



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 06.05.2022

Gz. 63.3/gh-10.00.4-
127381/2022

Telefon 56-3238

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Horkheim	24.06.2022	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	21.06.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	30.06.2022	öffentlich

Bezug

DS 046/2021 (AB+ZK)

Anlagen

- Flächennutzungsplanausschnitt vom 18.01.2021
- Fortschreibung Flächennutzungsplan Begründung vom 13.04.2022
- Umweltbericht Flächennutzungsplan vom 07.04.2022
- Lageplan vom 05.05.2022
- Begründung vom 05.05.2022
- Umweltbericht Bebauungsplan vom 03.05.2022
- Gestaltungsplan vom 05.05.2022
- Bericht zur frühzeitigen Behörden-/ Trägerbeteiligung vom 05.05.2022
- Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.05.2022
- Schalltechnische Untersuchung vom 09.02.2022
- Immissionsprognose Gerüche vom 15.03.2022
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 25.03.2022

Betreff

- 1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn,
Fortschreibung für das Teilgebiet "Haselwäldle" - Entwurfsbeschluss**
- 2. Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim "Haselwäldle"
- Entwurfsbeschluss -**

I. Antrag

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aus dem beiliegenden Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 05.05.2022 wird zugestimmt.
2. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigem Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus dem beiliegenden Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 05.05.2022 wird zugestimmt.
3. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Haselwäldle“ nach dem Flächennutzungsplanausschnitt vom 18.01.2021 wird als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 13.04.2022 mit Umweltbericht des Ingenieurbüros Die Naturschutzplaner GmbH aus Heilbronn vom 07.04.2022.

4. Der Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim

„Haselwäldle“

für die Flurstücke 792 und 793

wird als

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 05.05.2022 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und der nachrichtlichen Übernahme.

Für den Bebauungsplan gelten:

- die Begründung vom 05.05.2022
- mit Umweltbericht des Ingenieurbüros Die Naturschutzplaner GmbH aus Heilbronn vom 03.05.2022
- der Gestaltungsplan vom 05.05.2022
- artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 25.03.2022
- schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud aus Stuttgart vom 09.02.2022
- Immissionsprognose für Gerüche des Ingenieurbüros iMA Richter & Röckle aus Gerlingen vom 15.03.2022

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird durch die öffentliche Auslegung der Unterlagen für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ein Gewerbebetrieb im Industriegebiet Neckar hat dringenden Erweiterungsbedarf. Die einzige Erweiterungsmöglichkeit besteht in einem nördlich des Betriebsgeländes gelegenen städtischen Grundstück, welches bisher an den Kleintierzuchtverein „Z80“ verpachtet war. Die Erweiterung des Betriebsgeländes ermöglicht den Bau eines Blockheizkraftwerkes, was zum einen eine energetische Verbesserung des Unternehmens bedeutet und zum anderen den Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze sichert.

Hierfür muss die Zuchtanlage „Z80“ an diesem Standort vollständig aufgegeben und an einem neuen Standort errichtet werden. Für die Umsiedlung hat sich ein Standort in Heilbronn-Horkheim im Gewann Haselwäldle als geeignet erwiesen. Da sich der neue Standort im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist die Kleintierzuchtanlage nach derzeit geltendem Planungsrecht dort nicht zulässig.

Um die Errichtung der Anlage an diesem Standort zu ermöglichen, ist es notwendig, den Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“ aufzustellen.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“ befindet sich im Außenbereich des Stadtteils Horkheim, entlang der Talheimer Straße in Richtung der Nachbargemeinde Talheim. Im Süden grenzt die bereits bestehende Kleintierzuchtanlage „Z550“ an das Plangebiet. Im Westen und Norden befinden sich weitere Landwirtschaftsflächen und im Osten grenzt ein Aussiedlerhof an das Plangebiet.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans eine Fläche von ca. 0,73 ha und beinhaltet die Flurstücke 792 und 793.

3. Derzeitige Nutzung, derzeitiger Zustand und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 792 ist eine unbebaute Ackerfläche, wohingegen das Flurstück 793 einen Flurweg zur Erschließung der Mist-Lagerfläche des Zuchtvereins „Z550“ darstellt. Eine 20kV Mittelspannungsleitung durchquert das Plangebiet vom südöstlichen Rand bis zur westlichen Mitte des Flurstücks. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein geschützter Feldgehölzstreifen, welcher das Plangebiet von dem angrenzenden Aussiedlerhof abgrenzt.

