

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Das auf dem Flurstück Nr. 2625, Loffenauer Straße 11, befindliche Gebäude steht seit längerer Zeit leer und soll abgebrochen werden. Ein privater Investor plant die Neubebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern.

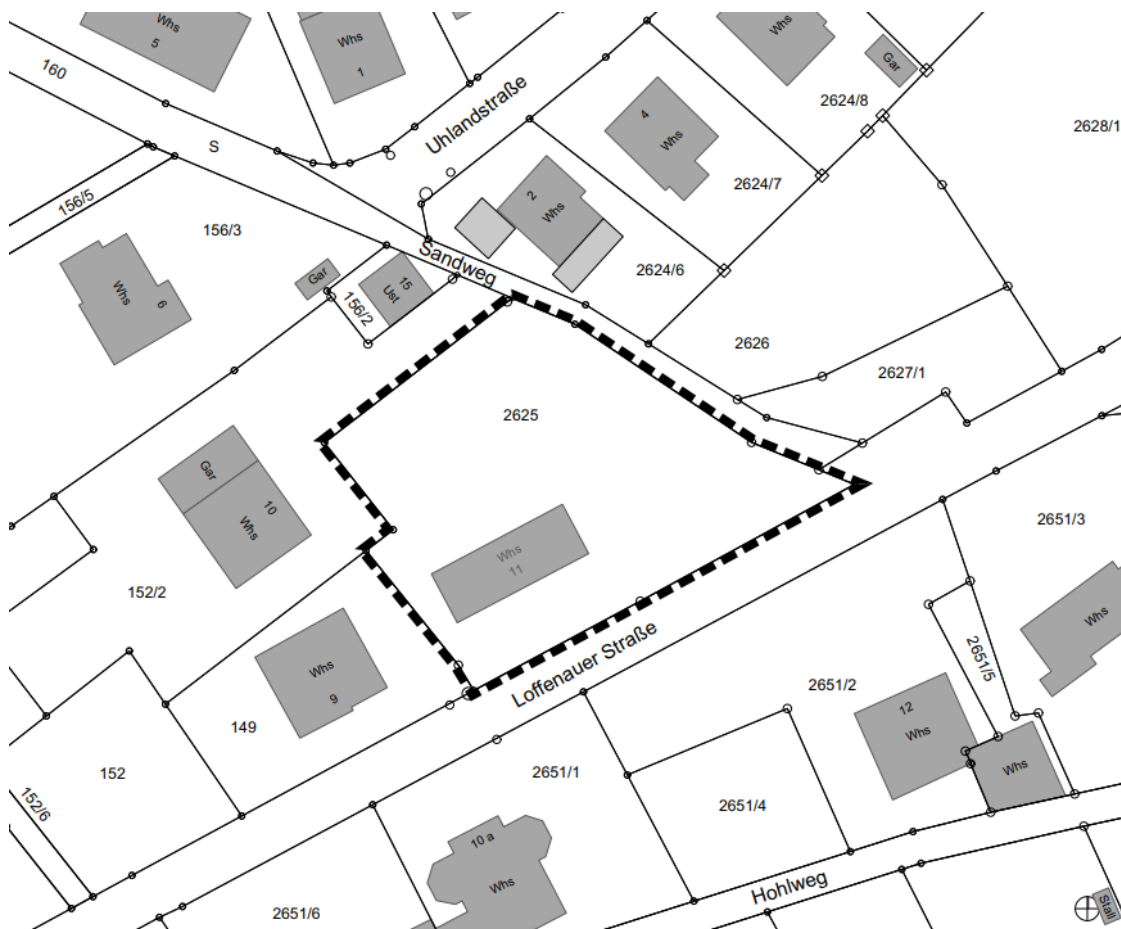
Die Stadt Gernsbach begrüßt das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht. Aufgrund der inhomogenen Bebauung, der sich aus dem Verkehr in der Loffenauer Straße ergebenden Lärmbelastung sowie der geplanten Abwicklung der Zu- und Abfahrten (teils aus der Loffenauer Straße heraus, teils über den Sandweg) ist die Begleitung des Vorhabens durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha und befindet sich im Osten der Stadt Gernsbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch das Flst. Nr. 152/2
- im Osten durch den Sandweg,
- im Süden durch die Loffenauer Straße,
- im Westen durch die Flst. Nr. 149.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Loffenauer Straße 11" - ohne Maßstab

2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Investor unterbreitet der Gemeinde ein planerisch ausgearbeitetes Bauungskonzept für sein Grundstück, den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Anders als beim Bebauungsplan, der sich als Angebotsplan versteht, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet – mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Planungskonzept des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zügig umzusetzen.

Anders als beim herkömmlichen Bebauungsplan ist die Gemeinde beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden.

Das Aufstellungsverfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach den üblichen Verfahrensregeln wie bei herkömmlichen Bebauungsplänen.

Aufgestellt wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Er erfüllt die Voraussetzungen des §13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen, zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht vorhanden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Es ist festzustellen, dass durch die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Grundsätzlich könnte das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (arguplan GmbH, Juli 2021) erstellt. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände folgende Maßnahmen erforderlich:

Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (V 1)

Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten soll die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar erfolgen.

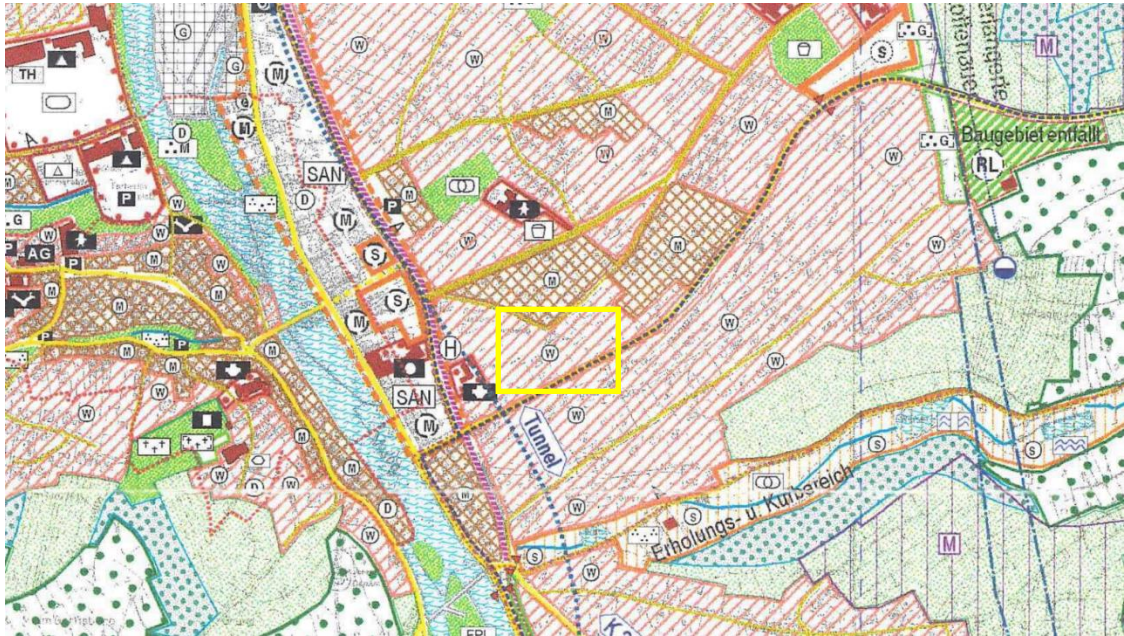
Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes (V 2)

Um eine Tötung/Verletzung des am Gebäude brütenden Hausrotschwanzes zu vermeiden, erfolgt der Abriss außerhalb der artspezifischen Brutzeit, d.h. in der Zeit von Anfang September bis Ende März.

Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2000, 1. Fortschreibung, Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau - Weisenbach, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau – Weisenbach (Stand 2000, 1. Fortschreibung) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loffenauer Straße 11“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es liegt keine verbindliche Bauleitplanung für den Geltungsbereich vor.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Gernsbach. Es liegt unmittelbar nördlich an der Loffenauer Straße.

Bebauung

Im Umfeld des Planungsgebiets herrscht die Bebauung mit Einzelhäusern vor. Im Planungsgebiet selbst wurde bislang ein Gebäude errichtet.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

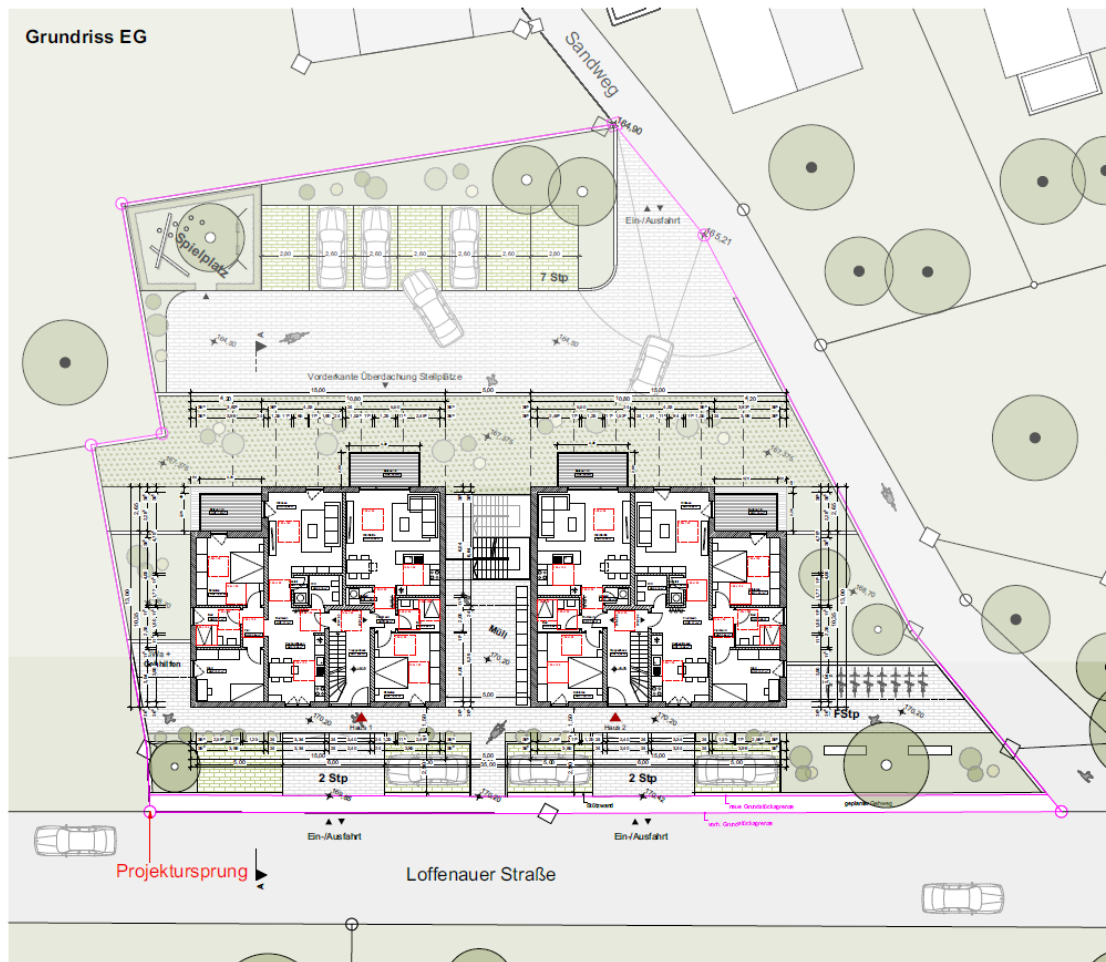
Das Planungsgebiet ist direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angebunden.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit sowie zur Überprüfung der notwendigen Geometrien auf den Parkflächen wurde eine Verkehrliche Bewertung (Fichter Water & Transportation, 28.01.2022, siehe Anlage) in Auftrag gegeben.

Die Verkehrliche Bewertung kommt zu folgender Zusammenfassung: „Durch das Plangebiet werden rund 70 Kfz-Fahrten erzeugt. Ein Viertel hiervon wird über die Loffenauer Straße abgewickelt, drei Viertel über den Sandweg. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen können im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden.“

4.2 Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Planungsgebiets durch einen Investor geregelt werden. Der Investor möchte zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichten.



Grundriss Erdgeschoss - Bauvorhaben Neubau zweier Mehrfamilienhäuser Loffenauer Straße (Stand 13.10.2021)

5.0 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO bleiben zugelassen, die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt, was dem Standard im WA entspricht. Eine höhere Verdichtung durch einen Neubau ist nicht gewünscht.

Die GRZ 2, die die Summe der befestigten Flächen von Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen beschreibt, wird auf max. 0.8 festgesetzt. In den Örtlichen Bauvorschriften ist die Herstellung von sickerfähigen Belägen festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird definiert, um zusammen mit der gedeckelten Höhenentwicklung eine zweite Regelgröße zur dreidimensionalen Entwicklung des Baukörpers festzusetzen. Es sollen maximal III Vollgeschosse errichtet werden, das vierte Geschoss als Staffelgeschoss in Erscheinung treten.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe üNN bis zum oberen Abschluss der Dachhaut. Zulässig sind 14,10 m.

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden aufgrund der vorliegenden Planung festgesetzt, so dass sämtliche geplanten Bauteile innerhalb des Baufensters liegen. So wird verhindert, dass wertvolle Freiräume versiegelt werden.

Es werden zwei separate Baubereiche – jeweils einer für das Hauptgebäude und einer für die überdeckelte Parkebene – festgesetzt, um die Hochbauplanung möglichst detailliert in die Festsetzungen zu übernehmen.

Stellplätze sind innerhalb der für sie ausgewiesenen Baubereiche zulässig sowie innerhalb des Baubereiches für das Hauptgebäude. *Nebenanlagen* sind innerhalb der für sie ausgewiesenen Baubereiche zulässig sowie innerhalb des Baubereiches für das Hauptgebäude.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass keine weitere Verdichtung im nördlichen Grundstücksbereich stattfindet (z. B. durch Garagen) und dass nicht auf der kompletten Fläche parkiert wird und damit wertvoller Außenraum verloren geht.

Sichtdreiecke innerhalb des Gebiets werden als *von Bebauung freizuhaltende Flächen* festgesetzt. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Zum *Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden Festsetzungen getroffen. Die gesetzliche Rodungszeit von Oktober bis Februar ist einzuhalten. Um eine Tötung/Verletzung des am Gebäude brütenden Hausrotschwanzes zu vermeiden, muss der Abriss außerhalb der artspezifischen Brutzeit, d.h. in der Zeit von Anfang September bis Ende März erfolgen.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fichtner Water & Transportation, Januar 2022) durchgeführt. Hierbei wurden die Verkehrslärmeinwirkungen untersucht.

Im Plangebiet werden entlang der Loffenauer Straße die empfohlenen Immissionen überschritten, es werden folgerichtig im Bebauungsplan *passive Schallschutzmaßnahmen* in Form von geeigneter Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile und Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen festgesetzt – siehe dazu Erläuterungsbericht Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Water & Transportation, Januar 2022 in der Anlage.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Als Örtliche Bauvorschriften werden einige wenige Festsetzungen zur Dachform (Flachdach) und Dachneigung (0-4°) sowie zu Dachaufbauten getroffen. Dies ist ausreichend, um ein Einfügen des Neubaus in die Umgebung zu sichern.

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke werden Festsetzungen zur Ausbildung der versiegelten Bereiche (so durchlässig wie möglich), zu Einfriedungen und zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden aus der im Entwurf vorliegenden Einfriedungsatzung übernommen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen beträgt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die öffentlichen Flächen in der Umgebung des Vorhabens weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Hinsicht darauf ausgelegt sind, dauerhaft den privaten Parkraumbedarf zu decken. Insofern ist es erforderlich, den erforderlichen Parkraum auf dem privaten Grundstück zur Verfügung zu stellen.

6.0 Umlegung und Kosten

Da die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine bislang nicht überplanten Flächen zum Gegenstand hat, wird keine Umlegung erforderlich.

Die Regelung des für die spätere Errichtung eines straßenbegleitenden Gehwegs erforderlichen Grunderwerbs erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	1.600 m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.547 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	53 m ²

Gernsbach, den


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Julian Christ, Bürgermeister

Planverfasser