

NEUHAUSEN

Bebauungsplan „Baschäcker“ 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.04.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

| | | |
|--|---------------------|----------------------------------|
| Änderungsbeschluss | gem. § 2 (1) BauGB | am 24.04.2018 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | am 03.05.2018 |
| Billigung des Entwurfs / Offenlagebeschluss | | am 24.04.2018 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | gem. § 3 (2) BauGB | am 03.05.2018 |
| Einholung der Stellungnahmen | gem. § 4 (2) BauGB | vom bis |
| Öffentliche Auslegung | gem. § 3 (2) BauGB | vom 14.05.2018 bis 18.06.2018 |
| Satzungsbeschluss | gem. § 10 (1) BauGB | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten | gem. § 10 (3) BauGB | am |

Satzung**über den Bebauungsplan "Baschäcker" 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am _____ aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Baschäcker“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 16.04.2018 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung**Bestandteile der Satzung**

A Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

in der Fassung vom 16.04.2018

Anlage

B Begründung

in der Fassung vom 16.04.2018

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Baschäcker“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neuhausen,

.....
Oliver Korz
Bürgermeister

Teil B - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

In Neuhausen liegen an der Waldstraße im Bebauungsplan „Baschäcker“ aus dem 1994, ergänzt im Jahr 1995, sechs Grundstücke. Der Bebauungsplan ist in die Jahre gekommen und durch seine handschriftliche Ergänzung als Instrument zur Beurteilung von Baugesuchen schwer handhabbar. Außerdem hat sich in einem Bereich die Erschließungs- und Zufahrtssituation geändert und Grundstücke konnten durch Flächenzukauf erweitert werden, was im bestehenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt wird.

Um die Bebaubarkeit der tiefen Grundstücke mit neuem Zuschnitt in einem städtebaulich verträglichen Rahmen zu flexibilisieren und in diesem Zug das Planwerk an die Erfordernisse der Zeit anzupassen, ist die Änderung des Bebauungsplans Baschäcker erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Baschäcker“ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst mit den Flurstücken Nr. 646/2, 646/3, 646/4, 646/5, 646/6 und den Flurstücken Nr. 5768 und 5769, die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan „Birkenäcker / Baschäcker“ liegen, eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die beiden Flurstücke werden baulich mit den den angrenzenden Baugrundstücken im Bebauungsplan „Baschäcker“ vereinigt, weshalb sie den Bebauungsplan „Baschäcker“ zugeschlagen werden. Somit wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans „Birkenäcker / Baschäcker“ vom neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baschäcker“ überplant.

3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemarkung Neuhausen und befindet sich zwischen den Straßen Birkenweg, Waldstraße und Baschäcker. Das Gelände steigt nach Südwesten an. Es handelt sich um ehemals hauptsächlich von der Waldstraße von Norden her erschlossene Baugrundstücke mit von Osten nach Westen zunehmender Tiefe.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn, dem die Gemeinde Neuhausen angehört, sind die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Baschäcker“ als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen, die sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenäcker / Baschäcker“ befinden als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Flächennutzung nicht ändert und das bestehende WA als Teilfläche der gemischten Baufläche als aus dem FNP entwickelt gilt, wird auch die Änderung der Planzeichnung (Deckblatt) aus dem FNP entwickelt.

5 Darstellung im Regionalplan

Da durch die Änderung des Bebauungsplans „Baschäcker“ lediglich geringfügige Anpassungen der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und der überbaubaren Flächen vorgenommen werden, sind Belange des Regionalplans durch die Änderung nicht berührt.

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (dabei sind nicht die Grundstücksfläche sondern nur die Baufenster i.V.m. der GRZ anzusetzen). Das beschleunigte Verfahren kann Zeit und Aufwand sparen durch Verzicht auf Umweltbericht und Eingriff-Ausgleichs-Maßnahmen und die Möglichkeit, eine ggfls. abweichende Darstellung im

FNP erforderlichenfalls nur zu berichtigen und nicht im Parallelverfahren zu ändern (Aufwandersparnis und kein Genehmigungserfordernis). Außerdem kann - vorbehaltlich Zustimmung der Stadt und sofern sinnvoll - auf eine zweistufige Behördenbeteiligung verzichtet werden (keine sog. frühzeitige Beteiligung gem. § 4(1) BauGB sondern nur Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB).

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und
- durch die Änderung des Bebauungsplans nur in geringem Maß überbaubare Flächen ergänzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll darüber hinaus nicht verändert werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

7 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen zu können, die sich durch eine Verlagerung der überbaubaren Flächen ergibt, ist eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt worden (Bioplan, Heidelberg, 2018). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes bzw. seiner näheren Umgebung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse (nur Einzelhangplätze)
- Brutvögel (nur allgemein häufige Arten)

Es wurden daher folgende Maßnahmen zur Vermeidung definiert:

- Fällungen / Rodungen von Gehölzen, Gebäudeabbrüche und Abtragen von Brennholzstapeln sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Auf Flst.- Nr. 646/7 und 5768 sind in absehbarer Zeit (2018) Eingriffe geplant. Auf dem Flurstück befinden sich keine unübersichtlichen Heckenstrukturen oder Bäume. Eine hölzerne Gartenhütte, kleinere Ziersträucher und Brennholzstapel erwiesen sich bei der Begehung als gut einsehbar. Bei der Begehung am 27.03.2018 konnten keine Hinweise auf Fledermausnutzung oder beginnende Bruten (Kot- und Urinspuren bzw. eingetragenes Nistmaterial) festgestellt werden, so dass aus gutachterlicher Sicht als Sonderfall auch eine Entfernung der Hütte, Gehölze und Holzstapel auch noch während der Brutzeit bis spätestens Mitte April 2018 erfolgen kann.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht ausgelöst.

8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Baschäcker, Birkenweg und Waldstraße erschlossen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme. An der Erschließungs-Situation ändert sich durch die Änderung des Bebauungsplans nichts. Ggf. sind Abfallbehälter am Straßenrand so bereit zu stellen, so dass eine Abholung auch dann erfolgen kann, wenn die Zufahrten zu Neubauten nicht befahren werden können (Baschäcker).

10 **Änderungsinhalte**

Geändert und geringfügig über Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenäcker / Baschäcker“ erweitert wird ausschließlich der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Baschäcker“ (Teiländerung, Deckblatt). Textliche Festsetzungen der beiden betroffenen Bebauungspläne und Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Baschäcker“ nicht berührt und gelten unverändert fort.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baschäcker“ wird auf Flurstücke Nr. 5768 und 5769 ausgeweitet.

Baugrenzen:

Die Baugrenzen werden an die Gebietserweiterung angepasst. Durch eine angemessene städtebauliche Figur der überbaubaren Flächen soll der veränderten Erschließungssituation von der Straße Baschäcker entsprochen werden und gebietsverträgliche Optionen für eine bauliche Nutzung bislang un bebauter Flächen ermöglicht werden. Allerdings werden die überbaubaren Flächen nicht einfach vergrößert. Durch Aussparung bislang überbaubarer Flächen werden weitgehend flächenneutral sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert als auch neue Bauoptionen geschaffen.

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen:

Die bisher festgesetzten unterschiedlichen „natürlichen Geländehöhen“ werden durch das entsprechende Planzeichen („Knödellinie“) voneinander so abgegrenzt, dass es mit den zukünftigen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.