

# Begründung vom 07.04.2017 / 02.06.2020

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mühlsteige - Keltergärten – 2. Änderung gemäß § 13a BauGB Gemarkung Nabern Planbereich Nr. 51.04/2**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Auf dem Flurstück Nummer 2201, Gemarkung Nabern, sollen zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden. Auf diesem 1081 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist geplant ein Einzelhaus und ein Doppelhaus zu errichten. Hierfür wird mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen. Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Weiterhin wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

#### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 500 m westlich der Ortsmitte Naberns.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück Nummer 2201, Gemarkung Nabern mit einer Fläche von 1081 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

##### 2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt im Wohnbaugebiet Mühlsteige - Keltergärten im Nordwesten Naberns. Der Geltungsbereich grenzt an die Einmündung der Kelterstraße in die Alte Kirchheimer Straße.

##### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bisher mit einem Wohngebäude bebaut.

##### 2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Alten Kirchheimer Straße und der Kelterstraße erschlossen.

##### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

##### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die Alte Kirchheimer Straße und die Kelterstraße erfolgen.

##### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete.

##### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nummer 2201 ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet vor.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan "Mühlsteige - Keltergärten", Planbereich 51.04 vom 30.06.1964, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan setzt für das Flurstück Reines Wohngebiet, maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,35, offene Bauweise und eine Dachneigung von 35° fest.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der verträglichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück besser nutzbar machen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.081 m<sup>2</sup> auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan wird ein Wohnbauvorhaben ermöglicht, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bei einem solchen Vorhaben nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

## **3. Städtebauliches Konzept**

### 3.1 Ziele und Zweck der Planung

#### 3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums

### 3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es wird ein konkretes Wohnbauvorhaben ermöglicht mit vier Wohnungen ermöglicht.

### 3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden vier Wohnungen auf einer Fläche von 1081 m<sup>2</sup> ermöglicht, was einer gebietsverträglichen Dichte entspricht.

### 3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

### 3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Ohne die Änderung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nur ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> innerhalb des Baufensters möglich. Die Änderung ermöglicht nun eine Baumöglichkeit die der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 entspricht.

## 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Baufläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Planinhalt**

### 4.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO)

Durch die Vorhabenpläne wird die künftige Wohnbebauung festgelegt.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16,17, 18 BauNVO)

Die Vorhabenpläne beschreiben die Abmessungen der geplanten Gebäude. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.

#### 4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit Grenzabstand.

#### 4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Entsprechend der Vorhabenpläne wird die Abgrenzung der überbaubaren Fläche festgesetzt.

### 4.2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ausrichtung der Hauptgebäude orientiert sich an der Alten Kirchheimer Straße und wird durch die Vorhabenpläne festgelegt.

### 4.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Entsprechend des Vorhabens werden Baufenster für Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

### 4.4 Hinweise

Im Textteil wird auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz und zum Artenschutz und auf die Baumschutzsatzung der Stadt hingewiesen

## **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Lage und Größe künftiger Baukörper neu geregelt. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Belange des Artenschutzes sind vor Baubeginn zu prüfen. Geschützte Rohrkolbenarten wurden auf dem Grundstück nicht festgestellt. Bei den festgestellten Rohrkolben handelt es sich um eine züchterisch veränderte Art.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Es handelt sich um eine weitestgehend bebaute Innerortslage. Die Qualität des Landschaftsbildes und die Eignung zur Erholungsnutzung sind gering.

### Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Innerortslage definiert. Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich..

### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens wird im Rahmen der bisher zulässigen Grundflächenzahl zunehmen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## **6. Auswirkung der Planung**

### 6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche bei gleicher Grundflächenzahl sind ein Einzelhaus und ein Doppelhaus möglich, die die vorhandene Infrastruktur besser ausnutzen.

### 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Da nur bis zu drei weitere Wohnungen entstehen können, wird sich der Verkehr im Umfeld nur unwesentlich erhöhen.

### 6.3 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, der die Kosten des Verfahrens trägt.

#### 6.4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet                      1.081 m<sup>2</sup>

#### **7. Verfahren**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 19.06.2017 bis zum 21.07.2017 durchgeführt.