



Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan "Mäuerlesäcker/Fritzenäcker" 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
08.10.2018

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07GA18060
Gemeinde Gaiberg
Bebauungsplan „Mäuerlesäcker/Fritzenäcker“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	4
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	4
4 Übergeordnete Planung	5
5 Städtebauliches Konzept	5
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	6
6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale	6
6.2 Gesetzlich geschützte Biotope	6
6.3 Gewässerschutz	6
6.4 Hochwasserschutz	6
6.5 Denkmalschutz	6
6.6 Altlasten	6
7 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
8 Örtliche Bauvorschriften	7
9 Städtebauliche Kenngrößen	7

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Zur Bereitstellung gewerblicher Bauflächen wurde 1999 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Mäuerlesäcker/Fritzenäcker am südwestlichen Ortsrand von Gaiberg an der Landesstraße 600 gefasst. Die Planung sah die Anlage einer von der L 600 abzweigenden Stichstraße mit Wendepflanzung vor, über die Bauflächen erschlossen werden sollten. Zielsetzung waren die Ansiedlung kleinerer Unternehmen sowie eines nicht-großflächigen Einkaufsmarktes zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wurde dabei ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, womit die zulässigen Lärmemissionen der dort ansässigen Betriebe begrenzt werden sollten. Der Bebauungsplan wurde 2014 als Satzung beschlossen, die Erschließung des Gebietes ist bislang jedoch noch nicht erfolgt.



Bild 1: Bebauungsplan „Mäuerlesäcker/Fritzenäcker“

Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes vor. Aus diesem Grund soll die Umsetzung des Baugebietes angegangen werden. Im Zuge der Bodenordnung wurde von zwei nördlichen Angrenzern Interesse an einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit Wohngebäuden bekundet. Da diese Gebäude nur über das geplante Gewerbegebiet verkehrlich angeschlossen werden können, werden die betroffenen Grundstücksteile in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Weiterhin muss der Zuschnitt des Geltungsbereiches an der L 600 verändert werden. Durch den inzwischen realisierten Kreisverkehr mit Bypass ist eine Umgestaltung der Abbiegespur mit erhöhtem Flächenbedarf erforderlich.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 158/17, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024/1, 1024/2, 1025, 1025/1, 1026, 1027, 1028, 1029, 1033 sowie 1035 und teilweise die Flurstücke 158, 977, 978, 1018, 1020/1, 1030, 1032/1 sowie 1032/2. Die Größe des Plangebietes beträgt 2,08 ha. Gegenüber der ursprünglichen Planung bedeutet dies eine Vergrößerung von ca. 0,11 ha.



Bild 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Mäuerlesäcker/Fritzenäcker“ wurde 2014 als Satzung beschlossen. Mit der vorliegenden Änderung wird die ursprüngliche Planung aktualisiert und um eine Wohnbaufläche ergänzt. Diese Wohnbebauung wäre nach Realisierung des Gewerbegebietes nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB bereits genehmigungsfähig. Da die Erschließung über das Gewerbegebiet erfolgen soll, werden die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen jedoch in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Zusammengefasst werden durch die Planung keine zusätzlichen Bauflächen generiert. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung wie auch der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Auch eine Umweltvorprüfung ist nicht durchzuführen, da der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche deutlich unterschritten wird.

4 Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung ist als bestehende Wohnbaufläche im FNP enthalten. Der Bebauungsplan entspricht damit vollumfänglich dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

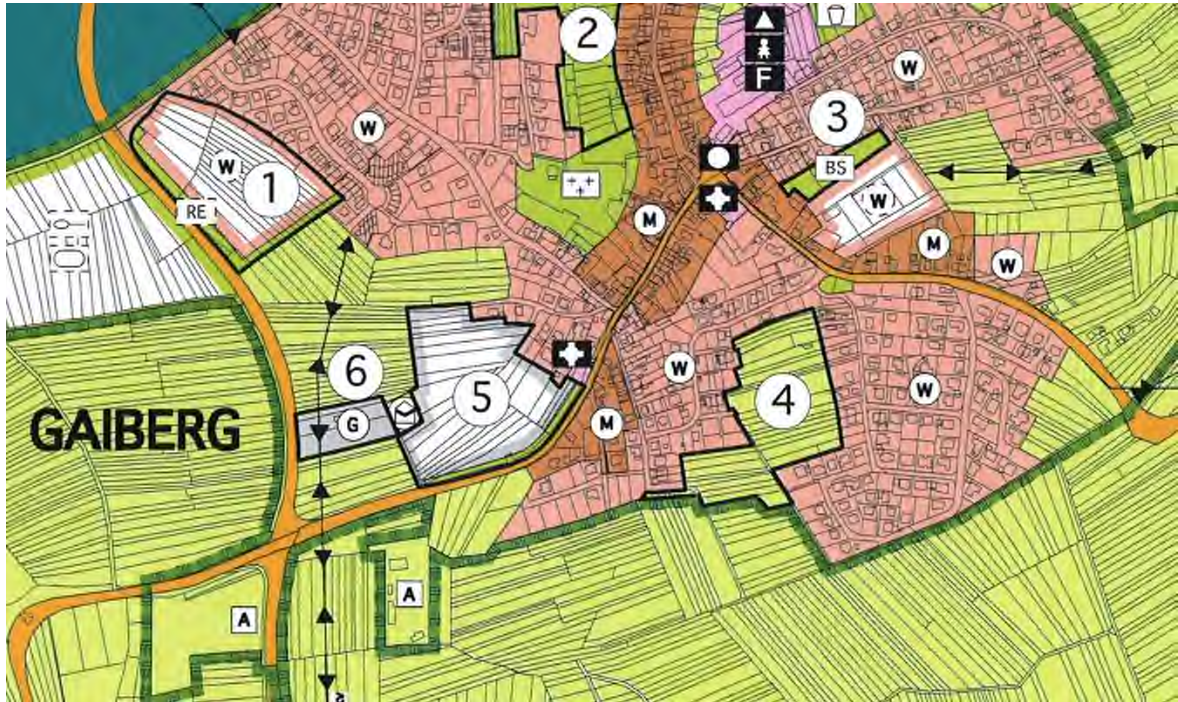


Bild 3: Flächennutzungsplan des GVV Neckargemünd, Ausschnitt Gaiberg

5 Städtebauliches Konzept

Das der Urfassung des Bebauungsplanes zugrundeliegende städtebauliche Konzept wird in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Die Stichstraße wird weiterhin mit einer Linksabbiegespur an die L 600 angebunden und endet im Plangebiet mit einer Wendeplatte. Von dieser zweigt ein kurzer Stich ab, welcher der Erschließung der zusätzlichen Wohnbauflächen dient und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt als Ansatz für eine Baugebietserweiterung dienen kann.

Im Zuge der Aktualisierung der Planung wird auf die in der ursprünglichen Planung vorgesehenen Längsparker entlang der Erschließungsstraße verzichtet. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen können damit ausgeweitet werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Die technische Erschließung bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert. Demnach kann anfallendes Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Auch befindet sich kein geeigneter Vorfluter in wirtschaftlich darstellbarer Entfernung. Die Entwässerung soll daher gedrosselt über die Mischwasserkanalisation erfolgen. Zur Vermeidung von Überlastungen werden Zisternen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Zudem besteht die Möglichkeit, einen stillgelegten Wasserbehälter an der L 600 als Rückhaltevolumen zu aktivieren.

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die Planung tangiert.

6.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die Planung tangiert.

6.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Offene Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

6.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte außerhalb dem Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist keine Überschwemmung zu erwarten.

6.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.6 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet werden aus der ursprünglichen Planung übernommen. Festgesetzt wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet, dessen zulässige Lärmemissionen auf Mischgebieteniveau begrenzt wurden. Damit ist eine angrenzende Wohnentwicklung möglich.

Für die Wohnbauflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Nutzungen, die ein hohes Konfliktpotenzial beinhalten, von der Zulässigkeit ausgenommen oder nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Grundflächen wird mit 0,4 festgesetzt und damit der durch die BauNVO vorgegebene Rahmen voll ausgeschöpft. Die hohe Ausnutzung ist im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung sowie der Bebauung des Gewerbegebietes vertretbar.

Mit den Regelungen zur Gebäudekubatur wird gewährleistet, dass sich die geplante Wohnbebauung an der Umgebung orientiert (Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe). Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist nur eine Doppelhausbebauung möglich.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet werden aus der ursprünglichen Planung übernommen. Für das Allgemeine Wohngebiet werden Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35 vorgegeben. Das Gebäude wird sich auch diesbezüglich in die Umgebung einfügen.

9 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,08 ha	100,0 %
Bauflächen	1,35 ha	64,9 %
Private Grünflächen	0,01 ha	0,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,28 ha	13,5 %
Versorgungsflächen	0,01 ha	0,5 %
Verkehrsflächen	0,43 ha	20,6 %