

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim und Meimsheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Burgermühle Nord“

Begründung

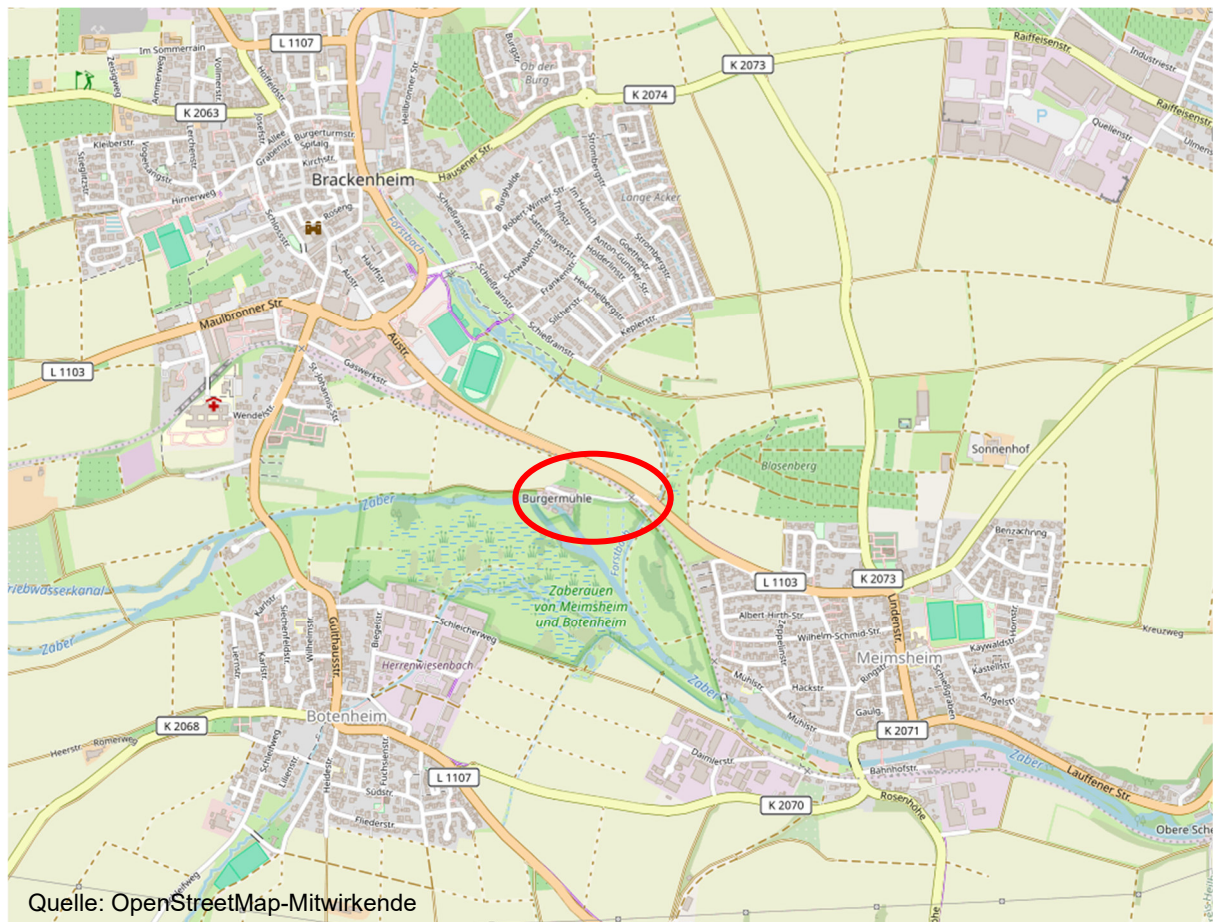
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der historischen Burgermühle und südlich der zwischen Brackenheim und Meimsheim verlaufenden Landesstraße L 1103 (vgl. Übersichtsplan).

Es umfasst die Flurstücke 4994 (Forstbach, teilweise), 5438 (Zabergäustraße/L 1103), 5438/1, 5547 (Zabergäustraße/L 1103, teilweise), 5556 (Forstbach, teilweise), 5557 (Weg, teilweise), 5938 (Weg, teilweise), 5951, 5952, 5955 (Weg, teilweise), 5956 (teilweise), 5962 (Austraße/L 1103, teilweise), 5961 (Bahngelände, teilweise), 5963 (Weg, teilweise), 6583 (Weg, teilweise).



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 Gewerbebetrieb „Spielberger Mühle GmbH“ betreibt am Standort Burgermühle, die erstmals im Jahre 1529 schriftlich erwähnt wurde (Quelle: Wikipedia), eine Getreidemühle, die sich auf die Erzeugung von Bioprodukten spezialisiert hat. Die Betriebsgebäude, teilweise bestehend aus der historischen Bebauung der Mühle, wurden in den letzten Jahren aufwändig saniert.

Um den Betrieb zukunftsfähig zu halten bedarf es jedoch insbesondere einer Verbesserung der Lagermöglichkeiten für die verschiedenen Produkte der Mühle, deren Anzahl aufgrund der zunehmenden Nachfrage im Bereich von Bioprodukten ständig erweitert wurde und noch wird. Die Lagerflächen sind im Augenblick auf verschiedene Standorte, u.a. im Stadtgebiet Brackenheim, verteilt und sollen zukünftig am Standort konzentriert werden. Zu diesem Zweck ist in einem ersten Ausbauschnitt die Errichtung einer Lagerhalle als Hochregallager geplant. Die bisherige Zufahrtsstraße, ehemals Teil der Verbindungsstraße Brackenheim-Meimsheim, soll entwidmet werden und künftig als Betriebsfläche bzw. als Betriebszufahrt genutzt werden. Die Planung ist dazu geeignet, die Anzahl von Fahrten zwischen den Produktionsanlagen und den verschiedenen Lagerstandorten zu verringern, sie kann in diesem Sinne zur Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren notwendig.

3. Planerische Vorgaben

Für die Bauflächen des Plangebiets besteht auf Ebene der Regionalplanung (Regionalplan der Region Heilbronn-Franken), bis auf die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung (VBG Erholung, Plansatz 3.2.6.1), eine Weißdarstellung. Die in den Geltungsbereich der Bauleitplanung einbezogenen Verkehrsflächen berühren Trassendarstellungen für Straße/Eisenbahn und den Regionalen Grünzug, deren Funktion wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Betroffenheit der Erholungsbelange wird durch die festgesetzte Eingrünung berücksichtigt und vermindert. Die Wegebeziehung bleiben trotz der Entwidmung von Verkehrsflächen erhalten, da alternative und gleichwertige Verbindungen zur Verfügung stehen. Die Wege können daher weiterhin genutzt werden, sowohl zu landwirtschaftlichen Zwecken als auch zur Naherholung. Da die Feldflur in diesem Bereich nicht über durchgängig befestigte Wege verfügt, ist die Bedeutung für das Wegenetz jedoch relativ gering.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt, eine entsprechende Änderung mit Darstellung von Gewerbeflächen erfolgt im Parallelverfahren. Nördlich ist das Plangebiet geringfügig von der Trasse der geplanten Südumfahrung Brackenhaims („Zabertalstraße“) tangiert.

Nördlich des Plangebiets, getrennt durch den Feldweg Flst.Nr. 5938, liegt die im Augenblick stillgelegte Bahnstrecke Lauffen-Zaberfeld („Zabergäubahn“). Die Planung tangiert die Bahnstrecke im Bereich des bestehenden Bahnübergangs, über den heute und auch künftig zum Standort zugefahren wird (weitere Ausführungen vgl. Kapitel 4.1 „Erschließung“).

Das Plangebiet liegt im Bereich der Anbindung an die L 1103 innerhalb von Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Für die Hochwasserausdehnung und dessen Abfluss ergeben sich keine Änderungen, da die bestehenden Höhenlagen der Verkehrsflächen nicht geändert werden. Die eigentlichen Bau- bzw. Betriebsflächen sind bei einem HQ100 nicht betroffen, sie liegen jedoch geringfügig innerhalb der Überflutungsflächen bei einem Extremhochwasser (HQextrem). Durch eine entsprechende Bemessung der Erdgeschossfußbodenhöhen kann eine bauliche Eigenvorsorge getroffen werden.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Nutzung, um dem Betrieb eine Perspektive für die weitere Entwicklung am Standort zu geben. Dabei ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung so auszurichten, dass eine Lagerhalle und ein Hochregallager angesiedelt werden können.

Im Zuge der Planung wird die Erschließung des Standorts, insbesondere die verkehrsgerechte Querung der zurzeit stillgelegten Zabergäubahn und die Anbindung an die Landesstraße L 1103, in den Bebauungsplan einbezogen.

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Anbindung an die L 1103, die wie bisher auf der Trasse der ehemaligen Gemeindeverbindungsstraße Brackenheim-Meimsheim verläuft. Die öffentliche Verkehrsfläche der ehemaligen Verbindungsstraße soll bis auf den östlichen Teil im Zuge der Planung entwidmet werden und im entwidmeten Teil als reine Betriebszufahrt bzw. als Betriebsfläche dienen. Der durch die Entwidmung betroffene landwirtschaftliche Verkehr kann alternativ nördlich über die Feldwege Flst. Nr. 5938 und 5934 abgewickelt werden, es sind nur wenige Bewirtschafter betroffen. Durch die Entwidmung können Teile der Verkehrsfläche dem Betriebsgelände zugeschlagen werden und deren trennende Wirkung so aufgehoben werden.

Anbindung an die Landesstraße L 1103

Nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn, Abteilung Straßen und Verkehr, ist eine Linksabbiegerspur auf der L 1103 zu erstellen, wobei im Knotenpunkt künftig eine Geschwindigkeit von 70 km/h angeordnet wird (bisher keine Beschränkung).

Da im weiteren Verlauf der geplanten Straßenführung die Bahnstrecke Lauffen – Zaberfeld („Zabergäubahn“) gequert wird, ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG erforderlich, die bereits angestoßen wurde, aber im Zuge des Verfahrens noch fortgeführt werden muss.

Die Straßenplanung geht davon aus, dass im Falle der Reaktivierung der Zabergäubahn eine Signalisierung des Abbiegestroms in Richtung Bürgermühle erforderlich ist. Sowohl der Geradeausverkehr als auch die Einbieger in die L 1103 benötigen keine Signalisierung. Es wird daher eine Knotenpunkt-Mischform vorgesehen, wie diese zum Beispiel auch in Pfaffenhofen im Bereich der neuen Ortsumfahrung / Anbindung an die Ortsdurchfahrt umgesetzt ist. Folgende technische Annahmen werden dabei getroffen:

- Neue Lage des Knotenpunktes, die vorhandene Zufahrt kann zurückgebaut werden.
- Linksabbiegetyp LA 1 oder LA 2 mit einer Aufstellstrecke LA = 20m, Verzögerungsstrecke LV = 20m, Verziehungsstrecke LZ = 70 (einseitige Aufweitung), Fahrbahnbreite = 3,25m.
- Rechtsabbiegetyp RA 2 oder RA 3 in Verbindung mit den Zufahrtstypen KE 1, KE 2 oder KE 3, Aufstellstrecke LA = 20m, Verzögerungsstrecke LV = 20m, Verziehungsstrecke LZ = 30m, Fahrbahnbreite = 3,25m.

- Aufstellstrecke für Rechtsabbieger bei Signalisierung vor Gleisanlage, Linksabbieger hält in Linksabbiegespur.
- Um Flächenversiegelungen einzusparen und unter Annahme einer etwas untergeordneten Nutzung (Betriebszufahrt) wurde grundsätzlich ein kleiner Tropfen als Fahrbahnteiler ausgebildet.
- Querende Radfahrer oder Fußgänger sind nicht zu berücksichtigen.
- Die Anbindung des nordseitigen landwirtschaftlichen Wegenetzes wird so angepasst, dass vom Knotenpunkt aus auch weiterhin alle Fahrverbindungen gewährleistet sind.
- Sichtfeld 110m bei zulässiger Geschwindigkeit $V = 70 \text{ km/h}$

Die Straßenplanung ist mit diesen Parametern in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um eine verkehrsgerechte Lösung der Zufahrt sicherzustellen. Die dabei berücksichtigte Möglichkeit einer Signalisierung des Knotens wird abhängig von der Reaktivierung der Zabergäubahn umgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) festgesetzt, dabei sind Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art sowie Autoverwertungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient der Vermeidung von nicht integrierten Einzelhandelsstandorten und damit auch dem Schutz der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in den Ortszentren der Stadtteile.

