

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gaiberger Weg IV, 1. Änderung“ liegt im Osten des Stadtteils Gauangelloch im Bereich zwischen Feilgasse, Talblick, Bammentaler Weg und Römerweg direkt an der Gemarkungsgrenze zu Bammental.

Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 8.627 m².

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Gaiberger Weg IV“ wurde am 17.05.1996 rechtskräftig. Das gesamte Plangebiet wurde damals als Dorfgebiet ausgewiesen und umfasste den Römerhof mit den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken. Weiter westlich grenzt der Bebauungsplan „Gaiberger Weg I und II, 2. Änderung“ an, weiter südlich liegt das Baugebiet „Gickelsberg“.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet zusammen mit den südlich angrenzenden Wiesen zwischen dem Baugebiet „Gickelsberg“ und der Gemarkungsgrenze ausgewiesen. .

3. Bestand

Auf dem Flst.Nr. 4037 besteht ein Bauernhof aus den 1950er Jahren mit Wohngebäude, Scheune und Stall und einem neueren Wohngebäude. Die restlichen Baugrundstücke mit Ausnahme von 2 Grundstücken sind mit Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise bebaut.

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Abwasserleitung der Stadt Leimen für die Entwässerung des Römerweges.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe zu diesem Bebauungsplan war davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens lediglich mit einer Häufigkeit von 30 % durch Geruchsimmissionen belastet ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah für diesen Bereich daher durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung Dorfgebiet nach § 5 BauNVO vor. Durch die Umstrukturierung des Römerhofes auf eine reine Pferdehaltung (Pferdepension) seit Ende der 1990-er Jahre sind die Geruchsimmissionen weiter zurückgegangen, dass nur noch im Bereich des Römerhofes Dorfgebiet weiter bestehen bleiben soll und die restlichen Flächen in Allgemeines Wohngebiet geändert werden sollten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah u.a. eine Teilung von Flst.Nr. 4037 in zwei Teile vor. Während der Bereich des Bauernhofes mit einem großen Baufenster (36 x 38 m), einer GRZ von

0,35 und einer GFZ von 0,7 ausgewiesen war, waren im westlichen Bereich nur zwei versetzte kleinere Baufenster mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 vorgesehen.

Aufgrund der später durchgeführten Grundstücksteilung in 3 nahezu gleich große Baugrundstücke mit Flächen zwischen 600 m² und 685 m² ist eine Bebauung mit den ausgewiesenen Baufenstern auf allen drei Baugrundstücken nicht mehr möglich.

Die 1. Änderung sieht jetzt ein durchgehendes Baufenster in diesem Bereich vor. Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,35 und die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,7 erhöht. Außerdem werden auf Flst.Nr. 4037 die Baugrenze an den neuen Grenzverlauf und der neueren südlichen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der verlegten Abwasserleitung einschließlich einem 5 m breitem Leitungsrecht angepasst. Auf die Festlegung eines Leitungsrechtes für eine bestehende Wasserleitung wird verzichtet, da beide betroffenen Grundstücke Flst.Nr. 4037/2 und 4037/3 einem Eigentümer gehören und diese Leitung im Rahmen eines bevorstehenden Bauvorhabens umgelegt wird.

Wegen der erfolgten Grundstückseinteilung zwischen Flst.Nr. 5125 und 5125/1 wurde das Baufenster auf Flst.Nr. 5125/1 für einen neuen Grenzabstand von 2,5 m zur Westgrenze um ca. 1,5 m weiter nach Osten verschoben.

Entlang des Römerweges wurde im Bereich der Flst.Nr. 5130 und 5125/1 aufgrund des starken Fußgänger- und Radfahreraufkommens und geringen Breite ein Zufahrtsverbot festgesetzt,

Anstelle der bisherigen Festsetzungen für die Höhenlage wurden jetzt für die einzelnen Bereiche First- und Traufhöhen im m ü.NN festgelegt. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gaiberger Weg IV“ entwickelt und zum Teil der aktuellen Rechtsprechung angepasst.

5. Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1996 sah bisher nur ein Satteldach bis max. 30° vor. Mit dieser Änderung sollen neben einer steileren Dachneigung bis 40° zur besseren Ausnutzung des Dachbereiches auch die Dachformen Walmdach, Pultdach und Flachdach möglich sein.

Außerdem wurden weitere Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen angepasst.

6. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

7. Hochwasserschutz

Nach Angaben des Daten- und Kartendienstes der LuBW liegen innerhalb des Bebauungsplanes keine Überschwemmungsgflächen HQ₅₀ bis HQ_{extrem}.

8. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen.

9. Erschließung

Die Zufahrt zu Flst.Nr. 4037/3 ist durch eine Baulast von Osten her über Flst.Nr. 4037 gesichert. Der Bebauungsplan übernimmt diese Baulast als privates Geh- und Fahrrecht zugunsten von Flst.Nr. 4037/3.

Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind für die Verwirklichung der neuen Planung nicht erforderlich.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungleitungen kann über die Straße „Talblick“ erfolgen.

10. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:

Durch die Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden nur geringen Auswirkungen durch eine etwas stärkere Verdichtung von 2 auf 3 Baugrundstücke.

Schutzgut Grundwasser:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope:

Die unbebauten Grundstücke werden als Grünfläche / Wiese genutzt mit geringem Bewuchs. Lediglich entlang der Straße „Talblick“ ist im Böschungsbereich ein kleinerer Baumbewuchs mit Hecken vorhanden. Durch die Festlegung des Pflanzgebotes von einem Baum 1. und 2. Ordnung je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist für das Schutzgut Arten und Biotope keine Verschlechterung zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen.

11. Bodenordnung und Kosten

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine weiteren erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Auch Grundstücksveränderungen sind nicht erforderlich.

Bammental, den 01.04.2022
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den
Der Oberbürgermeister