

KREIS: HEILBRONN
GEMEINDE: HARDTHAUSEN
GEMARKUNG: GOCHSEN

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Ob dem Kirchhof II, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 05.12.2019

Bearbeiter/in: A. Adlung



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	3
	2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	2.2 Landes- und Regionalplanung	3
	2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
	2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
	2.5 Rechtsverfahren	3
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	4
	3.1 Lage des Plangebiets	4
	3.2 Eigentumsverhältnisse	4
	3.3 Vorhandene Nutzung	4
	3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
	3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	4
4.	<i>Planinhalt</i>	4
	4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
	4.2 Fläche für Gemeinbedarf	5
	4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche	5
	4.4 Stellplätze und Nebenanlagen	5
	4.5 Pflanzgebote	5
	4.6 Örtliche Bauvorschriften.....	5
5.	<i>Flächenbilanz</i>	5
6.	<i>Umweltbelange</i>	6
7.	<i>Artenschutz</i>	6
8.	<i>Umweltbericht / Umweltprüfung</i>	6
9.	<i>Planverwirklichung</i>	6



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die neue Erschließungsstraße / Schubertstraße des Bebauungsplans „Ob dem Kirchhof II“
- im Osten durch die projektierte Grundstücksgrenze Bauplatz 4252 und 4253
- im Süden durch die Grundstücke der Wohnhäuser 2 der Beethovenstraße und Wohnhaus 17 Ob dem Kirchhof – Flurstücke 4156 und 4157
- im Westen durch die Erweiterung der Beethovenstraße

Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung ist die im zeichnerischen Teil enthaltene Gebietsabgrenzung.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hardthausen beabsichtigt im neuen Baugebiet „Ob dem Kirchhof II“ eine Kindertageseinrichtung zu errichten.

Die geplante Kindertageseinrichtung soll auf Teilflächen im Südwesten des Baugebiets, die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Ob dem Kirchhof II“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, errichtet werden.

Für die Realisierung der Kindertageseinrichtung muss der gültige Bebauungsplan geändert werden. Dabei sollen die Flächen des allgemeinen Wohngebiets in Flächen für Gemeinbedarf geändert werden. Darüber hinaus wird die zulässige GRZ, jedoch nicht die GRZ Überschreitung, etwas angehoben und das Baufenster vergrößert um auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im Vorfeld zu ermöglichen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (rechtsverbindlich am 03.07.2006) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet eingetragen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planbereich als Wohnbauflächen enthalten. Damit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird bei der Flächennutzungsplanfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan „Ob dem Kirchhof II“, Rechtskräftig seit dem 26.04.2019. Somit besteht für den gesamten Geltungsbereich bereits Baurecht.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich ge-



ringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „vereinfachten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsbereich von Gochsen. Im Norden und Osten führen die neuen Siedlungsflächen des Bebauungsplans „Ob dem Kirchhof II“ weiter. Im Süden schließt das Gebiet an die Bebauung „Ob dem Kirchhof“ an. Im Westen befindet sich Verkehrsgrün und die Erschließungsstraße als Anbindung an die Möckmühler Straße.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hardthausen.

3.3 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet findet derzeit keine Nutzung statt. Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung findet durch das Bebauungsplangebiet „Ob dem Kirchhof II“ statt. Die Verkehrsflächen werden im Plan nachrichtlich dargestellt.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Einrichtung der Ver- und Entsorgung findet ebenfalls im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebiets „Ob dem Kirchhof II“ statt.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan soll die rechtlichen Grundlagen zum Bau der Kindertageseinrichtung schaffen. Da das Bebauungsplangebiet „Ob dem Kirchhof II“ noch nicht erschlossen und bebaut ist, erfolgt eine bestmögliche Standortwahl innerhalb des Bebauungsplans. Die vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden größtenteils übernommen. Somit wird sichergestellt, dass das Vorhaben sich bestmöglich in die zukünftige städtebauliche Situation einfügt.



4.2 Fläche für Gemeinbedarf

Die im bestehenden Baurecht getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan in eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmungen Kindergarten / Kinderkrippe / Kindertagesstätte geändert. Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung stellt jedoch gerade für das Neubaugebiet einen wichtigen Bestandteil für die soziale Infrastruktur dar und ist somit wesentlich im öffentlichen Interesse.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ergibt sich aus dem notwendigen Maß der neuen Planung. Für das Vorhaben wird die GRZ um 0,1, auf 0,5 angehoben. Somit wird sichergestellt, dass die aktuelle Planung auf diesen Flächen umgesetzt werden kann, sowie, bei Bedarf angepasste, Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Als Grundlage für die Bezugshöhe auf NN, der Maximalen Gebäude- und Firsthöhen und der Stellung baulicher Anlagen dienen die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Ob dem Kirchhof II“. Damit integriert sich das Vorhaben in die städtebauliche Zielsetzung der umgebenden Bebauung und stellt zugleich Möglichkeiten bereit, ggf. notwendige Entwicklungen gerecht zu werden.

Die Baugrenze wird Richtung Süden erweitert, damit in Hinblick auf eine hohe Flexibilität für die neue Bebauung eine bestmögliche Ausnutzung des Bauplatzes stattfinden kann.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätzen sind auf der gesamten Grundstücksfläche im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen zugelassen.

Aufgrund der Nutzung als Spielflächen sind Nebenanlagen und Freisitze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.5 Pflanzgebote

Die im Plan bestehenden Pflanzgebote für Einzelbäume bleiben bestehen. Hierbei ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden die örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Ob dem Kirchhof II“ übernommen. Damit soll sich die Planung in die Gesamtgestaltung des Gebiets einfügen.

Hierfür werden neben den bisherigen Bauvorschriften zu den Dachformen und Dachneigungen ebenfalls die Vorgaben zu den Dacheindeckungen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Einfriedungen gegenüber Baugrundstücken können aus nachbarschützenden Gründen als Lärm- oder Sichtschutzwänden mit einer maximalen Höhe von 2,50 m errichtet werden.

Ebenso werden die Vorschriften zu Flächen für bewegliche Abfallbehälter und zu Geländemodellierungen entlang von Verkehrsflächen für diesen Bereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen.

5. FLÄCHENBILANZ

Die zukünftige Gemeinbedarfsfläche entspricht von den Abgrenzungen dem gesamten Geltungsbereich. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Straßenverkehrs- oder anderweitige Flächen.

Geltungsbereich	ca.	0,15 ha	100 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca.	0,15 ha	100 %



6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichts des Bebauungsplans „Ob dem Kirchhof II“ abgehandelt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden in diesem Zug durchgeführt. Da die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter ausüben kann von einer weiteren Abhandlung der Schutzgüter abgesehen werden.

7. ARTENSCHUTZ

Im Juni 2018 wurde für den Bebauungsplan „Ob dem Kirchhof II“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Dipl.-Biol. Dieter Veile und Dipl.-Biol. Dr. Heike de Vries durchgeführt. Eine detaillierte Abarbeitung der Artenschutzmaßnahmen wurde innerhalb des Umweltberichts zu besagtem Bebauungsplan durchgeführt. Da sich seit der Rechtskraft vom genannten Bebauungsplan keine Änderungen im Plangebiet ergeben haben, werden keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange tangiert. Somit wird von einer weiterführenden Untersuchung abgesehen.

8. UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

Da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt kann von dem Umweltbericht bzw. einer Umweltprüfung abgesehen werden.

9. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2019 durchzuführen.

