

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Schlechtbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Heckenweg Nord, 1. Änderung (Flst. 571)“

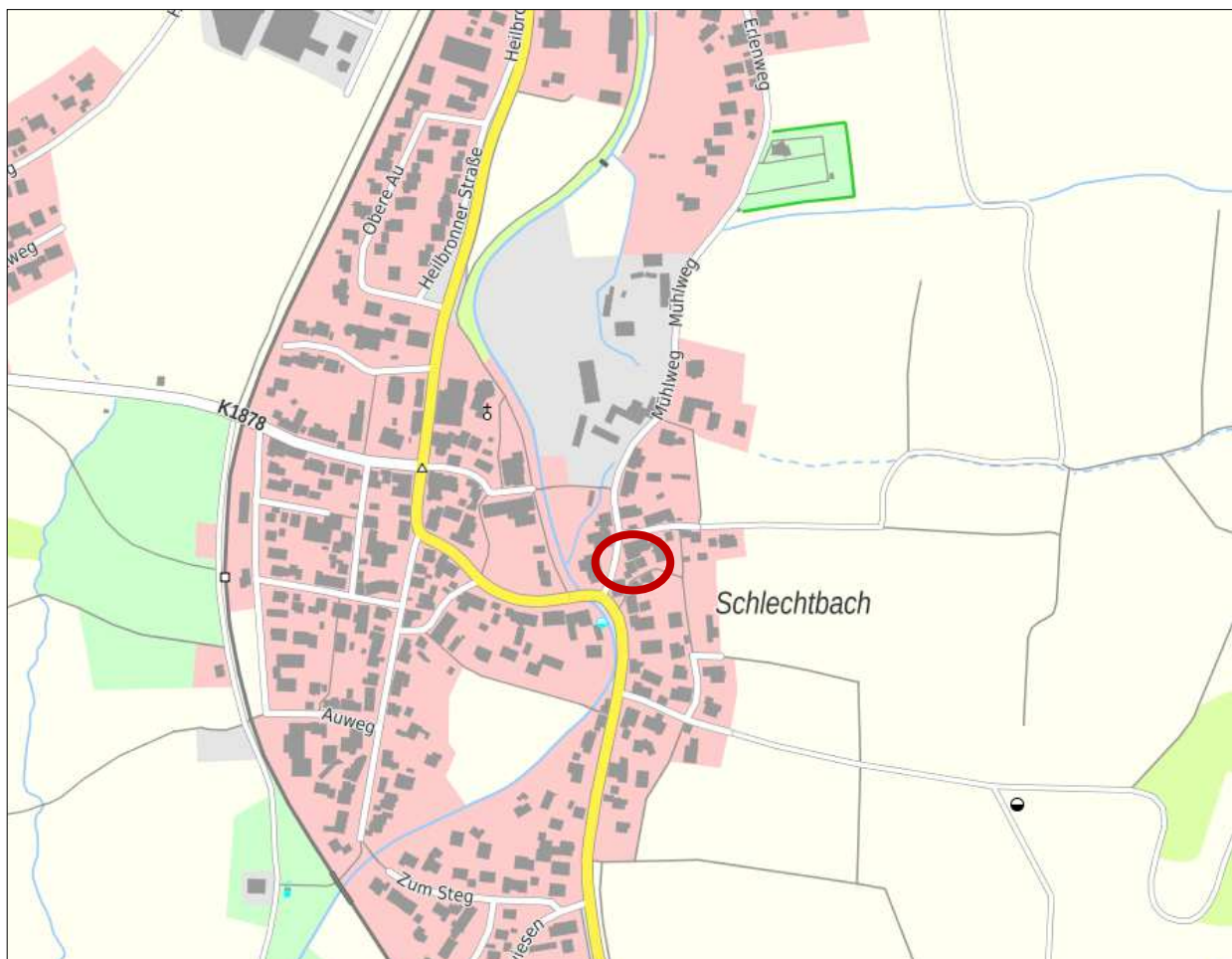
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Schlechtbach, in unmittelbarer Nähe zur Ortsdurchfahrt. Es umfasst das Flurstück 571 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Innerhalb des von der Gemeinde im Jahr 2017 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplans „Heckenweg Nord“ besteht der Bedarf zur Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Flst. 571.

Das Grundstück liegt am Mühlweg, direkt an der Einmündung der neu gebildeten Zufahrt zum Baugebiet „Heckenweg Nord“. Auf diesem Grundstück besteht die Anfrage für den Bau einer Garage, die im Untergeschoss eine Verkaufsstätte beinhaltet.

Da die Verkaufsstätte einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in Schlechtbach leisten kann, besteht ein Interesse der Gemeinde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau. Der gültige Bebauungsplan ist hierfür zu ändern.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt im seit 09.11.2017 rechtskräftigen Bebauungsplan „Heckenweg Nord“. Es ist dort als Wohnbaufläche festgesetzt, die zulässige bauliche Nutzung ist auf Garagen beschränkt.

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der westliche Teil des Planbereichs bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) der Wieslauf überschwemmt (vgl. nachrichtliche Darstellung im Lageplan) und liegt daher im Risikogebiet nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu berücksichtigen.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Die Gemeinde Rudersberg beabsichtigt durch die vorliegende Planänderung einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Schlechtbach zu leisten. Im Sinne einer „anderen Maßnahme“ der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB soll auf dem Grundstück die Bebauung durch eine Garage bzw. eine Verkaufsstätte ermöglicht werden.

Hierzu ist es zunächst erforderlich, das bisher nur mit Garagenbaufenster (Ga) versehene Grundstück mit Baugrenzen gem. § 23 BauNVO zu überplanen. Orientiert an der vorliegenden Planung werden Höhenlage der Gebäude und zulässige Gebäudehöhen so bemessen, dass die Errichtung einer eingeschossigen Garage möglich ist. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist so festgelegt, dass die Ausbildung eines Untergeschosses möglich ist. In diesem ist die Einrichtung einer Verkaufsstätte für Metzgereiwaren geplant.

Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnitts im Umfeld des eng bebauten Ortskerns von Schlechtbach soll es zudem möglich sein, abstandsflächenrechtlich nicht privilegierte Gebäude auch grenzständig bzw. grenznah errichten zu können. Es wird deshalb eine besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende, Bauweise festgesetzt (b). Diese Festlegung entspricht der in der direkten Umgebung vorhandenen Bebauung, wo meist an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut wurde. Auch die bis zum Abbruch auf dem Grundstück vorhandene Bebauung war mit geringem Grenzabstand ausgeführt. Daher wird, abgeleitet von der Bestandsbebauung, im Sinne einer „kann-Regelung“ der Anbau an die nördliche Grenze zugelassen. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben bei der Ausführung einer solchen

Bebauung sind unabhängig davon einzuhalten, z.B. die Ausbildung einer Brandwand oder der Verzicht auf Wandöffnungen.

Die weiteren Festsetzungen werden, sofern sie für den Planbereich relevant sind, aus dem gültigen Bebauungsplan bzw. den gültigen örtlichen Bauvorschriften in die hier gegenständlichen 1. Änderung übernommen.

5. Planstatistik

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2 Ar.

6. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung handelt, bei der die örtliche Nahversorgung gestärkt und gefördert werden soll. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:

Plüderhausen, den 24.09.2019/27.11.2019
Käser Ingenieure

Beratende Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Raimon Ahrens, Bürgermeister