

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Kirchhausener Straße Ost“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Leingarten, auf der Gemarkung Großgartach. Nördlich des Plangebiets liegt die Zu- und Abfahrtsrampe zur Bundesstraße B293 und westlich die Landesstraße L1105 (Kirchhausener Straße). Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nr. 3104 und 3105 sowie das Flst.Nr. 3178/2 (teilweise).



Übersichtsplan: Quelle OpenStreetMap-Mitwirkende, eigene Ergänzung

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.

Das Plangebiet stellt sich als Lücke am nördlichen Siedlungsrand von Leingarten-Großgartach dar, es liegt zwischen Einzelhandelsnutzungen im Osten und durch Wohnen geprägte Gebiete im Westen. Es ist mit einem freistehenden Wohnhaus und dessen Nebenanlagen bebaut. Gleichzeitig liegt es verkehrsgünstig an der Kirchhausener Straße, der Ortsdurchfahrt Leingartens im Zuge der Landesstraße L1105. Für das Plangebiet besteht die Absicht, eine Bebauung durch eine gastronomische Nutzung (Café mit untergeordnetem Bäckereiverkauf) und durch ein Ärztehaus zu ermöglichen, zudem eine von der Kirchhausener Straße aus anfahrbare Stellplatzanlage. Die Planung ist geeignet, den nördlichen Siedlungsrand abzurunden und sinnvoll zu ergänzen bzw. nachzuverdichten. Um die Bebauung zu steuern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebiets als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, wenn durch die vorliegende Planung die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen betroffen ist.

Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich eine sog. „Ruhebank“ aus Sandstein, die aus dem 19. Jahrhundert stammt. Sie ist als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt und wird im Zuge der geplanten Bebauung umgesetzt, d.h. in der Nähe des heutigen Standorts neu angeordnet.

4. Momentane Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein freistehendes Wohnhaus und dessen Nebenanlagen, die Zufahrt erfolgt unmittelbar vor dem Kreisverkehr von der Kirchhausener Straße aus. Südlich davon befindet sich der zum Wohnhaus zugehörige Garten, der durch vereinzelter Baumbestand und Wiesenflächen geprägt ist. Die Bebauung wird abgebrochen und die Zufahrt geschlossen. Vor allem entlang des nördlichen Gebietsrandes hat sich eine ausgeprägte Gehölz- bzw. Baumstruktur entwickelt.

Der östliche Bereich ist unbebaut und stellt sich überwiegend als Wiese dar, randlich sind durch unterlassene Pflegearbeiten mittlerweile Bäume aufgewachsen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Auf der Basis eines Bebauungsvorschlags soll die Baulücke im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung geschlossen werden. Es soll eine Bebauung aus Ärztehaus und Café entstehen, zudem die entsprechenden Außenanlagen mit Stellplätzen und Bepflanzung.

Zur Sicherstellung der gewünschten baulichen Entwicklung erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 (2) BauNVO, in dem die zulässigen Nutzungen definiert werden. Es wird so auch verhindert, dass die raumordnerischen Regelungen zur Einzelhandels-Agglomeration betroffen sind.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl am Orientierungswert für gemischte Bauflächen (hier MI). Da insbesondere randlich unversiegelte Bereiche verbleiben ist dies einerseits ausreichend, andererseits wird planerisch eine zu hohe Versiegelung vermieden. Die Gebäudehöhen sind projektbezogen konzipiert, sie ermöglichen eine bis zu dreigeschossige Bebauung im nördlichen Baufenster (Ärztehaus). Das Café mit untergeordnetem Bäckereiverkauf im südlichen Baufenster ist als eingeschossiges Gebäude geplant und so auch festgesetzt.

Um bei der Ausführungsplanung noch Spielräume zu geben, werden die Baugrenzen mit gewissem Spielraum zur Projektplanung festgesetzt. Die Bauweise ist mit o = offen definiert.

Die Stellplatzanlage wird als durchgängige Baufläche (Planeinschrieb St) für Stellplätze festgelegt, um hier eine möglichst flexible Anordnung und innere Aufteilung zu ermöglichen. Eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen ist von erheblichem Interesse der Stadt, um den ruhenden Verkehr geordnet unterbringen zu können.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die westlich verlaufende Landesstraße L1105 (Kirchhausener Straße), die in diesem Bereich innerorts verläuft. Über die Festsetzung eines Bereichs für Ein- und Ausfahrt erfolgt eine verbindliche Verortung des Übergangs zur Verkehrsfläche.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Für eine möglichst geringe Versiegelungsrate sind Stellplätze verpflichtend wasserdurchlässig auszuführen. Dadurch wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Im Bestand haben sich vor allem an der Nordseite des Plangebiets Gehölz- und Baumbestände entwickelt. Diese schirmen den Siedlungsrand zur Bundesstraße hin ab und sollen erhalten bleiben, weshalb sie mit Pflanzbindung (Pb) festgesetzt sind. Dies gilt auch für Baumbestände an der Westseite, die bereits eine Ortsbildprägende Wirkung erreicht haben.

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die Neupflanzung von Einzelbäumen (PZ/E) aufgewertet, diese dienen der Gliederung der Gebäudeansichten und der Beschattung der Stellplatzflächen. Die Pflanzungen bieten darüber hinaus Raum für Kleinlebewesen, insbesondere Vögel, verbessern das Mikroklima und den Wasserhaushalt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur sicherzustellen.

Dabei wird das Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen, über dezentrale Einrichtungen gedrosselt, in die Ortskanalisation eingeleitet. Es gilt eine Einleitbeschränkung in den Ortskanal, die auf 10 l/s x ha für T = 5 J. der unbebauten Fläche festgesetzt ist. Die Abflussbeschränkung von $q_{nat} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ (unbebaute Fläche) bis T = 5 J. kann durch verschiedene Maßnahmen wie Mulden-Rigolen-Systeme oder Retentionszisternen erreicht werden und ist im Entwässerungsgesuch entsprechend nachzuweisen.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Sonderbaufläche	ca.	46 Ar	100 %
--	-----	-------	-------

10. Auswirkungen der Planung / Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da die überbaubare Grundfläche unter 20.000m² liegt.

Aufgrund der Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Raumordnung

Bei der Planung handelt es sich, zusammen mit dem umliegenden Bestand, um eine Einzelhandelsagglomeration. Der Bäckereiverkauf ist als klassische Ergänzungsnutzung zum angrenzenden Lebensmitteleinzelhandel anzusehen. Die Feststellung einer Agglomeration bedeutet jedoch nicht automatisch, dass ein Vorhaben unzulässig ist, sondern nur, dass die Ziele der Raumordnung anzuwenden sind.

Das Integrationsgebot ist eingehalten, das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind ebenfalls eingehalten. Bezüglich des Konzentrationsgebots aus dem Landesentwicklungsplans, welches Kleinzentren und nicht-zentralen Orten eine Ansiedlung und Erweiterung nur im gebotenen Fall zugesteht, ist anzumerken, dass eine erste Abstimmung mit dem Regionalverband stattgefunden hat. Die Stadt Leingarten wird zeitnah mittels raumordnerischem Vertrag zur Vermeidung einer Verletzung der Ziele der Raumordnung bauplanungsrechtlich dafür sorgen, dass die Verkaufsfläche in Leingarten in einem mindestens vergleichbaren Umfang zum vorliegenden Bauvorhaben reduziert wird.

Artenschutz

Zur geplanten Bebauung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren Untersuchungsinhalt und -methodik aus den vorhandenen Strukturen abgeleitet wurden. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie europarechtlich geschützte Reptilien, Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) und Holzkäfern untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in Anlage 1 der Begründung enthalten, die empfohlenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält weiter einen Hinweis auf die generelle Gesetzeslage beim Artenschutz und speziell darauf, dass zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

Starkregen

Die Stadt Leingarten hat ein kommunales Starkregenrisikomanagement erstellen lassen. Unter der Annahme von drei verschiedenen Starkregenereignissen („selten“, „außergewöhnlich“ und „extrem“) wurden jeweils hydraulische Gefährdungsanalysen berechnet. Ergänzend wurde eine konkrete Betrachtung des Plangebiets vorgenommen, siehe Anlage 2 der Begründung. Das bestehende Grundstück wird demnach laut Starkregengefahrenkarte 2023 vollständig von Zuflüssen von außerhalb verschont, weshalb keine Gefährdungen bestehen. Die Empfehlungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet werden als Festsetzung in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Generell können die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung, zusammen mit weiteren Informationen zum Thema, auf der Homepage der Stadt abgerufen werden, sodass für die Bauherren eine ausreichende Informationsmöglichkeit besteht. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis.

Immissionsschutz

Ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen ist mit Schalleinwirkungen auf die Bauflächen zu rechnen. Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände/Lärmschutzwälle) oder passive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) zum Schutz der Nutzungen vor Verkehrslärm möglich, wobei jedoch der aktive Lärmschutz dem passiven Lärmschutz vorzuziehen ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage, die räumlich begrenzt ist, sowie aus städtebaulichen Gründen (Sichtbarkeit) scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, jedoch aus. Die geplanten Nutzungen (Gastronomie, Ärztehaus) sind zudem relativ unempfindlich gegenüber Immissionen des Straßenverkehrs, wie es z.B. bei einer Wohnnutzung der Fall wäre.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 08.07.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung:

Anlage 1:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung
Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Anlage 2:

Bewertung Starkregen zum Bebauungsplan Kirchhausener Straße Ost

angefertigt durch:

I·S·T·W PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
Franckstraße 4
71636 Ludwigsburg