

Bebauungsplan „Ortszentrum - Teil 1, 1. Änderung“



Begründung

Fassung für die Bekanntmachung
26.10.2022

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 1 |
| Vorbemerkungen | 2 |
| 1 Anlass der Planung..... | 3 |
| 2 Geltungsbereich | 3 |
| 3 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart..... | 4 |
| 4 Bestand | 5 |
| 5 Bebauungskonzept | 6 |
| 6 Übergeordnete Planungen..... | 7 |
| 7 Schutzvorschriften und Restriktionen..... | 7 |
| 7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)..... | 7 |
| 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebieten | 7 |
| 7.3 Gesetzlich geschützte Biotope | 7 |
| 7.4 Denkmalschutz..... | 7 |
| 7.5 Gewässerschutz..... | 8 |
| 7.5.1 Offene Gewässer | 8 |
| 7.5.2 Wasserschutzgebiete | 8 |
| 7.6 Hochwasserschutz..... | 8 |
| 7.6.1 Hochwassergefahrenkarte..... | 8 |
| 7.6.2 Starkregenereignisse..... | 8 |
| 7.7 Artenschutz..... | 8 |
| 7.8 Immissionsschutz | 8 |
| 7.9 Altlasten | 8 |
| 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen | 9 |
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 10 |
| 9.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 9.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 9.3 Bauweise..... | 10 |
| 9.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze..... | 10 |
| 9.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10 |
| 9.6 Pflanzgebote | 10 |
| 10 Örtliche Bauvorschriften..... | 11 |
| 10.1 Gebäudegestaltung..... | 11 |
| 10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen..... | 11 |
| 11 Städtebauliche Kennwerte | 11 |

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Ortszentrum – Teil 1“ erfolgte eine städtebauliche Überplanung eines Teils des Ortskerns von Gaiberg mit dem Rathaus, der Schule sowie dem Kindergarten. Weiterhin wurden die Vorgaben für eine Wohnbebauung an der Pfarrgasse definiert. Der Bebauungsplan wurde im Juni 1996 als Satzung beschlossen und bereits im Juli durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis genehmigt.

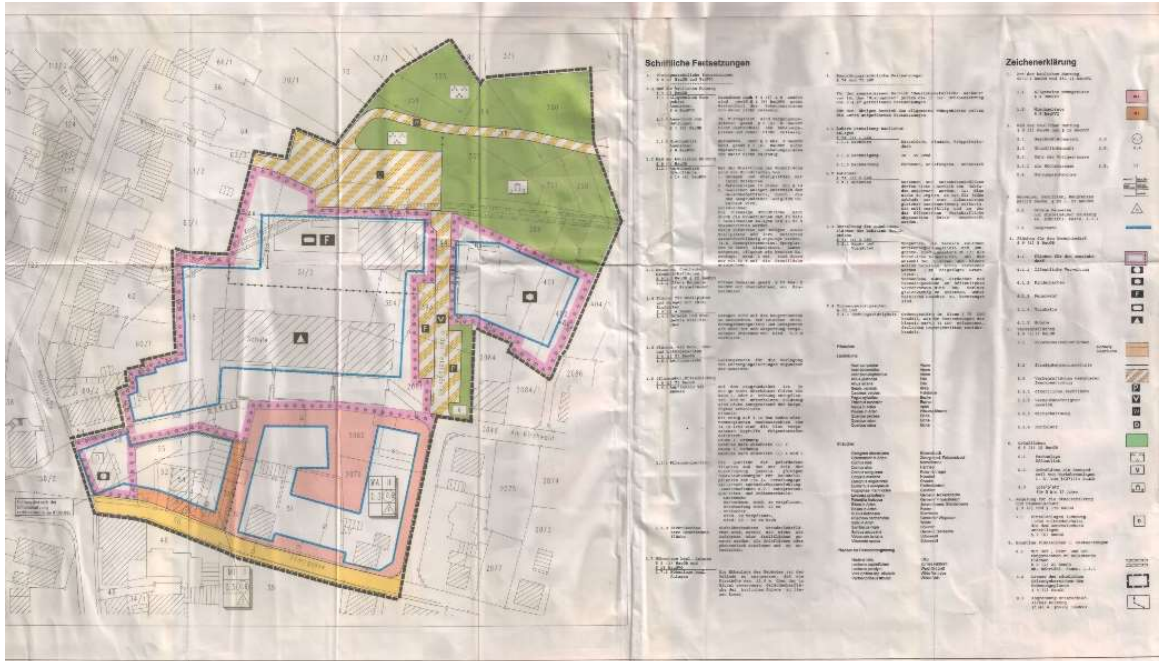


Bild 1: Bebauungsplan „Ortszentrum - Teil 1“, 1996

Innerhalb des Geltungsbereiches bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits der kommunale Kindergarten „Bergnest“. Dieser wurde im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt und mit einem Baufenster versehen.

Die Bausubstanz des Kindergartens weist inzwischen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Zudem sind die Kapazitäten des Kindergartens – auch aufgrund des Zuzugs von Familien in das kürzlich erschlossene Baugebiet – nicht mehr ausreichend. Nachdem ursprünglich eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens angestrebt wurde, hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass ein Abriss und Neubau die wirtschaftlichere Lösung darstellen.

Für den Neubau des Kindergartens liegt ein Konzept des Architekturbüros O2R aus Sinsheim vor. Dieses sieht eine vollständige Neuaufteilung der Kindergartenfläche vor. Auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes lässt sich dieses Vorhaben jedoch nicht umsetzen, da die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wie auch das festgesetzte Baufenster überschritten werden. Da am Neubau des Kindergartens ein elementares Interesse der Gemeinde besteht und das vorgeschlagene Konzept des Architekturbüros voll unterstützt wird, soll der Bebauungsplan geändert werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner Urfassung wird mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Die Änderung des Bebauungsplans umfasst vollumfänglich die Flurstücke 51/4, 51/5 und 402.



Bild 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (graue Balkenlinie) und Änderungsbereich (schwarze Balkenlinie)

3 Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart

Der Bebauungsplan ist bereits vollständig umgesetzt, die zur Verfügung stehenden Bauflächen überbaut. Vorhaben können auf Grundlage dieses Bebauungsplanes genehmigt werden. Mit der vorliegenden Planung werden die in der Urfassung ausgewiesenen Bauflächen geringfügig verändert und angepasst, grundlegende Veränderungen sind jedoch nicht vorgesehen. Die Änderung ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Bebauungsplan daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Diese Voraussetzungen sind unter § 13 a Abs. 1 BauGB aufgeführt und werden vorliegend erfüllt:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich beträgt ca. 0,1 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

4 Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im erweiterten Ortszentrum von Gaiberg an der Straße In den Petersgärten und in Nachbarschaft zur Kirchwaldschule. Bebaut ist die Fläche mit dem bestehenden Kindergarten „Bergnest“, nördlich des Gebäudes befinden sich umfangreiche Freianlagen des Kindergartens, westlich Grünstrukturen mit einzelnen Gehölzen bzw. Bäumen.

Die Topografie im Änderungsbereich ist ausgeprägt. So befindet sich der höchste Punkt im Süden an der Straße In den Petersgärten auf ca. 278 m ü. NN, der tiefste Punkt im Nordosten auf ca. 262,50 m ü. NN.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich die Kirchwaldschule (Grundschule) mit einer vorgelagerten Freifläche. Im Süden schließt sich eine kleinteilige Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Nördlich und östlich befinden sich Grünfläche mit einzelnen Gehölzen.

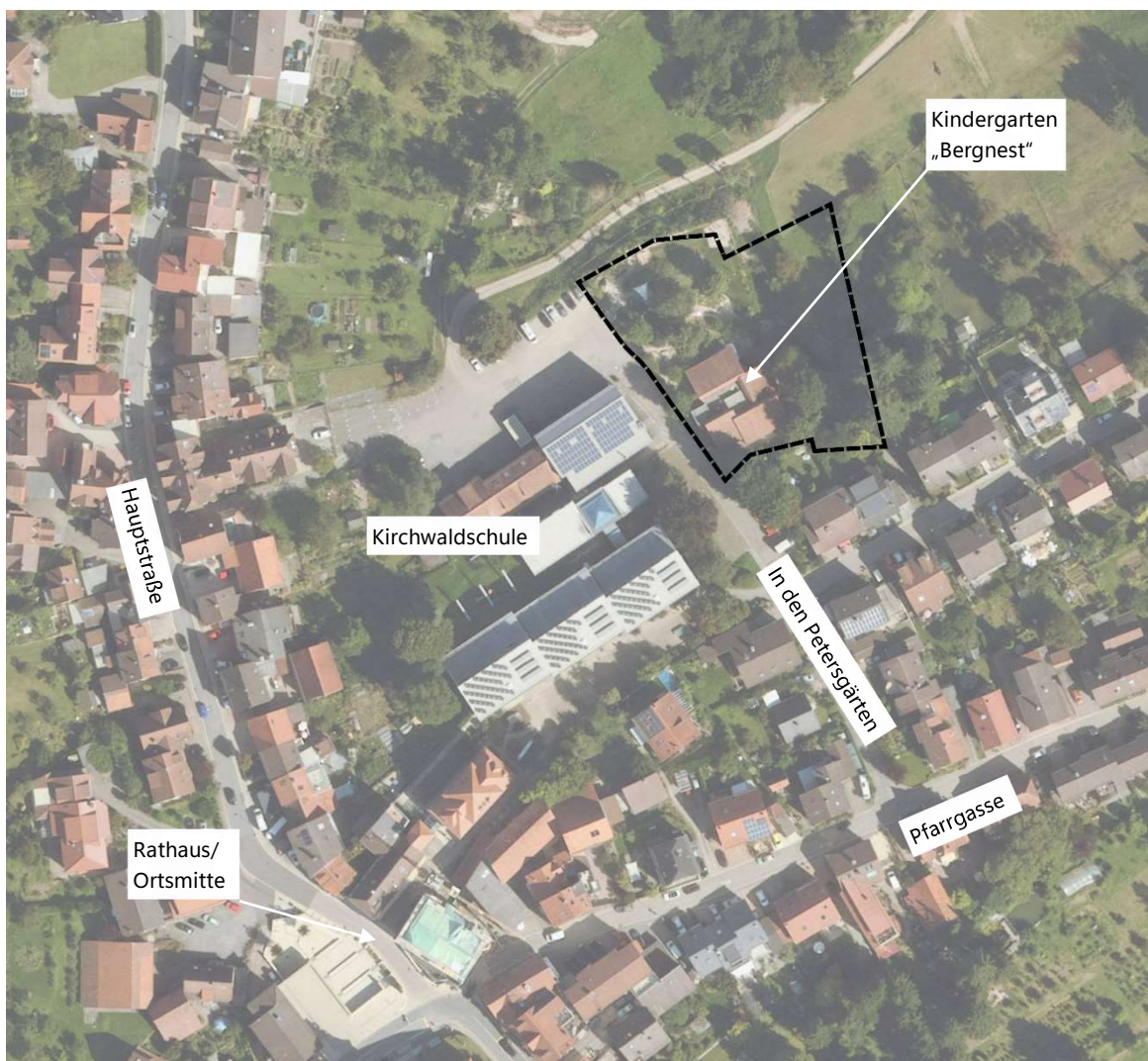


Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereich (schwarze Balkenlinie)

5 Bebauungskonzept

Für den Neubau des Kindergartens liegt ein Konzept des Büros O2R, Sinsheim vor. Dieses sieht den Abriss des bestehenden Kindergartens und den Neubau an einem Richtung Osten verschobenen Standort vor. Auf der Fläche des derzeitigen Kindergartengebäude soll die zukünftige Freifläche angelegt werden.

Aufgrund der Hanglage wird das Gebäude mit zwei- bzw. drei Geschossen ausgeführt und mit einem Pultdach versehen. Im untersten Geschoss sind hierbei Gemeinschaftsräume geplant, in den Obergeschossen Räumlichkeiten für insgesamt sechs Gruppen.

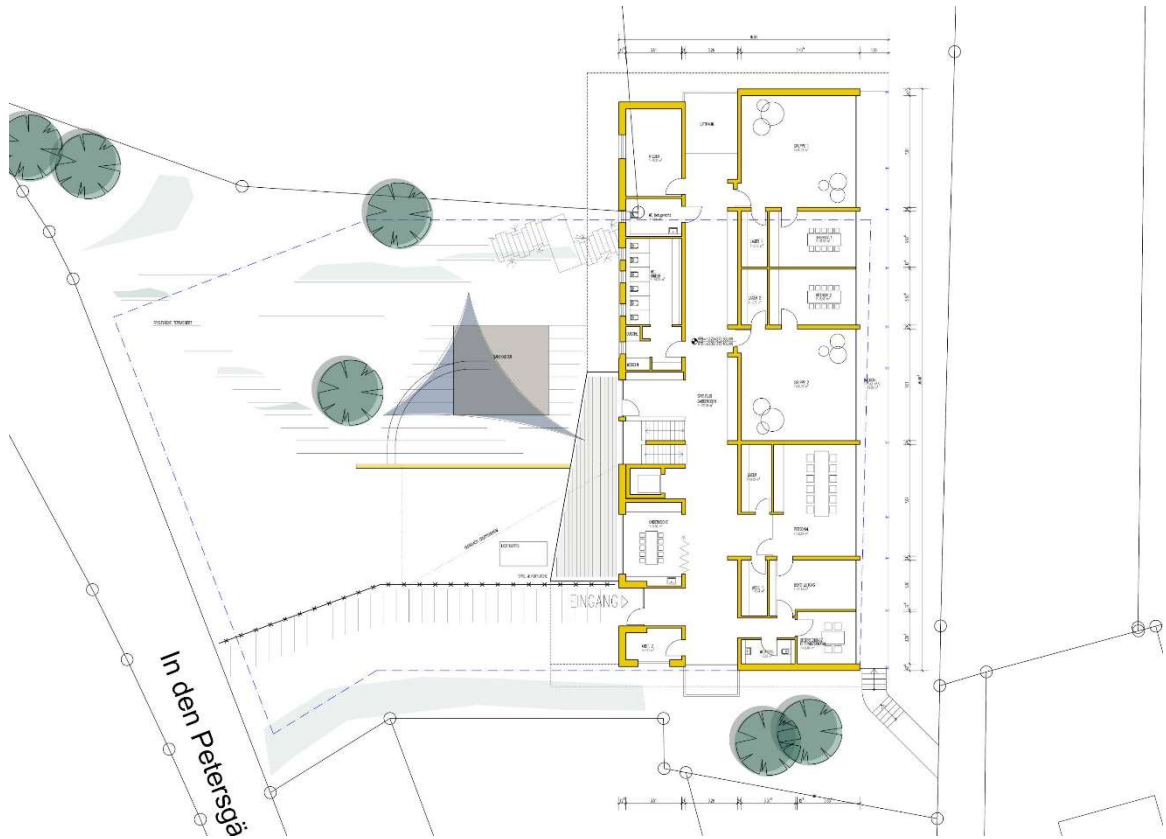


Bild 4: Grundriss Erdgeschoss (Quelle: O2R)

Die Erschließung wird auch zukünftig über die Straße In den Petersgärten erfolgen. Für den ruhenden Verkehr stehen an der Schule ausreichend Flächen in kurzer Entfernung zur Verfügung.

Auch die technische Erschließung kann – wie bisher – über die Straße In den Petersgärten erfolgen. Eine ausgearbeitete Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des GVV Neckargemünd ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Kinder und Schule dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

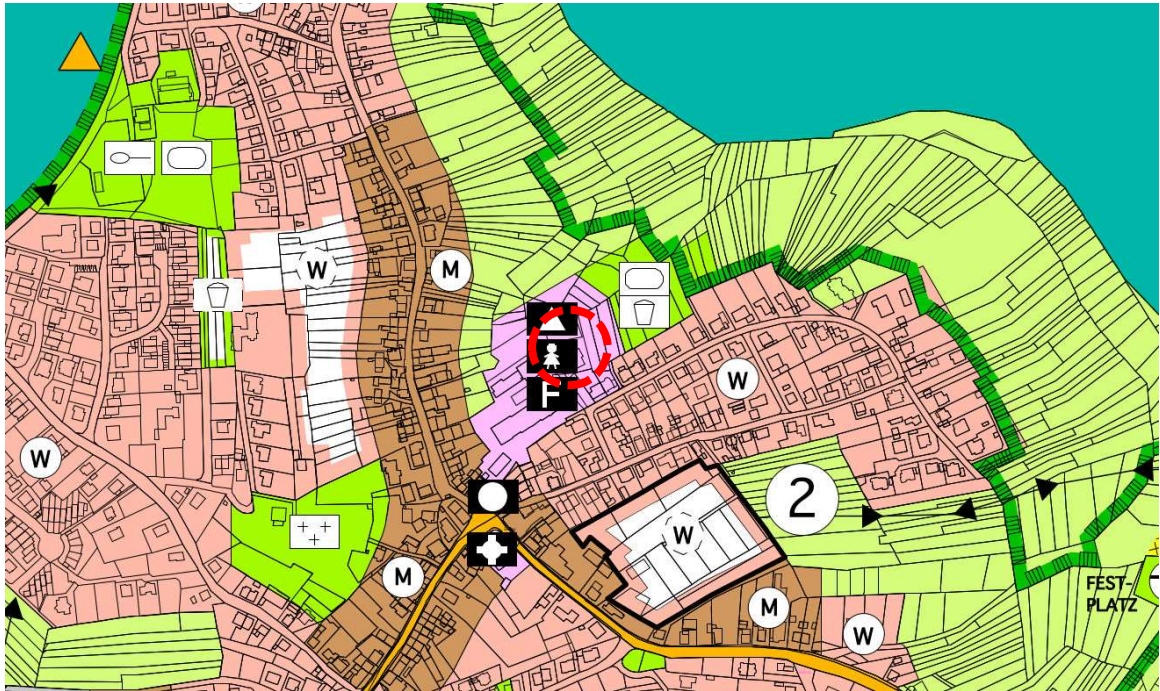


Bild 5: Flächennutzungsplan des GVV Neckargemünd, Ausschnitt Gaiberg mit Änderungsbereich (rote Balkenlinie)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebieten

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder Landschaftsschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Gewässerschutz

7.5.1 Offene Gewässer

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit stehenden oder Fließgewässern. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.5.2 Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

7.6 Hochwasserschutz

7.6.1 Hochwassergefahrenkarte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Auch bei Extremhochwasser (HQExtrem) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

7.6.2 Starkregenereignisse

Bei Starkregenereignissen handelt es sich um extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge, welche zu einer Überlastung der Kanalisation und zu oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser führen. Durch die bestehende Hanglage des Plangebietes besteht ein entsprechendes Schadensrisiko. Dieses kann durch geeignete Vorkehrungen begrenzt werden. Ein vollständiger Schutz gegen Starkregenereignisse ist technisch jedoch kaum umsetzbar.

7.7 Artenschutz

Mit Umsetzung der Planung wird die Baufläche wie auch das Baufenster geringfügig erweitert. Betroffen hiervon sind Grünflächen ohne relevanten Gehölzbestand. Die östlich und nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grünstrukturen bleiben von dem Neubau des Kindergartens unberührt. Zudem bestehen östlich und nördlich weitere ausgedehnte Grünstrukturen, die ein Ausweichen ermöglichen. Ein am derzeitigen Gebäude bestehender Laubbaum befindet sich bereits jetzt innerhalb des ausgewiesenen Baufensters.

Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst werden. Bei der Umsetzung von Vorhaben sind artenschutzrechtliche Belange jedoch immer zu berücksichtigen.

7.8 Immissionsschutz

Gegenüber dem bestehenden Kindergarten ist von keinen relevanten Veränderungen der Emissionen auszugehen. Gemäß § 22 Abs. 1 a Bundesimmissionsschutzgesetz sind zudem Geräuscheinwirkungen durch Kindergartenlärm nicht als schädliche Umwelteinwirkung einzustufen.

7.9 Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Der bestehende Kindergarten dient maßgeblich der sozialen Versorgung in der Gemeinde, muss jedoch erweitert und saniert werden. Durch Umsetzung der Planung wird nicht nur das Angebot für die Kinderbetreuung erweitert, der Neubau ermöglicht auch die Bereitstellung von modernen Gruppenräumen und Bewegungsflächen. Eine Beeinträchtigung des Wegenetzes für die wohnortnahe Erholung erfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der bestehende Kindergarten ist mit seiner Freianlage in Grünstrukturen eingebettet. Markante Gehölzbestände bestehen dabei nördlich des Freibereiches sowie an der östlichen Änderungsbereichsgrenze. Innerhalb des bereits bestehenden Baufensters sind ebenfalls einige Laubbäume vorhanden. Durch Umsetzung der Planung werden diese entfallen müssen. Im Gegenzug können die Freianlagen des neuen Kindergartens standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Schutzgut Boden

Die Böden im Änderungsbereich bestehen aus Löss oder Lösslehm, besitzen eine hohe natürliche Fruchtbarkeit. Im Änderungsbereich sind die natürlichen Bodenstrukturen teilweise noch vorhanden. Durch Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt, im Gegenzug andere Flächen entsiegelt. Allerdings können die ursprünglichen Bodenstrukturen dort nicht wiederhergestellt werden. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vor dem Hintergrund der nur geringen Ausweitung der Bauflächen jedoch als begrenzt einzustufen.

Schutzgut Wasser

Die natürlichen Böden weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nur begrenzt stattfindet. Durch Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt, im Gegenzug bereits versiegelte Flächen entsiegelt. In der Bilanz werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zunehmen, dies jedoch in einem nur geringen und hinnehmbaren Umfang.

Schutzgut Klima und Luft

Gaiberg befindet sich im Übergangsbereich vom Rheintal zum westlichen Odenwald mit warmen Sommern und mäßig kühlen Wintern. Die durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten sind eher gering. Im Plangebiet wirken die überbauten Flächen aufheizend, Grünflächen ausgleichend. Durch Umsetzung der Planung wird sich insbesondere bis zur Entwicklung der neuen Grünflächen eine etwas erhöhte Aufheizung einstellen. Auswirkungen auf das Lokalklima sind jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der bestehende Kindergarten weist aufgrund seiner Hanglage und seiner niedrigen Gebäudehöhe eine nur begrenzte Fernwirkung auf. Der geplante Neubau wird etwas prägnanter sein. Durch die Vorbelastung des großformatigen Schulgebäudes in direkter Nachbarschaft ergeben sich jedoch keine relevanten Veränderungen im Landschaftsbild.

Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der Planung wird der bestehende integrierte Kindergartenstandort bewusst beibehalten. Die geringfügige Zunahme von Bauflächen ist vor dem Hintergrund der allgemeinen Siedlungsentwicklung hinnehmbar. Der relativ kompakte Siedlungskörper von Gaiberg wird hierdurch nicht geschwächt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Ergebnis

Insgesamt ist durch die Planung nicht von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen sind gemäß Ziffer 3 der Begründung erfüllt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan war für den Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung festgesetzt. Da mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens diese Zweckbestimmung nicht verändert wird, wird die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche übernommen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan setzte für die Gemeinbedarfsflächen mit Ausnahme der Gebäudehöhe keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung fest. Mit der vorliegenden Änderung wird für das Gebäude eine maximale Grundfläche von 1.200 m² vorgegeben. Damit kann der Kindergarten gemäß der vorliegenden Planung realisiert werden.

Weiterhin wird die im bisherigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Gebäudehöhe von 11,0 m in die vorliegende Änderung übernommen. Aufgrund des bewegten Geländes in deutlicher Hanglage wird dabei eine gemittelte Bezugshöhe vorgegeben, an der sich die Gebäudehöhe zu bemessen hat.

9.3 Bauweise

Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird in die vorliegende Änderung übernommen. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind aufgrund des Zuschnittes des Baufensters nicht möglich.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Der Betrieb eines Kindergartens benötigt auch Stellplätze oder Nebenanlagen. Zur Einräumung einer größtmöglichen Flexibilität können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Nebenanlagen ausnahmsweise auch innerhalb festgesetzter Grünflächen angeordnet werden.

9.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Zur vollständigen Vermeidung von artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen sind Abriss- oder Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten und damit außerhalb der Brutzeit zulässig. Eine Ausnahme kann eingeräumt werden, wenn nachgewiesen wird, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

9.6 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gebäudegestaltung

Zur Gebäudegestaltung werden nur wenige Vorgaben getroffen, es ist davon auszugehen, dass eine verantwortungsvolle und architektonisch ansprechende Planung verwirklicht wird.

Vorgegeben werden die Ausbildung von Flach-, Pult- oder Satteldächern mit jeweils begrenzter Dachneigung. Dies dient der Vermeidung unnötig hoher und für eine Anlage der Kinderbetreuung schlecht nutzbarer Dachräume.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur ökologischen Aufwertung sind nicht überbaute Flächen möglichst naturnah anzulegen und mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Angeregt wird auch die bewusste Sukzession zumindest von Teilflächen, auf denen sich - ohne relevanten Pflegeaufwand - blütenreiche Wiesen entwickeln können, welche eine wichtige Nahrungsgrundlage für Insekten bilden.

11 Städtebauliche Kennwerte

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 2,24 ha | |
| Änderungsbereich | 0,32 ha | 100,0 % |
| Baufläche | 0,22 ha | 68,8 % |
| Grünfläche | 0,10 ha | 31,2 % |