

Gemeinde Bempflingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„HOHE ÄCKER – 4. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 10.02.2021

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

HINWEISE UND BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Beschreibung der Maßnahme
- 4 Begründung zu den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- 5 Auswirkungen des Bebauungsplans

HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Kleinbettlingen befindet sich auf dem Flurstück 12/8 an der Grafenberger Straße ein Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung, sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich ein ebenfalls gewerblich genutzter Schuppen. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft, da im derzeit bestehenden Bebauungsplan für den rückwärtigen Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Durch einen Neubau auf der Fläche des Schuppens könnten zusätzliche Entwicklungsflächen geschaffen werden. Im Rahmen des „Handlungskonzeptes der Gemeinde Bempflingen“ aus dem Jahr 2016 wird die Nachverdichtung im Bestand gefordert, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren und zusätzliche Erschließungskosten zu vermeiden. Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, gewerbliche Betriebe und ihre Arbeitsplätze im Ort zu halten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hohe Äcker – 2. Änderung“ aus dem Jahr 1987 setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) für den betreffenden Bereich fest, welches dem Bestand der Ortsmitte Kleinbettlingens entspricht. Um die Innenentwicklung zu forcieren und eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan insoweit geändert, dass für den rückwärtigen Grundstücksteil eine Überbauung mit einem effizient genutzten weiteren Gebäude ermöglicht wird. Die Änderung schafft eine Gleichbehandlung zu dem benachbarten, ähnlich tiefen Grundstück, auf dem bisher eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche schon festgesetzt ist und auf dem auch bereits eine Bebauung in zweiter Reihe umgesetzt wurde. Die anderen umliegenden Grundstücke besitzen nicht notwendige Tiefe, um entsprechend nachzuverdichten.

Die Gemeinde Bempflingen hat daher am 15.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Hohe Äcker – 4. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,12 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Planungsziel der vierten Änderung des Bebauungsplanes „Hohe Äcker“ entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Die Änderung ermöglicht eine Nachverdichtung eines Grundstücks im Innenbereich. Das Verfahren nach § 13a BauGB kann auch zur Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden, sofern die Änderung, wie im vorliegenden Fall, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahme der Innenentwicklung (z.B. Verbesserung der Erschließung) dient. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,12 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 20 000 m², der eine

überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erkannt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

3 Beschreibung der Maßnahme

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hohe Äcker“, rechtsverbindlich seit dem 14.09.1987. Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich in dem sich das Grundstück befindet entlang der Grafenbergerstraße ein Dorfgebiet fest, die Bebauung hat hier mit zwingend zwei Vollgeschossen in traufständiger Bauweise zu erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in diesem Teilbereich in ihrer Tiefe unterschiedlich ausgebildet.

Das Plangebietsgrundstück weist im Gegensatz zu seiner Nachbarschaft eine weniger tiefe überbaubare Grundstücksfläche auf. Die Planung sieht vor, durch eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche und eine Erhöhung der Grundflächenzahl eine Nachverdichtung in zweiter Reihe möglich zu machen.

Geplant ist von Seiten des dort vorhandenen Betriebes eine Betriebserweiterung durch eine Unterkellerung und Schaffung eines neuen Betriebsgebäudes im rückwärtigen Bereich, anstelle eines bestehenden Schuppens. Das gewerbliche Gebäude ist als wirtschaftlich effizient nutzbares und integriertes zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen, das sich durch die kompakte Bauweise gut in die Umgebung einfügt.

Die Art der baulichen Nutzung, die als Dorfgebiet festgesetzt ist, wird nicht geändert. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der bestehende Bebauungsplan „Hohe Äcker“ aus dem Jahr 1987 bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, wird allerdings durch Festsetzungen im zeichnerischen Teil und im Textteil ergänzt und geändert. Durch die vierte Änderung wird die überbaubare Grundstückfläche im Bereich des Flurstückes 12/8 vergrößert, indem die südliche Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze versetzt wird. Um die Nachverdichtung an dieser Stelle zu ermöglichen, erfolgt eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, indem die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht wird. Die Dachform des Flachdachs wird ergänzend zum Satteldach zulässig. Da zur Straßenansicht allerdings die ortsbildprägende Satteldachform beibehalten werden soll, wird das Plangebiet geteilt und zwei unterschiedliche Nutzungsschablonen, entsprechend dem zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes, festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist neben einem Satteldach auch ein Flachdach zulässig. Durch die maximale Gebäudehöhe mit 7,00 m passt sich diese - für das Gebiet neue - Bauform in die Umgebung mit einer Traufhöhe von 6,50 m ein.

Der gewerbliche Betrieb benötigt zusätzliche Stellplätze für PKW, wodurch eine Unterbringung, abweichend von den Darstellungen des bestehenden Bebauungsplanes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und ohne direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig sein können.

Umweltbelange

Durch die Nachverdichtung werden Flächen im Außenbereich verschont. Die Fläche war bereits bisher gewerblich genutzt und mit Stellplatz und Lagerflächen bestanden. Die Erhöhung der Überbaumöglichkeit wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung der Flachdächer ausgeglichen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Abbruch- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen.

Eine erheblich nachteilige Auswirkung auf die Umweltfaktoren sind daher nicht zu befürchten.

4 Begründung zu den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Teilung des Plangebietes wird eine Bebauung entsprechend des Bestandes im nördlichen Teil entlang der Grafenberger Straße gesichert und gleichzeitig durch Anpassungen für den südlichen Teil eine Entwicklung ermöglicht. Lediglich die Festsetzung der GFZ wird fürs gesamte Plangebiet angepasst.

Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 wird eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück ermöglicht. Die GRZ von 0,6 entspricht der laut §17 Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete zulässigen Obergrenze und wird demnach für eine Nachverdichtung als verträglich angesehen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll das notwendige Planungsrecht geschaffen werden.

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude wird die bisherige Regelung übernommen, über das Bauplanungsrecht lediglich die Anzahl der Vollgeschosse zu regeln. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wurde abweichend von der bisherigen

Regelung nicht zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, da diese Regelung entlang der Grafenberger Straße dazu diente, den Straßenraum zu fassen und die Ortsmitte zu definieren. Rückwärtig greifen entsprechende Gründe nicht, von einer verpflichtenden Zweigeschossigkeit wird daher abgesehen. Dennoch ist eine Mehrgeschossigkeit angesichts des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu befürworten, daher wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Die entsprechenden Gebäudehöhen werden als Gestaltung der baulichen Anlage über die Örtlichen Bauvorschriften definiert, um auch hier im System des gelten Bebauungsplans zu bleiben (s.u.).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in südliche Richtung erweitert und ermöglicht dadurch die Nachverdichtung und Bebauung in zweiter Baureihe. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche lässt einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes zu. Gleichzeitig ist sie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 17 Abs. 1 mit der Obergrenze des Dorfgebietes vereinbar. Durch bereits umgesetzte Vorhaben in der Nachbarschaft findet eine Anpassung des Nutzungsmaßes an den Bestand statt, wodurch die Nachverdichtung sich städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Offene Stellplätze

Abweichend von den bislang gültigen Festsetzungen können durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 12/8 Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ohne direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig sein. Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten. Die direkte Unterbringung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche würde dem Ziel der rückwärtigen Nachverdichtung widersprechen. Die Möglichkeit Stellplätze zukünftig zuzulassen entspricht dem Bestand, da sie an der südlichen Grundstücksgrenze bereits untergebracht sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Dachform und Gebäudehöhe

Als Dachform ist für den hinteren Grundstücksteil, abweichend vom bisherigen Bebauungsplan, die Errichtung eines begrünten Flachdaches ebenfalls zulässig. Dies ermöglicht die Errichtung einer kompakten und wirtschaftlichen Bauweise. Das städtebauliche Bild, das entlang der Grafenberger Straße durch Satteldächer geprägt ist, wird nicht geändert. Die Dachbegrünung mindert die zusätzliche Versiegelung und dient dem Klima, sowie Flora und Fauna.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe für Flachdächer von sieben Metern werden maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht und es wird sichergestellt, dass sich die Nachverdichtung in die Umgebung mit Traufhöhen von 6,50 m einfügt und hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung verträglich ist.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Grundstück ist durch die Grafenberger Straße bereits erschlossen, wodurch keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Die Kosten der

Bebauungsplanänderung werden vom Eigentümer übernommen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Bebauungsplangebiet „Hohe Äcker“ eine Nachverdichtungsmöglichkeit realisiert, die dem Ziel der Gemeinde entspricht, die Innenentwicklung voranzutreiben. Außerdem wird eine kleine gewerbliche Erweiterung, entsprechend der Festsetzung eines Dorfgebietes ermöglicht.

Bempflingen, den XX.XX.XXXX

.....

Bernd Welser,
Bürgermeister