

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Alte Steige Süd – 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Aichelberg hat für den Planbereich in den Jahren 2021 und 2022 das Bebauungsplanverfahren „Alte Steig Süd“ zur Entwicklung von Wohnbauflächen betrieben. Dieser Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 25.08.2022 rechtskräftig.

Die darauffolgende Erschließung ist inzwischen fertig gestellt und die Gemeinde befindet sich in der Vermarktung der so geschaffenen sieben Wohnbaugrundstücke. Dabei hat sich gezeigt, dass neben der Wohnnutzung auch die Nachfrage nach Räumen für nicht störende Gewerbetreibende in den Wohngebäuden nachgefragt werden.

Aufgrund des für den Bebauungsplan „Alte Steige Süd“ angewendeten Verfahrens, nach dem zu diesem Zeitpunkt noch im Baugesetzbuch enthaltenen §13b, konnten Flächen speziell für Wohnnutzung auch im Außenbereich entwickelt werden. Diese hatte jedoch zur Konsequenz, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen werden konnten. Dies stellt die Gemeinde Aichelberg nun vor die Schwierigkeit, dass kein Wohnbauplatz an einen Gewerbetreibenden veräußert werden kann, auch wenn dessen Nutzung in einem Wohngebäude untergebracht werden soll.

Das Augenmerk wird die Gemeinde weiterhin auf die Errichtung von Wohngebäuden legen. Sie möchte aber in diesen auch in untergeordnetem Umfang Räume für eine nichtstörende gewerbliche Nutzung ermöglichen.

Da für den bereits geltenden Bebauungsplan „Alte Steige Süd“ lediglich die Art der baulichen Nutzung überarbeitet wird, kann dies als eine Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Alle übrigen textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften und die Planzeichnung bleiben unverändert und werden Bestandteil dieser 1. Änderung.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Aichelberg ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 des GVV Raum Bad Boll (rechtswirksam seit dem 29.09.2005) stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche dar, die jedoch im Rahmen der Genehmigung vom 10.08.2005 ausgenommen wurde. Mit Nachgenehmigung vom 11.08.2008, die aufgrund entfallender Vogelschutzgebietskulissen gewährt wurde, besteht auch für die Darstellungen im Planbereich Rechtswirksamkeit.

Mit Abschluss des nachfolgend genannten Bebauungsplanverfahrens, welches im Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wurde, ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung besteht der Bebauungsplan „Alte Steige Süd“ mit Rechtskraft vom 25.08.2022.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes „Alte Steige Süd“ und befindet sich im Süden des Gemeindegebietes.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Alte Steige Süd“, welcher als Anlage Bestandteil dieser 1. Änderung ist.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und kann somit dem Innenbereich zugeordnet werden. Mit der angestrebten Änderung soll eine Erweiterung des Nutzungskataloges erfolgen. Die dabei vorrangig angestrebte Wohnnutzung, soll dabei unverändert städtebauliches Ziel sein. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Steige Süd – 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von rund 5.450 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Bestand

Wie bereits ausgeführt sind im Planbereich zwischenzeitlich die Erschließungsanlagen hergestellt. Eine Bebauung mit Gebäuden ist bislang nicht erfolgt, da derzeit der Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde vorgenommen wird.

6 Umweltbelange / Artenschutz / Immissionsschutz

Das Bebauungsplanverfahren „Alte Steige Süd“ wurde in den Jahren 2021/2022 betrieben und abgeschlossen und liegt somit erst wenige Jahre zurück. Die Umweltbelange sowie die Belange des Artenschutzes erfordern daher keine nähere Betrachtung im vorliegenden Änderungsverfahren.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes kann ebenfalls auf die zum vorgenannten Verfahren erarbeiteten gutachterlichen Aussagen und Konsequenzen verwiesen werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die allgemein zulässigen Nutzungen von Wohngebäuden und der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften bleiben unverändert bestehen. Ergänzt werden diese nun um die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

An den übrigen nicht zugelassenen Nutzungen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes „alte Steige Süd“ wird weiterhin festgehalten.

Damit wird der in Ziffer 1 beschriebenen Zielsetzung entsprochen.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert auch für diese 1. Änderung.

Gefertigt: Bad Boll, den 21.11.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18