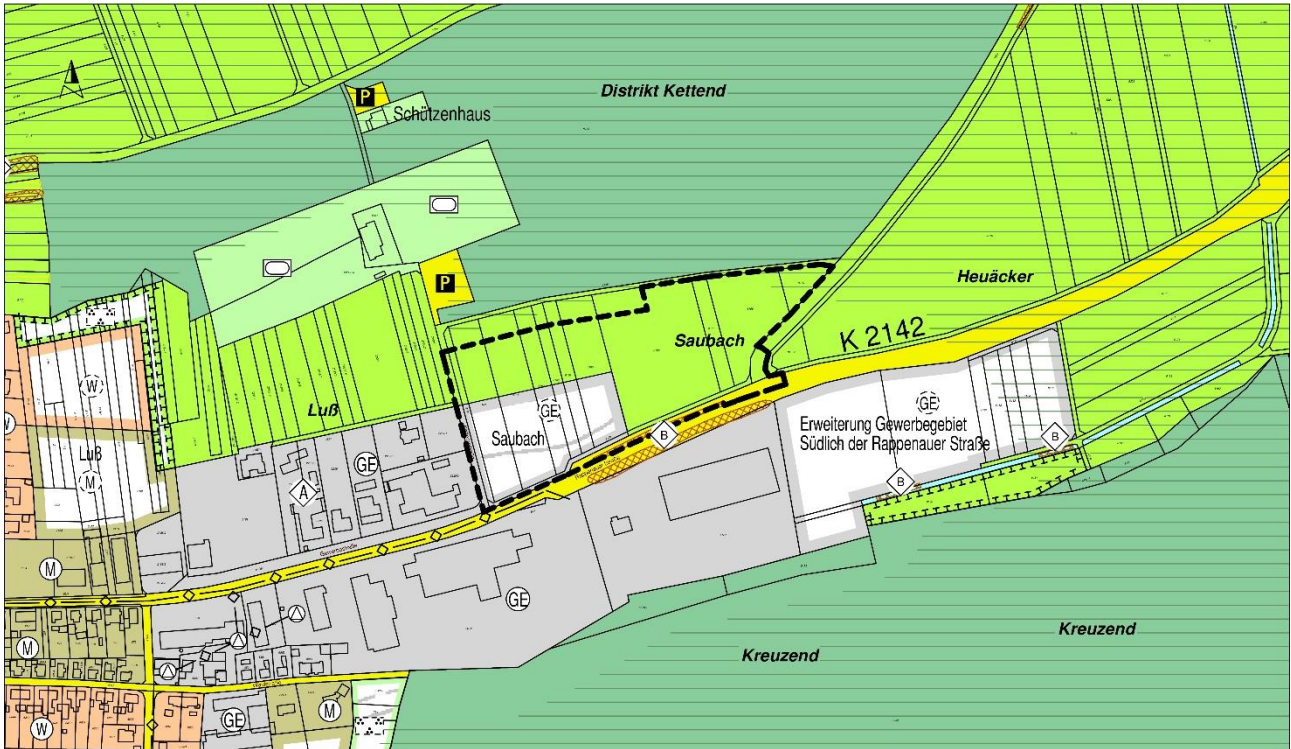
Die Gemeinde Kirchartt ist auch nicht an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt.

Die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan entstehend werden, sind dringend erforderlich.

Bei der Gemeindeverwaltung liegt eine Interessentenliste vorwiegend örtlicher Betriebe vor. Die dort geäußerten Bedarfsflächen der Betriebe übersteigen bereits die verfügbaren Bauflächen im künftigen Gewerbegebiet „Saubach“.

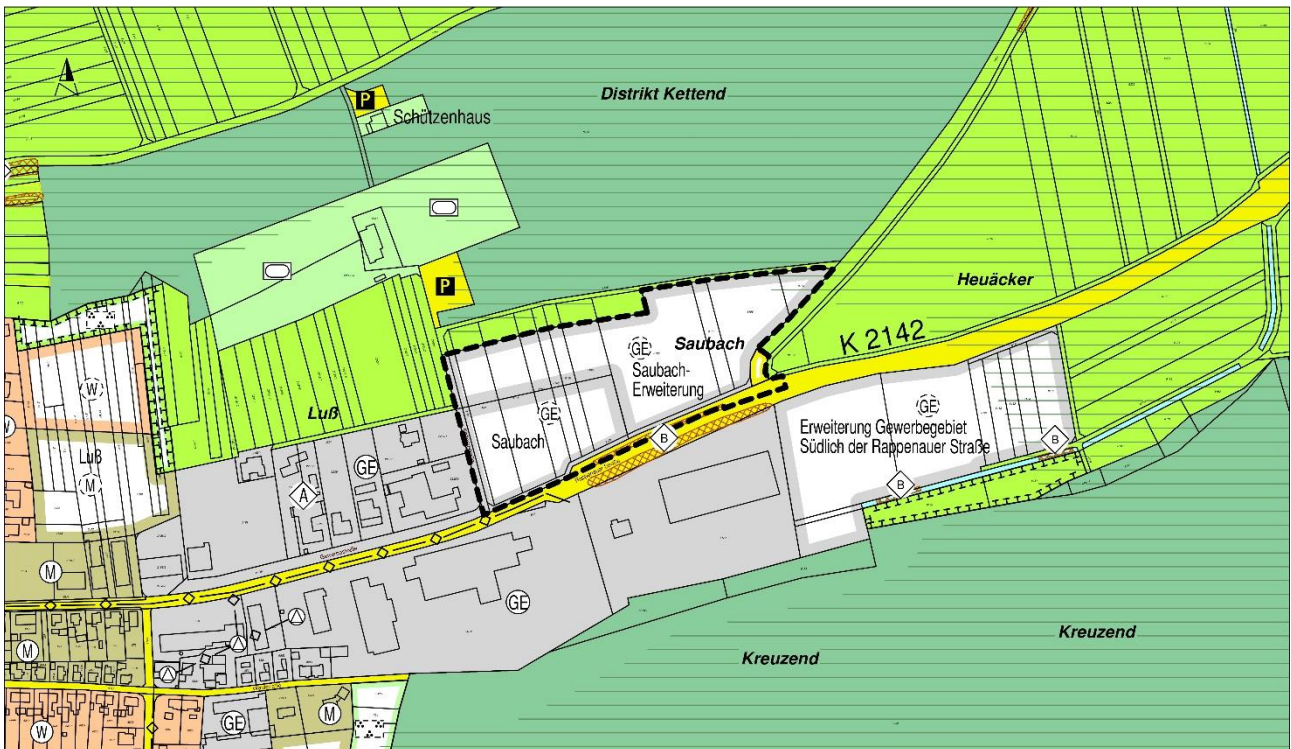
Flächennutzungsplanung

Im seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 ist der südwestliche Bereich als geplante gewerbliche Baufläche und der übrige Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Flächennutzungsplan 2013/2014

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 wird den Gesamtbereich als geplante gewerbliche Baufläche darstellen.



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014

Nutzungskonzept

Mit dem geplanten Gewerbequartier werden der südlich der Rappenauser Straße bereits vorhandene Gewerbestandort und die westlich angrenzenden Gewerbeflächen arrondiert.

Für den gesamten Planbereich ist Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8(3)1 und §8(3)2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig festgesetzt, weil Anfragen für diese Anlagen vorliegen, die im Planbereich ermöglicht werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,7, Baumassenzahl 6,0 und max. Gebäudehöhe 10 m soll eine verträgliche Einfügung des Bauquartiers in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld gewährleistet werden.

Waldabstand

Die Baugrenzen sind im notwendigen Waldabstand gem. § 4 (3) LBO festgesetzt, so dass mit Gebäuden der 30 m – Abstand eingehalten werden muss. Die Grundstücksbereiche, die innerhalb des Abstandbereiches liegen, dürfen als Lagerflächen, insbesondere zur Holzlagerung, genutzt werden.

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solar-energie

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen die flachen Dächer zu 50 % und die stärker geneigten Dächer zu 40 % mit Solaranlagen versehen werden.

Die Nutzung von Solarenergie entspricht der klimaschutzbezogenen Zielsetzung, die die Gemeinde Kirchartd bei der Entwicklung neuer Baugebiete verfolgen will.

Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets ist ohne Belastung von Wohnquartieren über die Rappenauser Straße K 2142 vorhanden.

Die Verkehrerschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine 6 m breite Verbindungsstraße von der vorhandenen Kettendstraße zur alten Rappenauser Straße Flst. Nr. 7994. Für Fußgänger ist ein straßenbegleitender Gehweg mit 1,5 m Breite geplant.

Der ruhende Verkehr soll jeweils auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Zusätzlich sind vier öffentliche Parkplätze im zentralen Bereich vorgesehen.

Verlegung der OD-Grenze

Die Gemeinde Kirchartd wird den Antrag stellen, die bestehende OD-Grenze an der Rappenauser Straße vom Einmündungsbereich Kettendstr. an den Einmündungsbereich der alten Rappenauser Str. Flst. Nr. 7994 um ca. 300 m nach Osten zu verlegen.

Entwässerungskonzept

Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet von der Ingenieurgesellschaft für Straßen- und Tiefbau mbH, Friedrichstr. 15 74889 Sinsheim.

Es ist ein modifiziertes Trennsystem geplant, d.h. das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird zur bestehenden Regenwasserkanalisation geleitet. Alle anderen Flächen werden in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und fließen zur Kläranlage.

Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Ackerflächen und Holzlagerflächen.

Der zu verlagernde, holzverarbeitende Betrieb nutzt bereits Flächen im Plangebiet zur Holzlagerung.

In der Flurbilanz ist das Plangebiet mit Vorrangflur der Stufe I bewertet. Das sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futterstoffen. Grundsätzlich sind solche Böden in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten.

Es gibt jedoch keine alternativen Standorte mit weniger hochwertigen Flächen, die als Alternative in Frage kämen.

Der unvermeidliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen ohne Beanspruchung von hochwertigen, landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist. Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, hat den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) und einen Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, hat eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Zuordnungsfestsetzung

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Baugrundstücken und den Verkehrs- und Versorgungsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Bei den Verkehrs- und Versorgungsflächen werden 2495 m² neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 23.100 m² neu überbaubar. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 9,75 % auf die Verkehrs- und Versorgungsflächen und 90,25 % auf die Bauflächen.

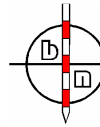
Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	4,22 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	3,30 ha	78,2 %
Öffentliche Grünfläche	0,49 ha	11,6 %
Verkehrsflächen	0,43 ha	10,2 %

Eberstadt, den 15.01.2021



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226