Zur Vermeidung von sog. Trading-down-Effekten sind explizit auch die Nutzungen des Rotlichtmilieus sowie die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (vgl. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen.

Die Gebäude werden bezüglich ihrer Kubatur durch die Baugrenzen und durch die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Metern über Normalnull gesteuert. Bei der Bemessung der Gebäudehöhen ist zu berücksichtigen, dass im nördlichen Bereich eine Lagerhalle als Hochregallager vorgesehen ist, und daher dort eine entsprechende Auslegung gegeben sein muss. Bezogen auf die Bestandshöhe der Zufahrtsstraße sind in diesem Bereich ca. 25 m hohe Gebäude zulässig. Im südlichen Bereich des Baufelds ist die Gebäudehöhe reduziert auf das übliche Maß im Gewerbebau. Auf die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe wird verzichtet, da diese nach den Bedürfnissen des Betriebs festlegbar sein soll. Es ist davon auszugehen, dass das geplante Hochregallager auf der West- und Nordseite gegenüber dem umgebenden Gelände ca. 3 – 5 m eingegraben sein wird.

Neben einer gewissen Eintiefung in das Gelände bedarf es aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen einer wirkungsvollen Eingrünung am westlichen und nördlichen Plangebietsrand. Dies wird über die Festsetzung von Pflanzflächen auf diesen Seiten gewährleistet, für die in Abstimmung mit dem beauftragten Umweltplaner Vorgaben entwickelt und festgesetzt wurden. Nach Süden soll ein Zusammenwachsen mit dem Bestand der Bürgermühle ermöglicht werden, bisherige Verkehrsflächen werden dort entwidmet und stehen künftig einer betrieblichen Nutzung zur Verfügung. Der Standort Bürgermühle wird im Süden abschließend durch den ausgeprägten Bewuchs entlang der Zaber eingegrünt und in die Landschaft eingebunden.

5. Allgemeine Planungsgrundsätze

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und die geeignet bemessenen Grundstückszuschnitte. Durch die Zulassung von entsprechenden Gebäudehöhen wird eine Verringerung des Flächenverbrauchs an andere Stelle ermöglicht. Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern und wiederzuverwenden ist. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, sind die Oberflächen von Stellplatzanlagen wasserdurchlässig auszuführen, generell ist ein Trennsystem bei der Entwässerung zu etablieren.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Die Eingrünung am Gebietsrand dient nicht nur dem Sichtschutz und der Einbindung in die Landschaft, sondern beeinflusst das lokale Klima durch Beschattung und bietet Lebensräume für Kleinlebewesen und Vögel. Da für die Pflanzungen nur beschränkte Flächen zur Verfügung stehen, ist eine zusätzliche Begrünung der Fassaden vorgesehen. Die festgesetzte Dachbegrünung begünstigt das Mikroklima und bietet Lebensräume für Kleinlebewesen, zudem leistet sie einen Beitrag zur Pufferung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

7. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gesichert.

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Die Abwasserbeseitigung für das Gesamtgebiet erfolgt im Trennsystem.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca. 156 Ar
Gewerbliche Baufläche	ca. 76 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Verkehrsgrün und Feldwege	ca. 68 Ar
Private Verkehrsflächen	ca. 10 Ar
Bahnanlagen	ca. 2 Ar

10. Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, ist es notwendig begleitend zum Bebauungsplan die dazu erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten.

Dies erfolgt im Grünordnerischen Beitrag (GOB, vgl. Anlage 1 der Begründung). Die darin vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung schlägt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Schlussendlich stellt er die zu erwartenden Eingriffe und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleiches und Ersatzes in einer Bilanz einander gegenüber.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 2 der Begründung dargestellt.

Einen gesonderten Teil 2 der Begründung bildet der Umweltbericht, er enthält gem. § 2 (4) BauGB die Umweltprüfung – wird im weiteren Verfahren ergänzt -.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 18.07.2025

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht

bearbeitet durch:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz

bearbeitet durch:

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach