

# **ORTSGEMEINDE BILLIGHEIM - INGENHEIM**

## **Bebauungsplan „Nord-West“ / 3. Teiländerung**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 08.02.2018

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 28.06.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.11.2017 bis 06.12.2017
Einholen der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom 24.10.2017 bis 06.12.2017
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 22.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

## Begründung

### zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Nord-West“

#### 1 Planerfordernis / Örtliche Gegebenheiten

Im Geltungsbereich des in der Gemeinde Billigheim - Ingenheim seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nord-West“ liegt das Grundstück Landeckstraße 20 (Flst. Nr. 728/2), auf welchem gem. B-Plan bislang nur auf dem westlichen Grundstücksteil überbaubare Flächen festgesetzt sind; der östliche Teil ist nicht überbaubar. Das Grundstück soll geteilt werden mit dem Ziel, zwei Baugrundstücke zu erhalten. Insofern ist das Baufenster auf den östlichen Grundstücksteil zu erweitern.

Das Grundstück Landeckstraße 20 hat aufgrund seiner Lage und Größe in der als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Quartiers Potenzial zur innerörtlichen Nachverdichtung. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Nord-West“ ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich und wird als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

#### 2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB: Das Plangebiet liegt inmitten eines allgemeinen Wohngebiets. Die angrenzenden Grundstücke wie auch der westliche Grundstücksteil des Plangebiets sind mit Wohngebäuden bebaut. Auf dem östlichen Grundstücksteil soll ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden.
- Die künftig zulässigen Grundflächen liegen mit ca. 843 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant

### **3 Artenschutz**

Im vorliegenden Fall sind keinerlei Anhaltspunkte für eine maßgebliche Betroffenheit geschützter Arten erkennbar. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb abgesehen.

## **4 Inhalte der Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Änderungen im zeichnerischen Teil (Deckblatt)**

Im zeichnerischen Teil wird die überbaubare Fläche des Flurstücks 728/2 erweitert. Die in der Nutzungsschablone des Deckblattes enthaltenen Festsetzungen stimmen inhaltlich mit der bisherigen Nutzungsschablone des Bebauungsplan „Nord-West“ überein.

Für den Bereich des erweiterten Baufensters wird die einzuhaltende Firstrichtung und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Dies gewährleistet, dass die angrenzende Garage des östlich angrenzenden Grundstücks, auf welcher sich Solarthermie-Anlagen befinden, möglichst gering verschattet wird. Die Festsetzung ist das Ergebnis einer Schattenstudie, die im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3(2) BauGB bearbeitet wurde.

### **4.2 Textliche und gestalterische Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (im BP Nord-West mit „textliche Festsetzungen“ bezeichnet) und die örtlichen Bauvorschriften („gestalterische Festsetzungen“) des Bebauungsplans „Nord-West“ bleiben von der 3. Teiländerung unberührt.