

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Talheim  
Gemarkung: Talheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Bachstraße, 1 Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

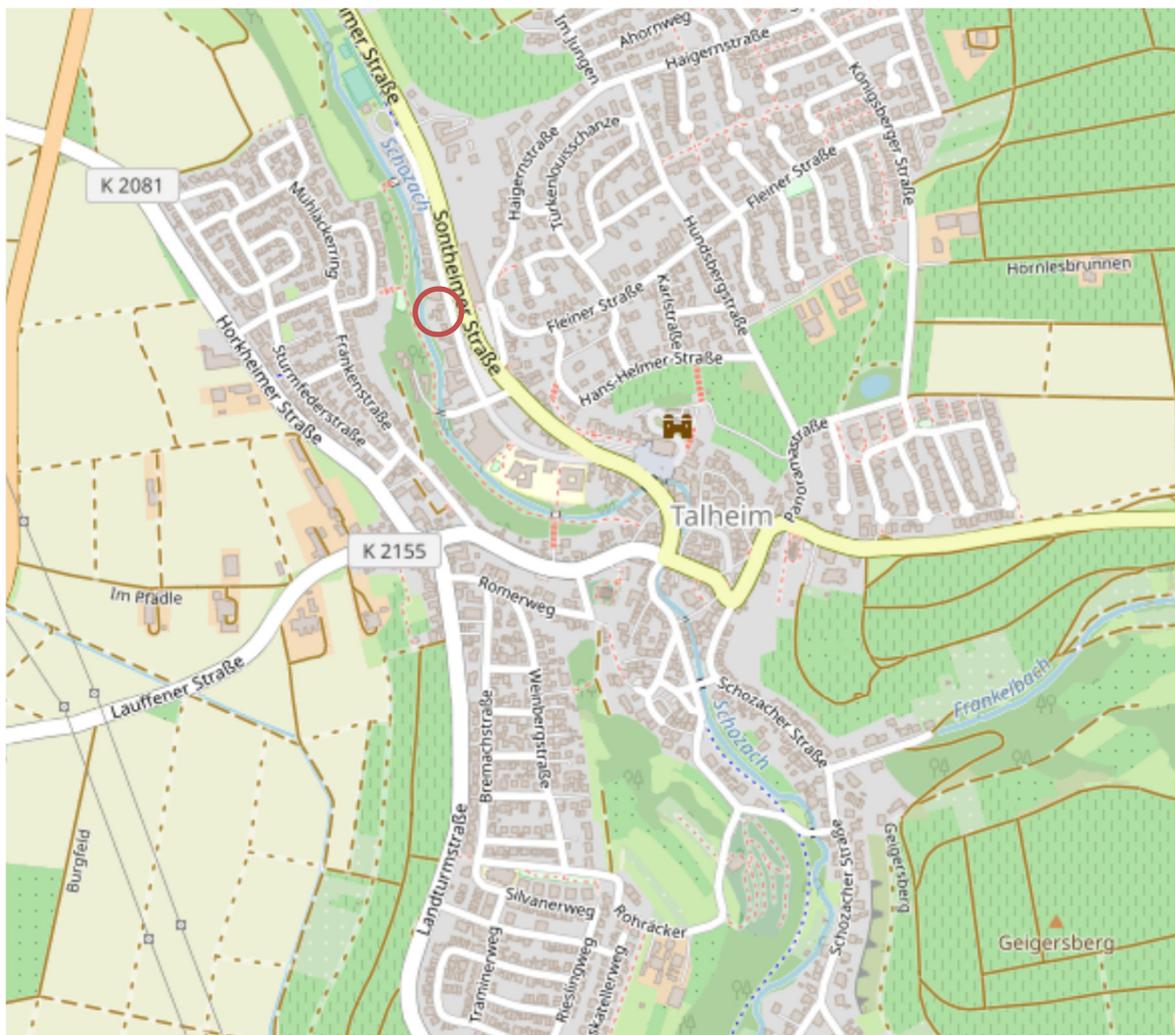
## Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Talheim, an der Bachstraße. Es umfasst das Flurstück 3567 (vgl. nachfolgende Plandarstellung).



© Openstreetmap-Mitwirkende

## **1.2 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; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der Gemeinde Talheim liegt eine Bauanfrage für ein Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 3567 (Bachstraße 21) vor. Das Flurstück ist im gültigen Bebauungsplan „Bachstraße“ als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Da die gewerbliche Nutzung zwischenzeitlich nicht mehr ausgeübt wird und das Grundstück brach liegt, ist eine Nachnutzung durch eine Wohnbebauung sinnvoll. Auch in der Umgebung hat sich auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans eine Wohnbebauung entwickelt, sodass eine Änderung städtebaulich schlüssig ist.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB kann durch die Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Den Rahmen für die zuzulassende Bebauung soll die bestehende Umgebung bzw. der gültige Bebauungsplan „Bachstraße“ bilden. Hierfür ist es erforderlich, den Bebauungsplan vorhabenbezogen anzupassen.

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Bachstraße“ als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die umliegenden Grundstücke sind als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a (2) Satz 2 BauGB berichtigt.

## **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück nordwestlich des Talheimer Ortskerns, an der Bachstraße. Ein Großteil des Grundstücks ist derzeit mit einer stillgelegten Tankstelle bebaut. Der Rest des Grundstücks liegt brach. Die direkte Umgebung des Plangebiets ist größtenteils durch Wohnbebauung geprägt. Dass das hier überplante Grundstück ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, die restlichen Grundstücke an der Bachstraße als Dorfgebiet (MD).

## **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken.

Um die Wohnbebauung zu ermöglichen und damit eine Anpassung des Plangebiets in die Umgebung auch planungsrechtlich umzusetzen, wird die Gebietsart entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen werden am bestehenden Bebauungsplan orientiert (z.B. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Dachform).

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dies entspricht den Bestimmungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan in der Umgebung festsetzt.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

## **1.7 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Bachstraße. Die Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes, ergänzt durch offene Stellplätze.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in der angrenzenden Bachstraße.

## **1.8 Planstatistik**

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	11,5 Ar
-------------------------------	-----	---------

## **1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 650 m<sup>2</sup> 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren geprüft. Aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen naturschutzrechtlichen Schutzgüter sowie Belange des europäischen Artenschutzes zu erwarten. Die Ergebnisse sind zudem der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 22.02.2022

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen:**

### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

angefertigt durch:

ReWied GmbH

König-Wilhelm-Str. 80

74360 Ilsfeld

### **2. Natur- und artenschutzrechtliche Beurteilung**

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing

Neubrunnenstraße 18

74223 Flein