



Begründung

zum Bebauungsplan „Laiersberg I“, 3. Änderung,
Gemeinde Wilhelmsfeld

I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes lässt auf dem ausgewiesenen Baufeld, südlich des ehemals gastronomischen Betriebes lediglich die Errichtung von Gebäuden für den Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb bzw. Wohnraum für den Inhaber und Personalwohnungen vor.

Der Hintergrund dieser Festsetzung war die aufgrund der vorhandenen damaligen Gaststätte gesehene Notwendigkeit, mögliche Immissionskonflikte mit einer Wohnnutzung zu vermeiden.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es nunmehr, nach einer Verlegung des Nutzungsschwerpunktes des Betriebes von einer Schank- und Speisewirtschaft hin zu einem Catering-Unternehmen, diese stark einschränkende zulässige Nutzung für die an den Betrieb angrenzenden Flächen aufzugeben und auch auf dieser Fläche die allgemein zulässigen Nutzungen eines „Allgemeines Wohngebiet“ zu ermöglichen.

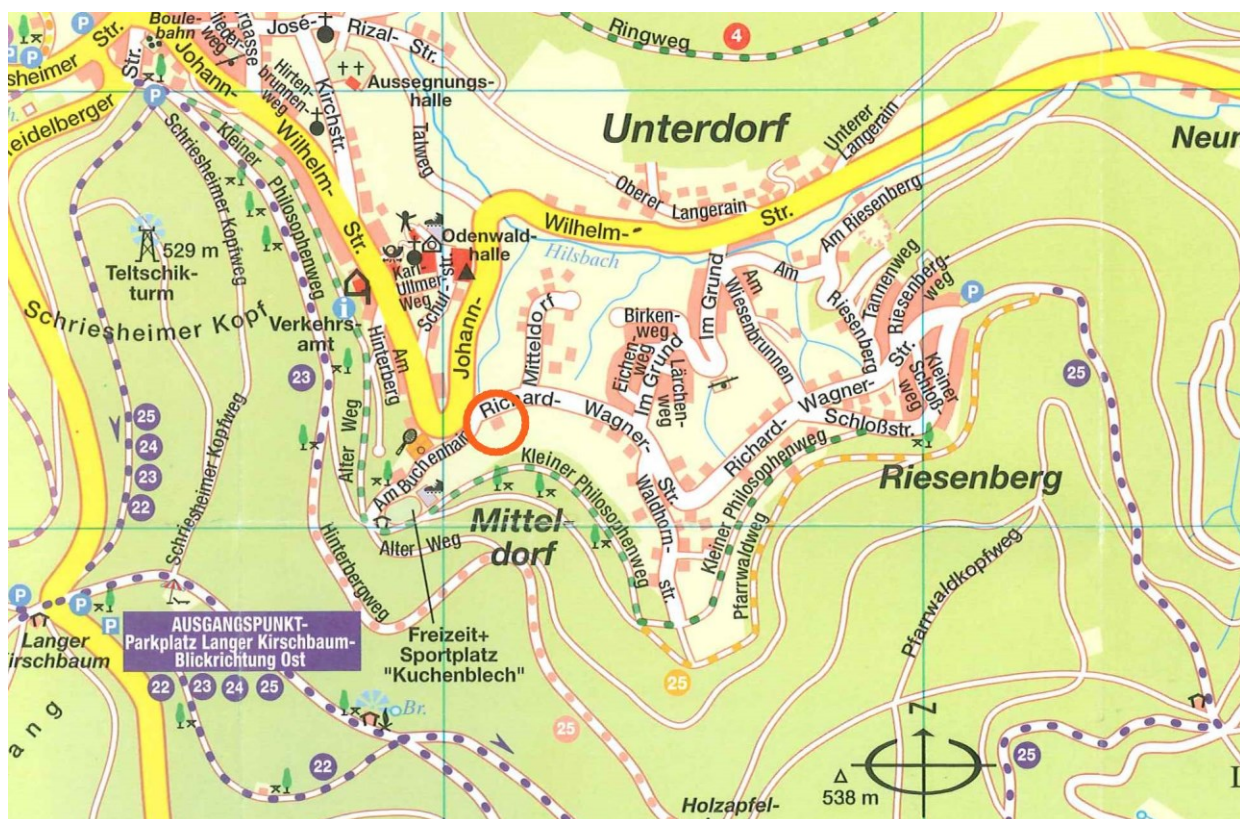
Darüber hinaus soll für eines der Grundstücke im Änderungsbereich die Erschließungs-Möglichkeit ergänzt und im Änderungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen erweitert werden.

Ergänzend wird als ein weiterer Tekturpunkt der Planänderung die Ausweisung der überbaubaren Flächen geringfügig erweitert und diese damit der zwischenzeitlich erfolgten Parzellierung angepasst.

II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ liegt im „Mitteldorf“, unmittelbar an der Abzweigung der „Richard-Wagner-Straße“ von der Landstraße L 536 („Johann-Wilhelm-Straße“).

Hier hat die Gemeinde Wilhelmsfeld in den 90er-Jahren, neben der Überplanung des baulichen Bestandes, einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Siedlungsbereiches um 13 Bauplätze für eine Einzel- und Doppelhaus-Bebauung aufgestellt. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.



III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Laiersberg I“ der Gemeinde Wilhelmsfeld wurde am 04.06.1996 als Satzung beschlossen und ist durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 18.10.1996 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 06.10.2006 trat eine 1. Planänderung für die Flächen der Flurstücke Nr. 310/2 und Nr. 302/11 in Kraft.

Mit der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde für das Flurstück Nr. 303 anstelle eines „Allgemeines Wohngebiet“ ein „Mischgebiet“ ausgewiesen. Die im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführte Planänderung trat, nach dem Satzungs-Beschluss vom 08.12.2009, am 18.12.2009 in Kraft.

IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der zentralen Lage der überplanten Fläche wird, auch mit Blick auf die formulierte Zielsetzung (innerörtliche Nachverdichtung), der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ geändert.

Der abgegrenzte Bereich weist eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weit weniger als 20.000 m² auf.

Die sonstigen Flächen des Bebauungsplanes stehen **nicht** in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier vorgesehenen Planänderung.

Damit kann gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB die Schlussfolgerung gezogen werden, dass im vorliegenden Fall **keine** Prüfung hinsichtlich ggf. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

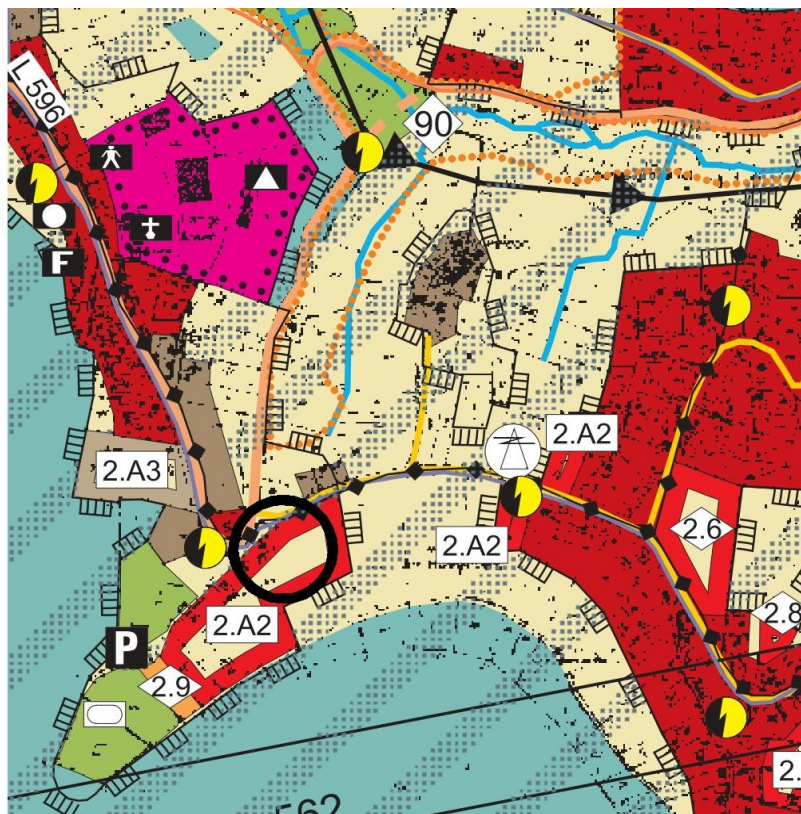
Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann somit verzichtet werden.

Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die auf der Grundlage der §§ 74 und 75 LBO formulierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (heutige Bezeichnung „Örtliche Bauvorschriften“) sind von der Planänderung nicht betroffen. Sie behalten für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfährt die ausgewiesene „Art der baulichen Nutzung“ keine grundsätzliche Änderung – es bleibt bei der Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiet“.

Der Änderungs-Entwurf ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau entwickelt.



V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die von der Änderung betroffenen Festsetzungen farblich gekennzeichnet.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Tekturpunkte :

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Flurstücke Nr. 303/3 bis Nr. 303/5 wird die bisher geltende Einschränkung, dass auf diesen Flächen lediglich Gebäude für den Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb sowie der zu schaffende Wohnraum für Inhaber des Gastronomie-Betriebes und Personal-Wohnungen zulässig sind, aufgehoben.

Stattdessen wird ein (nicht eingeschränktes) „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß den Vorgaben des § 4 BauNVO festgesetzt. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach zukünftig alle in der Baunutzungsverordnung aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

Auf dem unmittelbar nördlich an die genannten Grundstücke angrenzenden Flurstück befindet sich in einem seit dem Jahr 2009 rechtskräftig ausgewiesenen „Mischgebiet“ ein Cateringbetrieb (Flurstück Nr. 303). Der hier vorhandene Gewerbebetrieb ist damit hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen deutlich limitiert. Die Ausweisung eines „Mischgebiet“ auf dem Flurstück Nr. 303 gewährleistet, dass auf den im Änderungsbereich ausgewiesenen „Wohnbauflächen“ eine konfliktfreie, allgemeine Wohnnutzung möglich ist. Die Ausweisung entspricht einer ausgewogenen städtebaulichen Zonierung unterschiedlicher Nutzungen.

Darüber hinaus können im Änderungsbereich zukünftig alle im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Vorgabe weicht von der gültigen Festsetzung für die an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche ab. Hier lässt der rechtskräftige Bebauungsplan nach wie vor die Errichtung und den Betrieb der im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zu.

2. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Osten des Änderungsbereiches ergänzt. Es ist das Ziel, unter Berücksichtigung der vorgenommenen Parzellierung, eine bessere Überbaubarkeit eines Grundstückes zu ermöglichen. Hier muss ein Baukörper dennoch zukünftig einen Mindestabstand von 2,00 m zu der im Bebauungsplan-Entwurf für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Fläche einhalten. Damit ist gewährleistet, dass einerseits den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes entsprochen wird, andererseits durch die Eingrünungs-Maßnahme die Belichtungs- und Belüftungssituation einer Bebauung keine Einschränkung erfährt.

3. Erschließung der Bauflächen des Änderungsbereiches

Das Flurstück Nr. 303/3 grenzt, mit einer ca. 6,00 m breiten Grundstücksfläche, unmittelbar an die Straße „Am Buchenrain“ an. Damit kann dieses Grundstück, trotz der topographisch problematischen Lage, über diese vorhandene Gemeindestraße erschlossen werden.

Dieses wird durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht, indem die in diesem Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgesprochene „Pflanzbindung“ entfällt.

Diese Änderung wird unter planerischen, aber auch unter ökologischen Gesichtspunkten als sinnvoll bzw. vertretbar angesehen, da sich in diesem Bereich seit vielen Jahren keine zu pflegenden und zu erhaltenden Strauch- und Heckenstrukturen mehr befinden.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Abweichend von dieser Festsetzung sollen im Änderungsbereich nunmehr die dem Wohnen dienenden, unter der Ziffer 1.3.4 der ergänzten „Schriftliche Festsetzungen“ genannten Nebenanlagen mit einer untergeordneten Außenwirkung außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dieses sind, neben Einfriedigungen, Außentreppen, Fahrhandstände, Müllboxen, Pergolen und Spieleinrichtungen für Kinder.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese dem Bedarf eines Wohngebietes entgegenkommende Festsetzung zukünftig lediglich für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes gilt und der in der Ursprungsfassung formulierte Ausschluss für die angrenzenden Wohnbauflächen damit weiterhin Gültigkeit hat.

5. Hinweise und Empfehlungen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Anregung des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises um einzelne, zu beachtende Hinweise hinsichtlich des Bodenschutzes und der Entwässerung ergänzt. Hierdurch werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie bei einer Baumaßnahme im Plangebiet zumindest ein Teilausgleich für die mit der Maßnahme verbundenen Bodenversiegelungen erreicht werden kann.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch extensive Dachbegrünungs-Maßnahmen bzw. die Durchführung von Fassaden-Begrünungen auch positive kleinklimatische Effekte erzielt werden können.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes die einzelnen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes nicht oder nicht nennenswert berührt.

Aufgrund dieser Kernaussage sowie aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Änderungsverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB, wird von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Das Vorhandensein von geschützten Arten kann auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungsstätten gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen wird.

Um den Belangen der Gesetzgebung hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld durch den Veranlasser von Baumaßnahmen eine „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung“ durchzuführen. In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffszeiträume zu beachten und ggf. kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

VII. Erschließungs-Beiträge

Die Tekturpunkte der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Laiersberg I“ haben weder für die Grundstücke des Änderungsbereiches selbst, noch für die außerhalb der abgegrenzten Flächen liegenden Grundstücke Auswirkungen auf die Erhebung von Erschließungs-Beiträgen (§ 127 ff. BauGB).

Für die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke ist, nach Errichtung der im Bebauungsplan geplanten Erschließungs-Anlagen, der hierfür entstehende tatsächliche Erschließungsaufwand gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu entrichten.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.03.2019/24.09.2019 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Christoph Oeldorf, Bürgermeister

Architekt