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen ca. 179 m bis 182 m ü. NHN, wobei das Gelände beginnend vom nordöstlichen Rand nach Südwesten leicht ansteigt. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 212 m lang und misst in der Breite ca. 43 m (Norden) bzw. 32 m (Süden).

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Landwirtschaftsfläche dar. Durch die Schaffung neuen Planungsrechts, muss der Flächennutzungsplan in einem sogenannten Parallelverfahren geändert werden, um die beiden betroffenen Flurstücke als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO darzustellen.

5. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen.

6. Belange der Landwirtschaft

Das Vorhaben verursacht eine (Teil-) Versiegelung von wertvollem Ackerboden und muss deshalb ausreichend begründet werden. Trotz des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Umsiedlung der Zuchtanlage an diesen Ort geeignet, da die Nutzung innerhalb von Siedlungsstrukturen nur schwer umsetzbar ist. Für landwirtschaftliche Verhältnisse handelt es sich bei dem Plangebiet um eine kleine Bewirtschaftungsfläche. Darüber hinaus ist das Plangebiet an einer Randlage von den zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen verortet. Eine Zersiedelung oder Zerstückelung weiterer landwirtschaftlicher Flächen – verursacht durch Erschließungsmaßnahmen – ist somit auch ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Erschließung und Erreichbarkeit durch die Talheimer Straße ist ein wichtiger Faktor für die Vereinsmitglieder. Ein weiterer Grund für diesen Standort ist die Nutzung der Umgebung. Diese ist geprägt von Freizeiteinrichtungen wie bspw. eine weitere Kleintierzuchtanlage, eine Schießsportanlage und eine Fläche für Hundesport. Diesbezüglich fügt sich die geplante Zuchtanlage in die nähere Umgebung ein.

7. Städtebauliches Konzept

Die Konzeption der Zuchtanlage orientiert sich an den natürlichen Gegebenheiten, wie bspw. die Ausrichtung des Flurstücks 792, die Mittelspannungsleitung sowie die Begrenzung der Zuchtfläche durch den östlich gelegenen Feldgehölzstreifen.

Insgesamt sollen ca. 11 Zuchtparzellen (Gehege) mit einem kleinen Stallungsgebäude errichtet werden. Die Parzellen werden eine durchschnittliche Größe von etwa 310 m² haben und die Stallungsgebäude ca. 40-50 m².

Die Parzellen sind aufgrund der natürlichen Gegebenheiten in einer vertikalen Anordnung geplant. Erschlossen werden sie über einen innerhalb des Geltungsbereichs, parallel zur Talheimer Straße verlaufenden Weg, der auch mit dem Pkw befahren werden kann, um wichtige Utensilien zum Gehege zu transportieren.

Weiterhin sieht das Konzept ein größeres Gemeinschaftsgebäude mit einem Lager- und Ausstellungsraum im Süden vor. Die Zufahrt zum Vereinsgelände erfolgt im Süden des Plangebiets. Hierfür soll ein Teil des Flurstücks 793 asphaltiert werden. Die insgesamt 11 Stellplätze sollen ebenfalls – genauso wie die Fahrradstellplätze – im südlichen Teil des Plangebiets organisiert sein. Eine zweite Zufahrt befindet sich im Norden des Plangebiets bei der Wendepalte. Das Konzept sieht vor, diese Zufahrt lediglich im Bedarfsfall durch die Feuerwehr zu nutzen, um schneller zu den Stallungen zu gelangen.

Im südlichen Eingangsbereich ist weiterhin der Lagerplatz für die Miste vorgesehen, um den Abtransport zu gewährleisten. Die Lagerfläche wird versiegelt hergestellt, um eine Versickerung von Schadstoffen in den Boden auszuschließen. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über eine geschlossene Grube auf dem Plangebiet erfolgen. Für eine einfachere Leerung wird diese voraussichtlich im Eingangsbereich errichtet werden.

Der Bebauungsplan 163/19 „Haselwäldle“ setzt für den Geltungsbereich zwei voneinander getrennte Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kleintierzucht“ fest. Zulässig sind nur Stallungs-, Vereins- oder Lagergebäude sowie zugehörige Nebenanlagen, Stellplätze, Freiflächen und eine Miste-Lagerfläche. Die Festsetzungen bzgl. dem Maß der baulichen Nutzungen wurden entsprechend der städtebaulichen Konzeption umgesetzt.

8. Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht durch das Ingenieurbüro Die Naturschutzplaner GmbH (DNP) aus Heilbronn aufgestellt. Im Ergebnis entsteht ein geringes Ökopunktedefizit, welches durch Maßnahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen werden kann.

Der Bebauungsplan beinhaltet außerdem Festsetzungen zu Oberflächenmaterialien, Dachbegrünung sowie Außen- und Fassadenbeleuchtung, welche den Eingriff in die Natur und Landschaft minimieren sollen. Weiterhin setzt der Bebauungsplan 163/19 Pflanzgebote zur Stellplatz- und Randeingrünung, die Errichtung eines Pufferstreifens zu dem geschützten Biotop sowie die Pflanzung mehrerer Bäume auf dem Gelände fest. Das Biotop wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch das Ingenieurbüro Die Naturschutzplaner GmbH (DNP) aus Heilbronn durchgeführt. In dem Bericht vom 25.03.2022 wird deutlich, dass innerhalb des Plangebiets grundsätzlich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten oder streng geschützter Arten zu erwarten sind. Ein Vorkommen von Zauneidechsen und in Gehölzen brütenden Vogelarten ist in den östlich angrenzenden Strukturen (Feldgehölz mit Saumstreifen) möglich bzw. zu erwarten. Diese Strukturen sollen jedoch erhalten bleiben.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umfassen lediglich eine zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen und den Verzicht der Nutzung des Saumstreifens entlang des Feldgehölzes im Rahmen der Bautätigkeiten (keine Befahrung oder Lagerung von Baumaterial oder Erdaushub). Weiterhin wird eine Baufeldfreimachung im Zeitraum von September bis März empfohlen.

10. Immissionsschutz

Aufgrund der Geräuscentwicklung ausgehend von der Kleintierzuchtanlage wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine & Jud aus Stuttgart durchgeführt. Dabei sollte die Geräuschbelastung der Zuchtanlage auf den benachbarten Aussiedlerhof untersucht werden. Im Ergebnis werden an allen gemessenen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Aus schalltechnischer Sicht erscheint das Grundstück deshalb für die Nutzung eines Kleintierzuchtvereins geeignet. Eine Lärmbelastung durch die Talheimer Straße kann aufgrund einer geringen Verkehrsbelastung ausgeschlossen werden.

Weiterhin wurde eine Immissionsprognose für Gerüche durch das Ingenieurbüro iMA Richter & Röckle aus Gerlingen aufgestellt. Das Ziel der Untersuchung war, herauszufinden, ob die Geruchsbelastung der Zuchtanlage den benachbarten Aussiedlerhof negativ beeinflusst.

Die berechnete Gesamtzusatzbelastung, verursacht durch die Geruchsemissionen der geplanten Kleintierzuchtanlage, überschreitet an den Immissionsorten (nächstgelegene Wohnnutzungen) eine Geruchsstundenhäufigkeit von 2 % nicht. Somit ist die Gesamtzusatzbelastung der Planung, unabhängig von einer vorhandenen Belastung, in jedem Fall als irrelevant einzustufen.

11. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 792 und 793 befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn. Mit dem Kleintierzuchtverein wird ein Pachtvertrag zur Nutzung der Fläche geschlossen. Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich nicht.

12. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat beschloss am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 163/19 „Haselwäldle“ mit der Zustimmung zum städtebaulichen Konzept (DS 046/2021).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.03.2021 bis 12.04.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30.08.2021 bis zum 01.10.2021. Die abgegebenen Stellungnahmen werden in den beiliegenden Berichten wiedergegeben und behandelt bzw. in die Abwägung eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

13. Einnahmen und Ausgaben, Verträge

Das Industrieunternehmen, das den bisherigen Standort des Kleintierzüchtervereins von der Stadt erwirbt, übernimmt für den Kleintierzüchterverein die Umsiedlungskosten einschließlich Planungskosten des Architekturbüros. Die Stadt erzielt Einnahmen durch den Grundstücksverkauf an das Industrieunternehmen und trägt dafür die Kosten des Bebauungsplanverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan.

Für die Nutzung der Vereinsfläche wird die Stadt Heilbronn einen Pachtvertrag mit dem Kleintierzuchtverein schließen.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien der Bürgerbeteiligung, da es sich bei der Maßnahme aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung / kein wichtiges Vorhaben handelt, das unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt.