



Gemeinde Appenweier

2. Änderung und Teilauf- hebung Bebauungsplan "Im Heidewald" in Appenweier-Nesselried (Deckblatt)

Begründung Satzung

Stand: 03.04.2024

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Erfordernis der Planung..... | 3 |
| 2 | Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes | 3 |
| 3 | Verfahren..... | 3 |
| 4 | Übergeordnete Planungen..... | 4 |
| 4.1 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 4.2 | NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte..... | 5 |
| 5 | Bestehende Rechtsverhältnisse | 5 |
| 6 | Plangebiet..... | 5 |
| 6.1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 5 |
| 7 | Bestand und Auswirkungen der Planung..... | 6 |
| 7.1 | Umweltbelange | 6 |
| 7.2 | Gewässer..... | 6 |
| 8 | Bodenordnung | 7 |
| 9 | Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen..... | 8 |
| 9.1 | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)..... | 8 |
| 9.2 | Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 19 Abs. 4 BauNVO)..... | 8 |
| 9.3 | Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 9 |
| 10 | Verfahrensvermerke | 10 |
| 11 | Rechtscharakter | 10 |

Begründung

1 Erfordernis der Planung

Anlass für den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes war ein Bauantrag für eine bauliche Anlage im Bereich des Bebauungsplans "Im Heidewald". Bei der Prüfung des Bauantrags wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, da der Bebauungsplan in diesem Bereich einen Kinderspielplatz vorsieht. Der seinerzeit geplante Kinderspielplatz wurde aber nie realisiert, ein Anspruch hierfür besteht nicht.

Tatsächlich wurde die "Kinderspielplatzfläche" 1976 von der Gemeinde zu Grünland- bzw. Gartenlandpreisen an private Eigentümer veräußert. Ein Teil der westlichen Fläche wurde im Jahr 1997 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "In der Ritte" teilweise überplant. Mit einer Änderung des Bebauungsplanes soll die Spielplatzfläche auf den Flst.Nr. 776/26, 776/36, 776/27, 776/28 und 776/32 als private Grünfläche ausgewiesen werden. Damit wird die Darstellung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Diese Änderung hätte sinnvollerweise mit Veräußerung der Flächen erfolgen können, wurde jedoch seinerzeit versäumt.

Die Ausweisung als private Grünfläche stellt sicher, dass auch künftig keine Erweiterung der Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil erfolgen kann, insbesondere da dieser Teilbereich in Flächennutzungsplan auch nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Die Errichtung von Nebenanlagen in der privaten Grünfläche soll zulässig sein. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, welche baurechtlich nicht als Nebenanlage definiert werden, sollen auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1973 und soll dem Grunde nach auch weiterhin unverändert gelten. Im Zuge dieser Planänderung wird lediglich der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes für einen Deckblattbereich geändert. Soweit erforderlich, wird ein Ergänzungsblatt zur den Bebauungsvorschriften beigelegt.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Festsetzungen im Deckblattbereich der tatsächlichen Nutzung angepasst und der bereits durch einen anderen Bebauungsplan überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

3 Verfahren

Das Gelände liegt im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes und ist dementsprechend dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor:

- Es handelt sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung

Begründung

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² - es wird keine neue Grundfläche ausgewiesen.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Es sind auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Bebauungsplan wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

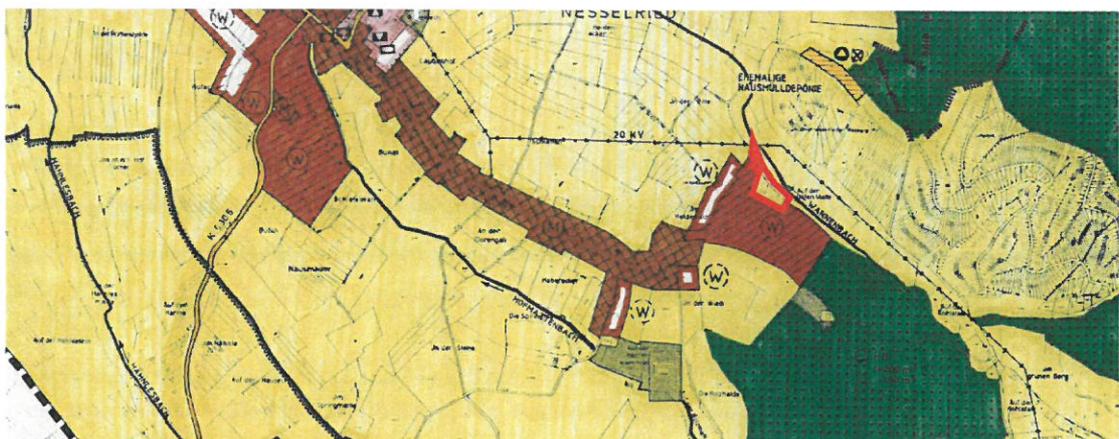


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier, Stand: 26.11.1997

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Die Flächen sind aber bereits durch den bestehenden Bebauungsplan aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Es war und ist auch weiterhin jedoch keine Siedlungsfläche geplant,

Begründung

insofern ist der Bebauungsplan als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ einzustufen.

4.2 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte



Abb. 2: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 29.08.2023

Im Plangebiet liegt teilweise das Offenlandbiotop „Feldgehölz am Ostrand von Nesselried (Biotopnummer 174143173525). Das Biotop wird im zeichnerischen Teil dargestellt und gesichert. Eingriffe in das Biotop dürfen nur mit vorheriger Abstimmung und ggfls. Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Fläche ist und bleibt Grünfläche, bezüglich Nutzung sind auf absehbare Zeit keine Änderungen vorgesehen, insofern sind aktuell keine gesonderten Untersuchungen zu Potentialen geschützter Arten erforderlich. Vor größeren Eingriffen in die Vegetation ist der Artenschutz grundsätzlich zu beachten und ggfls. entsprechende Untersuchungen zu veranlassen.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Im Heidewald" im Appenweierer Ortsteil Nesselried.

Ein Teilbereich wurde bereits durch die Überlagerung des Bebauungsplanes „In der Ritte“ überplant. Dieser Teilbereich wird im Zuge dieses Änderungsverfahrens auch formell aufgehoben.

6 Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Appenweierer Ortsteils Nesselried.

Begründung

Er wird begrenzt:
im Norden vom Wannenbach
Osten, Westen und Süden von der bestehenden Bebauung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.200 m² \pm 0,4 ha.

Folgende Flurstücke liegen im Planungsgebiet:
ganz: 776/10
teilweise: 776/26, 776/27, 776/28, 776/32 und 776/36
Die Flächen befinden sich überwiegend im Privateigentum.

Der Aufhebungsbereich hat eine Fläche von ca. 930 m².

Folgende Flurstücke liegen im Aufhebungsbereich:
teilweise: 1745, 1746 und 1747 (Rittiweg)

7 Bestand und Auswirkungen der Planung

Da sich an den überwiegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts ändert sind hier nur diejenigen Aspekte zu betrachten, die durch die Änderung einer öffentlichen in eine private Grünfläche tangiert werden könnten.

7.1 Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens nach §13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und somit auch auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Belange bestehen nicht – siehe hierzu auch Kapitel 4.2.

Innerhalb des Verfahrens gelten gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanz ist demnach nicht erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Da das Gelände aber lediglich im Bestand gesichert werden soll und keine Änderungen an der Nutzung vorgesehen sind und durch die Festsetzungen dauerhaft geschützt werden, sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

7.2 Gewässer

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Wannenbach, ein Gewässer II. Ordnung, von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Dieses Gewässer erwirkt nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) im Außenbereich

Begründung

einen Gewässerrandstreifen von 10m Breite. Dieser wird durch das Plangebiet nicht tangiert.

8 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Grenzregelungen sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

Begründung

9 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung sollen nur wenige Festsetzungen geändert werden, um die Nutzung der Grünflächen zu regeln und klarzustellen.

9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Flächen, die überwiegend mit einem Feldgehölz bewachsen sind. Teile dieses Feldgehölzes stehen auch unter Schutz – siehe Punkt 9.3. Die Flächen werden von der Gemeinde gepflegt und sind im Bestand zu erhalten.

Die privaten Grünflächen sind ebenfalls im Bestand vorhanden. Sie sollen als solche gesichert und dauerhaft erhalten bleiben. Auf eine insektenfreundliche Gestaltung (z.B. in Form der Anlage von Blumenrabatten mit heimischen „Insektentpflanzen“ oder der Anlage von Wildblumenwiesen aus Regio-Saatgut) wird Wert gelegt, weshalb dieser Passus explizit in die Festsetzungen aufgenommen wurde.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll möglichst erhalten und bei Abgang schnellstmöglich ersetzt werden.

9.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen zulässig. Andernfalls wäre die Errichtung von dem Grunde nach verfahrensfreien Anlagen nach § 50 LBO (Beispiel: Gartenhütte bis 40 m³) unzulässig. Dies wird nicht für praktikabel gehalten. Zum Schutz des Bodens und des Schutzgutes Wasser wird aber die Einschränkung gemacht, dass sie nur zulässig sind, sofern sie frei in das umgebende Gelände entwässern bzw. das anfallende Regenwasser gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt wird. Zur Sicherung der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche und private Grünfläche – Freizeit und Erholung (Gartenfläche)“ wird der maximale Anteil der durch Nebenanlagen überbaubaren Fläche definiert. Der Anteil wurde auf 10 % der Gesamt-Grundstücksfläche (Baufläche und Grünfläche) bezogen, da es sich hierbei in der Praxis um den eindeutigeren Wert handelt. Es wurde aber geprüft, ob der hieraus resultierende Flächenanteil die Zweckbestimmung der Grünfläche auch gewährleistet, insbesondere, da die Grundstücke in der Fläche deutlich variieren. Der Flächenanteil von 10% der Gesamt-Grundstücksfläche bedeutet im konkreten Fall eine Fläche von ca. 66 m² (beim kleinsten Grundstück) und ca. 200 m² (beim größten Grundstück). Das entspricht einem Flächenanteil von ca. 20% der jeweiligen Grünfläche, die Zweckbestimmung wird hierdurch als gesichert angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, welche baurechtlich nicht als Nebenanlage definiert werden (z.B. Pools), mit dieser Festsetzung ausgeschlossen sind.

Begründung

9.3 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Biotop

Zur dauerhaften Sicherung des bestehenden Biotops wurde es in die Festsetzungen mit aufgenommen.

10 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24.07.2023 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Appenweier beschlossen und am 23.02.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.09.2023 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.01.2024 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 23.02.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.02.2024 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 13.05.2024 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2024 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 14.06.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier tritt der Bebauungsplan in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

11 Rechtscharakter

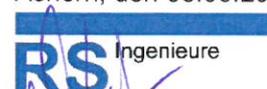
Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Appenweier, den 03.06.2024



Viktor Lorenz
Bürgermeister

Achern, den 03.06.2024


RS Ingenieure
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel./07841/6949-0 Fax 6949-90
Planaufsteller