

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Dämmle – 2. Änderung

Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südwestens Zaberfelds, am Eingang des Baugebiets „Dämmle“, südlich des Schulgeländes. Es umfasst das Flurstück Nr. 3051/1 (Im Dämmle Nr. 3) (vgl. nachstehenden 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.

Bei dem Baugebiet Dämmle, handelt es sich um ein ehemaliges Ferienhausgebiet, dass 2016 durch eine Bebauungsplanänderung in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurde. Für das Grundstück Im Dämmle Nr. 3 ist geplant, das bisherige Wohnhaus in eine Praxis für Physiotherapie umzunutzen. Das ist jedoch in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig, da dort gem. § 13 BauNVO nur Räume, aber keine Gebäude für freie Berufe zulässig sind. Für die Grundstücke Im Dämmle Nr. 3 und Nr. 7 besteht Eigentümeridentität. Das Gebäude Nr. 7 wird dabei ausschließlich als Wohngebäude genutzt. Die Festsetzung eines Mischgebiets über die beiden Grundstücke scheidet gemäß der Baurechtsbehörde aber ebenfalls aus, da neben der freiberuflichen Tätigkeit keine weitere gewerbliche Nutzung vorgesehen ist und somit die gem. § 6 BauNVO erforderliche Nutzungsmischung nicht gewährleistet wird. Das geplante Vorhaben ist somit in keinem der Baugebiet nach den §§ 2 – 9 BauNVO genehmigungsfähig. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO vorgesehen. Sondergebiete sind dann gegeben, wenn z.B. eine beabsichtigte Nutzung nicht den Zweckbestimmungen eines anderen Gebiets entspricht.

Die Gemeinde begrüßt das Vorhaben, da es einen Beitrag zur Sicherstellung der medizinischen Versorgung in Zaberfeld leistet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Derzeit ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Dämmle – 1. Änderung“, in-Kraft-getreten am 13.10.2017, überplant. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Raumordnung:

Hochwasserschutz/Starkregenereignisse:

Zur Verringerung und Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse wurde eine Starkregenrisikoanalyse und ein darauf aufbauendes Handlungskonzept erstellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der bei einem Starkregenereignis besonders gefährdeten Bereichs und außerhalb relevanter Fließwege.

4. Momentane Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Ein Abbruch des Gebäudes ist aktuell nicht vorgesehen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines Wohngebäudes in ein Gebäude für Heilberufe zu schaffen.

Aufgrund des unter „2. Erfordernis der Planaufstellung“ beschriebenen Sachverhalts, setzt der Bebauungsplan ein „Sondergebiet für Heilberufe“ gem. § 11 BauNVO fest. Die weiteren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitestgehend aus dem Bebauungsplan „Dämmle – 1. Änderungen“ übernommen. Ausnahme ist die Festsetzung 1.7. Um verkehrsgefährdende Zustände durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden wird sichergestellt, dass die erforderlichen Patienten- und Mitarbeiterparkplätze außerhalb der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dämmle – 2. Änderung“ - Begründung

überbaubaren Fläche zulässig sind und nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Um bei einer möglichen Einstellung des Praxisbetriebs an diesem Standort eine Wiedernutzung als Wohngebäude ohne großen zeitlichen Verzug zu ermöglichen, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) , die Regelung getroffen, dass die Gültigkeit des Bebauungsplans an eine Nutzung im Sinne des unter 1.1 Nr.1 festgesetzten Sondergebiets gebunden ist. Bei einer Beendigung des Praxisbetriebs und einer beabsichtigten Anschlussnutzung als Wohngebäude wird das Sondergebiet durch ein allgemeines Wohngebiet ersetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die bestehende Infrastruktur gewährleistet.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegenetz.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	8 Ar
--------------------------------	-----	------

9. Auswirkungen der Planung / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind im Sinne des § 19 (2) BauNVO 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 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 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 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem separaten Fachgutachten geprüft (s. Anlage der Begründung).

gefertigt:

Untergruppenbach, den 17.09.2024/10.12.2024

anerkannt:

Gemeinde Zaberfeld

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Diana Danner, Bürgermeisterin

Anlagen der Begründung:

Artenschutzrechtliche Bewertung

erstellt:

Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Ingenieure für Umweltplanung, Mosbach

Heimische Gehölze

Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn

erstellt:

Landkreis Heilbronn