

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Alte Sägemühle

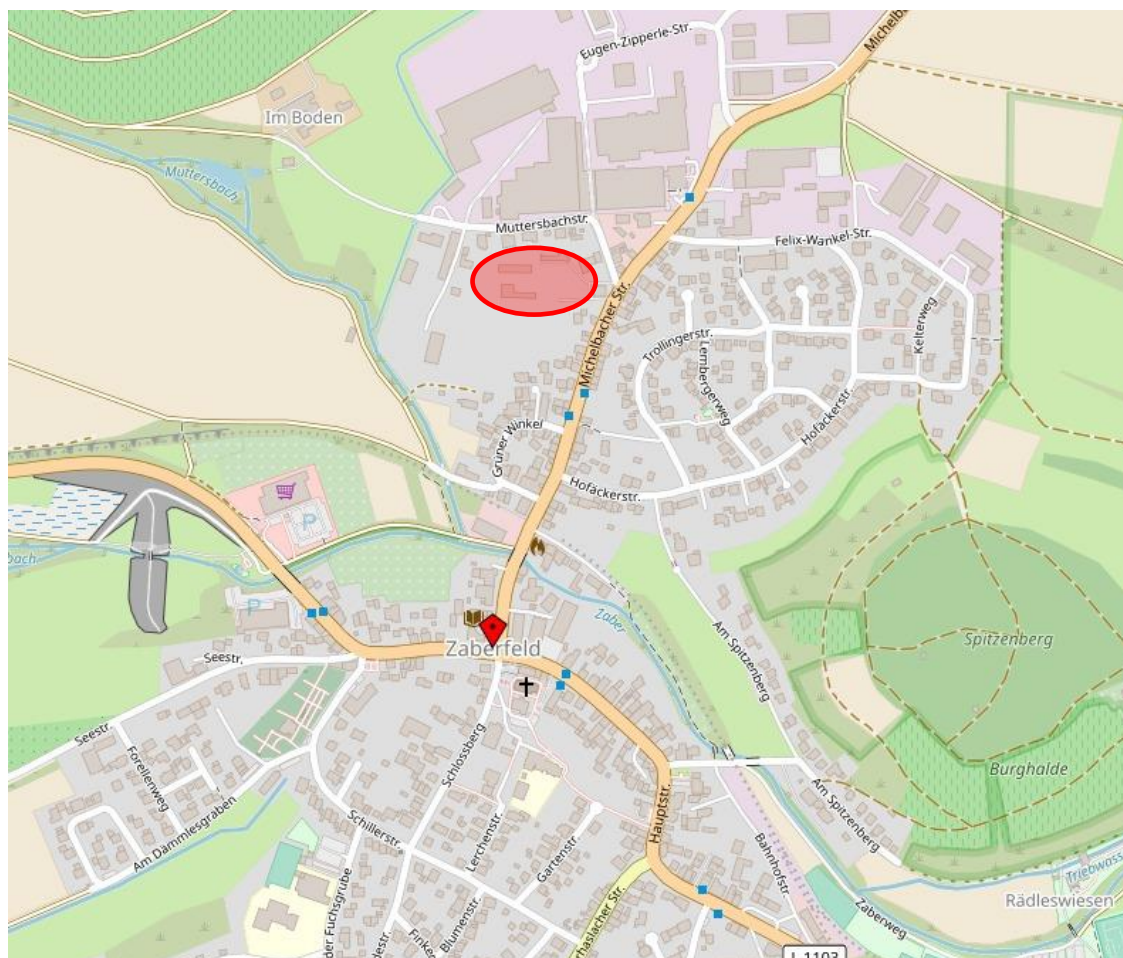
Vorentwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des ehem. Sägewerks. Es liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Muttersbachstraße (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 1517/4.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das brachliegende Gelände des ehemaligen Sägewerks liegt ein konkreter Bebauungsvorschlag für eine Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern im östlichen Bereich vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Bei der geplanten Bebauung des ehem. Betriebsgeländes handelt es sich um eine klassische Innenentwicklungsmaßnahme, bei der, in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums, Wohnraum auf brachliegenden Gewerbeflächen geschaffen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt darum im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Bei Bedarf erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden und vereinzelter gewerblicher Nutzung geschaffen werden.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Bindung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO wird darum verzichtet. Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 1 der Begründung) dargestellte Vorhaben, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aufgrund der Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend des geplanten Projekts festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung eines höchsten Gebäudepunkts, jeweils in Metern über Normalnull, bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise nachvollziehbar definiert. Die festgesetzten Nutzungsmaße gewährleisten das verträgliche Einfügen in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang.

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäudelängen werden mittels der festgesetzten Baufenster beschränkt. Die Gebäudeformen sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baugrenzen mit den festgesetzten Gebäudehöhen eindeutig begrenzt.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen werden in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zu Dachform und Dachfarbe gemacht.

Weitere gestalterische Vorgaben werden zu Einfriedungen, Stützmauern und Freiflächen gemacht.

5. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die den bestehenden Anschluss an die Muttersbachstraße.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebiets sind die bestehenden Infrastruktureinrichtungen bedarfsgerecht zu erweitern. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets auf Retentionsflächen und in Zisternen gesammelt und gedrosselt in das kommunale Abwassernetz eingeleitet.

7. Fläche des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 61 Ar.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / 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) BauGB sind 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 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.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe Anlagen der Begründung). Seit der Begutachtung im April 2016 hat sich an der Ausgangssituation nichts geändert, eine zwischenzeitliche Ansiedlung relevanter Arten kann ausgeschlossen werden.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 25.07.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen zur Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

bearbeitet durch:

Architekturbüro Thomas Michels – Straub
Pfarrstraße 7, 74336 Brackenheim

2. Tierökologische Potentialuntersuchung

bearbeitet durch:

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

3. Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn