

KREIS: HEILBRONN
STADT: LEINGARTEN
GEMARKUNG: GROSSGARTACH

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Feuerwehrhaus“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 21.12.2020

Bearbeiter/in: Uwe Müller



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung, Fläche für Gemeinbedarf	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	5
4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
4.5 Verkehrserschließung	5
4.6 Ver- und Entsorgung	5
4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
5. Flächenbilanz	6
6. Gutachten	6
6.1 Umweltbericht und Grünordnungsplanung	6
6.2 Artenschutz Fachbeitrag	6
6.3 Schallschutz	6



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 10273 der Gemarkung „Großgartach“. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Nordgrenze des landwirtschaftlichen Weges 10272,
- Im Westen durch Teilflächen des Flurstücks 10273,
- Im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlichen Weges 10290 und
- Im Osten durch die Landesstraße L 1105, zwischen Nordheim und Leingarten.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden innerhalb der Flächen der Stadt Leingarten alternative Standorte untersucht. Im Ergebnis dieser Voruntersuchung wurde der Bereich westlich der Landesstraße L 1105, am südlichen Ortsrand der Stadt Leingarten, auf Gemarkung „Großgartach“ ausgewählt.

Maßgebend für die Gebietsauswahl war unter anderem:

- die zentrale Lage im Gesamtgebiet der Stadt Leingarten,
- die sehr gute verkehrliche Anbindung an die Landesstraße,
- die Flächenverfügbarkeit,
- die Beachtung von Gebietsabgrenzungen regionaler Grünzüge bzw. von Schutzgebieten,
- die verfügbare Flächengröße entsprechend den notwendigen Anforderungen.

Weitere Grundlage für den Bebauungsplan ist die zwischenzeitlich vorhandene Entwurfsplanung des Feuerwehrstandortes inkl. der Vorentwurfsplanung zur verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße L 1105.

Die Planungen wurden im Vorfeld, insbesondere mit den Vertretern der örtlichen Feuerwehr, sowie den Organisationen der Feuerwehr auf Kreis- und Landesebene abgestimmt.

Die Notwendigkeit zum Bau eines neuen Feuerwehrstandortes im Stadtgebiet Leingarten wurde auf Ebene dieser Voruntersuchung hinlänglich begründet und bildet die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, ragt das Plangebiet an seiner südlichen Kante in das Vorbehaltsgebiet für Erholung gem. Plansatz 3.2.6.1 sowie einen Regionalen Grünzug nach gem. Plansatz 3.1.1.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leingarten befindet sich derzeit im Änderungsverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplans weist den Bereich des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf / Feuerwehr aus.



2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen baurechtlichen Festsetzungen. Es handelt sich um Flächen des Außenbereichs, welche landwirtschaftlich genutzt sind.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-9 BauGB.

Dementsprechend wird der Umweltbericht auch nach der geltenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am geplanten südlichen Ortsrand der Stadt Leingarten auf Gemarkung Großgartach.

Nördlich der Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr ist die Baugebietserweiterung des Plangebiets „Kappmannsgrund, 5. BA“ vorgesehen. Diese Erweiterung wird von der Planung des Feuerwehrbereichs berücksichtigt.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen zur Realisierung des Feuerwehrstandortes befinden sich bereits im Besitz der Stadt Leingarten.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die geplante Hauptzu- und -ausfahrt ist mit Anschluss an die Landesstraße L 1105 geplant.

Eine weitere verkehrliche Anbindung ist von der geplanten Erweiterung des Wohngebiets „Kappmannsgrund, 5. BA“ aus nördlicher Richtung vorgesehen und möglich.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bis zu dem Bereich des nordöstlich angrenzenden Kreisverkehrs auf den Flächen des Baugebiets „Kappmannsgrund, 4. BA“ vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung, Fläche für Gemeinbedarf

Auf dem Gelände soll, wie oben bereits erwähnt, eine Fläche für die Umsiedlung der Feuerwehr von Leingarten bereitgestellt werden. Das hierfür vorgesehene Gebäude soll sich durch die Vorgaben des Bebauungsplans bestmöglich in die Umgebung einfügen.

Die bereits vorhandene Entwurfsplanung des Feuerwehrgebäudes sieht vor, das Gebäude von Süden her gänzlich in die Topographie zu integrieren. Durch entsprechende Anschüttung und Geländemodellierung wird somit das Feuerwehrgebäude in das Gelände eingebettet. Dies bewirkt eine bestmögliche Einbindung des Feuerwehrgebäudes in die Topographie und die vorhandene, angrenzende Landschaft.

Neben dem eigentlichen Feuerwehrgerätehaus mit Schuleinrichtungen und Fahrzeugstellplätzen, Fahrzeuggaragen, sind dem Nutzungszweck entsprechende Einrichtungen zulässig. Es handelt sich dabei um technisch bedingte Gebäude und Gebäudeteile sowie Gebäude, die für Schulungszwecke erforderlich sind, wie z. B. einem Übungsturm.



Neben diesen baulichen Maßnahmen sind Übungs- und Hofflächen sowie Flächen für PKW-Stellplätze planungsrechtlich zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des betriebs- und anlagebedingten Flächenbedarfs im Verhältnis zum Grundstück bestimmt.

Da die BauNVO für Gemeinbedarfsflächen keine GRZ vorgibt, wird diese entsprechend des Bedarfes mit 0,4 festgesetzt. Eine GRZ Überschreitung wird nicht zugelassen, da die festgesetzte GRZ großzügig bemessen ist. Damit ist der eigentliche Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten.

Um das Gebäude städtebaulich harmonisch in die vorhandenen Geländestrukturen einzupassen, wird eine maximal zulässige, erforderliche Gebäudehöhe von 8,50 m festgelegt. Im Plan selbst wird die Bezugshöhe vom 204,50 m festgelegt. Die Oberkante des Gebäudes bezieht sich ebenfalls auf NN und beträgt 213,0 m.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde ein der Planung entsprechendes Baufenster festgelegt. Die Hauptausrichtung ergibt sich unter Beachtung der bestehenden Topographie und wurde bewusst parallel zu den vorhandenen Höhenlinien gewählt, um die bereits oben erwähnte Einpassung in das bestehende Gelände durch Geländemodellierung möglichst optimal realisieren zu können. Durch Festlegung eines Richtungskreuzes werden die Hauptausrichtungen in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung, parallel zu den Baufenstergrenzen fixiert.

Technisch bedingte Anlagen sowie Anlagen für Übungszwecke, wie z. B. der Feuerwehrübungsturm, sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für die Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante des Hauptgebäudes durch diese Anlagen.

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze für PKWs sind zulässig auf der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den besonders ausgewiesenen, mit „ST“ bezeichneten Flächen. Weitere Flächenversiegelungen sind, wie bereits oben erwähnt, für notwendige Zufahrten, Hof- und Übungsflächen, auch außerhalb der überbaubaren und der mit „ST“ bezeichneten Flächen, erlaubt.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrliche Erschließung, sowohl für den zufahrenden Verkehr, als auch für die Einsatzfahrzeuge, erfolgt im Wesentlichen über einen neuen verkehrlichen Anschluss an die L 1105, südlich des bereits vorhandenen Kreisverkehrsplatzes.

Die Knotenpunktgestaltung ist so vorgesehen, dass getrennte Zufahrten für PKWs zu den Stellplätzen bzw. Zu- und Ausfahrten von Einsatzfahrzeugen, möglich sind. Dadurch wird eine bestmögliche Verkehrsanbindung, auch für den Einsatzfall, erreicht.

Zusätzlich zu dieser verkehrlichen Hauptanbindung sieht das Plankonzept eine weitere Anbindung an das innerörtliche Straßennetz, über die noch zu erweiternde Gebietsausweisung des Baugebiets „Kappmannsgrund, 5. BA“ vor. Durch diesen weiteren Anschluss ist eine zusätzliche Verkehrsanbindung der Stellplatzflächen aus nördlicher Richtung möglich.

Über den geplanten Hauptanschluss der Feuerwehr soll die Zu- und Ausfahrt zum bestehenden Begleitweg Flurstück 10324, zur Landesstraße entstehen. Durch diesen Anbindepunkt kann auf die Weiterführung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges in Richtung Kreisverkehrsplatz verzichtet werden. Der bestehende Wegeverlauf wird entsprechend zurückgebaut.

4.6 Ver- und Entsorgung

Durch Anschluss an bestehende Leitungsnetze im Bereich des Kreisverkehrsplatzes werden die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets erweitert. Die Oberflä-



chenentwässerung kann über eine entsprechende Rückhaltung gedrosselt in den nordwestlich vorhandenen Vorfluter eingeleitet werden. Somit ist eine Entwässerung im Trennsystem möglich. Die Ver- und Entsorgung kann somit sichergestellt werden.

4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Entlang der Südgrenze des Plangebiets sind bereits Streuobstbäume vorhanden. Diese werden durch Festsetzung von Pflanzbindungen erhalten.

Um eine bestmögliche Einbindung des Plangebiets in Richtung Westen und Norden, hin zum geplanten Wohngebiet zu erreichen, ist ein flächiges Pflanzgebot zur Pflanzung von Baum- und Strauchbereichen mit einer Breite von 5 m im Plan, entlang der jeweiligen Gebietsgrenzen festgesetzt.

Neben dieser Festsetzung zur Eingrünung des Plangebiets sind im Anschluss an die überbaubare Grundstücksflächen bzw. die Stellplatzflächen zusätzliche Pflanzgebote für Einzelbäume vorgesehen.

Zusätzlich werden die südlichen nicht versiegelten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets genutzt.

5. FLÄCHENBILANZ

Fläche des Plangebiets	1,92 ha	100 %
Abzüglich Verkehrsflächen Landesstraße L 1105 mit Verkehrsgrünflächen	0,17 ha	9 %
Größe der Fläche für Gemeinbedarf	1,75 ha	91 %

6. GUTACHTEN

6.1 Umweltbericht und Grünordnungsplanung

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

6.2 Artenschutz Fachbeitrag

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Konflikte wurde im September 2020 ein Artenschutz Fachbeitrag es Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH erstellt.

In diesem wurden vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen und der Zauneidechse untersucht. Weitere Tierarten konnten aufgrund der Gebietseigenschaften ausgeschlossen werden.

Bei den Untersuchungen konnten nur im unmittelbaren Umfeld Brutvögel kartiert werden. Dennoch sind innerhalb des Plangebiets Strukturen für Fledermäuse und Vögel enthalten. Zur Einhaltung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

„Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.“

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten und der Bebauung ist die Ackerfläche im den künftigen Baufelder vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter Nester anlegen können.“

6.3 Schallschutz

Im Rahmen der Baugenehmigung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung.

