

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Zaberfeld  
Gemarkung: Zaberfeld

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Dämmle, 1. Änderung“

### Begründung

**ENTWURF**

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in Zaberfeld, am Rande der Ortslage. Es umfasst die Flächen des Bebauungsplans „Dämmle“ vom 12. Februar 1973 (vgl. nachstehender Übersichtplan).



## **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 ist bislang als Ferienhaussiedlung ausgewiesen. Allerdings weist es aufgrund der Vielzahl der Bewohner mit einem festen Wohnsitz, einen Wohngebietscharakter auf. Um für die Bewohner Rechtssicherheit zu schaffen, sollen die planungsrechtlichen Vorgaben der tatsächlichen Nutzung angepasst werden und das bisherige Sondergebiet (Ferienhausgebiet) in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Im aktuell geltenden Bebauungsplan „Dämmle“ werden die Flächen des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Es handelt sich um einen Nordhang, der von ca. 263 m üNN im Süden auf ca. 247 m üNN im Norden fällt. Die Bauplätze im Plangebiet sind fast vollständig mit bebaut. .

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Das städtebauliche Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, um der tatsächlichen Nutzung des Baugebiets, bestehend aus Wohnen und vereinzelter gewerblicher Nutzung (Büros) Rechnung zu tragen. Zur Vermeidung von Konflikten im Plangebiet, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet und die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig.

Die bestehende städtebauliche Struktur soll weitestgehend erhalten bleiben. Um die Planung aktuellen Anforderungen anzupassen, werden die Baufenster vergrößert und die bisher festgesetzte überbaubare Fläche von maximal 75 m<sup>2</sup> auf 120 m<sup>2</sup> erhöht.

Die weiteren Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans „Dämmle“.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird über die bestehende Infrastruktur gewährleistet.

## 7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	215 ar
Baufläche (WA)	ca.	183 ar
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	29 ar
Öffentliche Grünfläche	ca.	1 ar
Zahl der Baugrundstücke		30
davon unbebaut		3

## 8. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, 11.04.2017

Matthias Käser  
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

## Anlage der Begründung

### Artenschutzrechtliches Stellungnahme

bearbeitet durch  
Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein