

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
 - 2.4 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten
 - 2.5 Hochwasserschutz
- 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

Stadt Gernsbach

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Große Hillau II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 22.01.2025

Begründung (Entwurf)

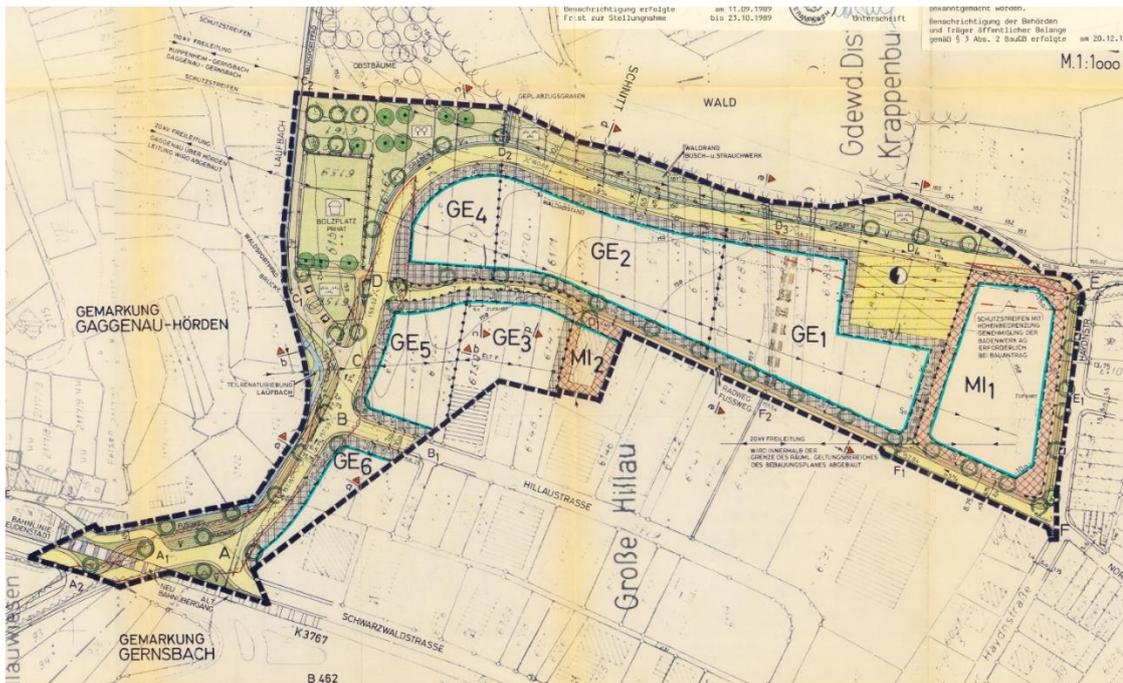
2 / 10

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Stadt Gernsbach beabsichtigt die schrittweise Umsetzung des im November 2023 durch den Gemeinderat beschlossenen Spielflächenkonzepts. Die Jugendbeteiligung im Rahmen der Erarbeitung des Spielflächenkonzepts hat sehr deutlich gezeigt, dass die Jugendlichen keine adäquaten Freiflächen zur Verfügung haben. Vorgeschlagen wird innerhalb dieser Konzeption die Neuplanung des Skater- und Bolzplatzes an der Baccarat-Straße unter Hinzunahme und der angrenzenden Grundstücke als Bewegungslandschaft (Skaterpark, Pumptrack, Bolzplatz, Klettern/Parkour) für ältere Kinder und Jugendliche.

Für das konkrete Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Große Hillau II“ (Inkrafttreten am 16.08.1990). Der westliche Teilbereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage, der Bereich Bolzplatz ist als Grünfläche - Bolzplatz privat und der östliche Teilbereich ist als Grünanlage – Streuobstwiese privat festgesetzt.

Um die Erweiterung und Neuplanung des Skater- und Bolzplatzes zu ermöglichen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Die Teiländerung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.



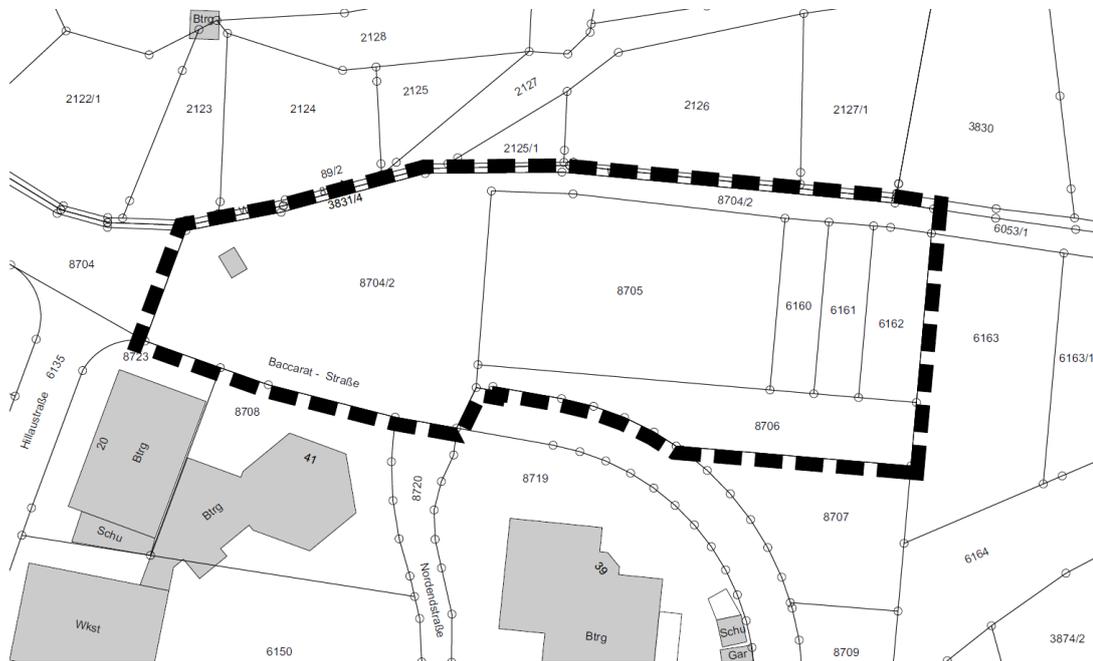
Bebauungsplan "Große Hillau II" - ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Große Hillau II“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans „Große Hillau II“ innerhalb des Geltungsbereichs ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.807 m² und liegt im Norden der Stadt Gernsbach nördlich der Baccarat-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flurstück Nr. 3831/4 (Laufbach) und 3831/3,
- im Westen, durch das Flurstück Nr. 8704,
- im Süden durch das Flurstück Nr. 8723, 8708, 8720 (Nordenstraße), 8711 (Baccarat-Straße) und 8707
- im Osten durch das Flurstück Nr. 6163 und 6053/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Große Hillau II" - ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Große Hillau II“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die angestrebten Änderungen sichern die derzeitige Nutzung und ermöglichen die Errichtung einer Bewegungslandschaft (Skaterpark, Pumtrack, Bolzplatz, Klettern/Parkour) für ältere Kinder und Jugendliche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt. (Gesamtfläche Sondergebiet ca. 3.935 m²).

Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

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.

Ferner ist die Eingriffsregelung für 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.

Stadt Gernsbach

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Große Hillau II“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 22.01.2025

Begründung (Entwurf)

4 / 10

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 genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

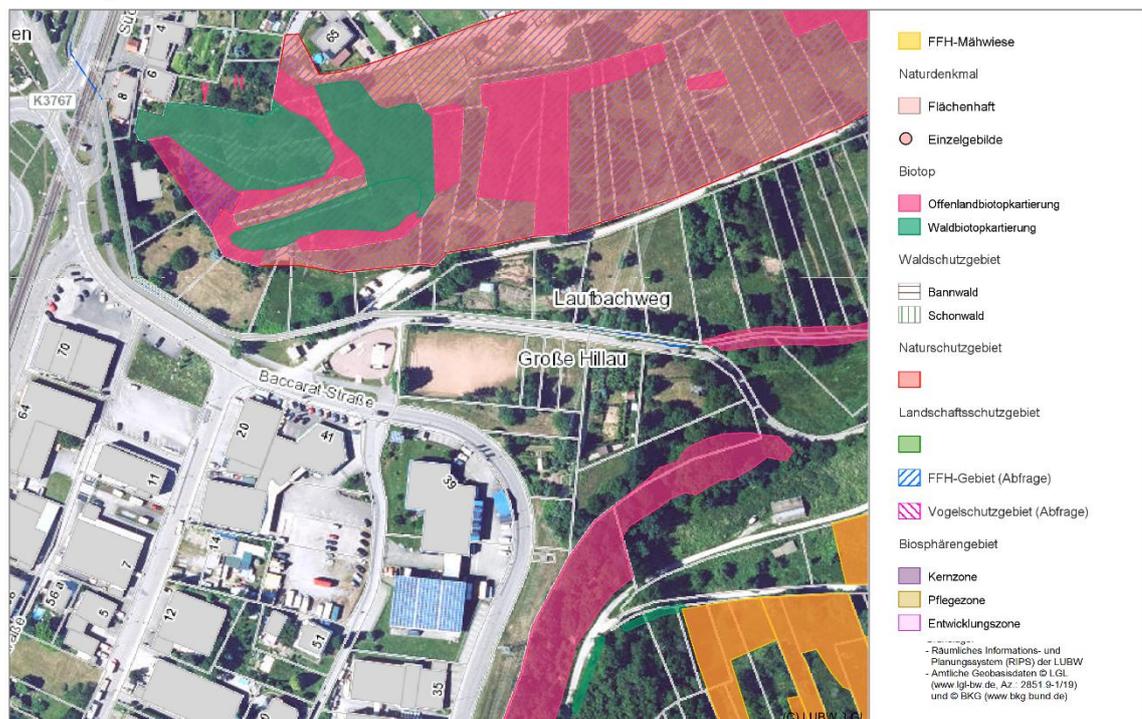
2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Alle Schutzgebiete



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 26.08.2024

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die 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).

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Abschätzung erstellt („Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Abschätzung“, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, 22.11.2024):

„Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei plangemäßer Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen kann aufgrund fehlender Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tierarten bzw. insbesondere dem Fehlen geeigneter Habitatstrukturen, im geplanten Geltungsbereich und aufgrund der vorauszusetzenden Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten bei der Baufeldräumung sicher ausgeschlossen werden“.

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet bekannt. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten.

Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Stadt Gernsbach

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Große Hillau II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 22.01.2025

Begründung (Entwurf)

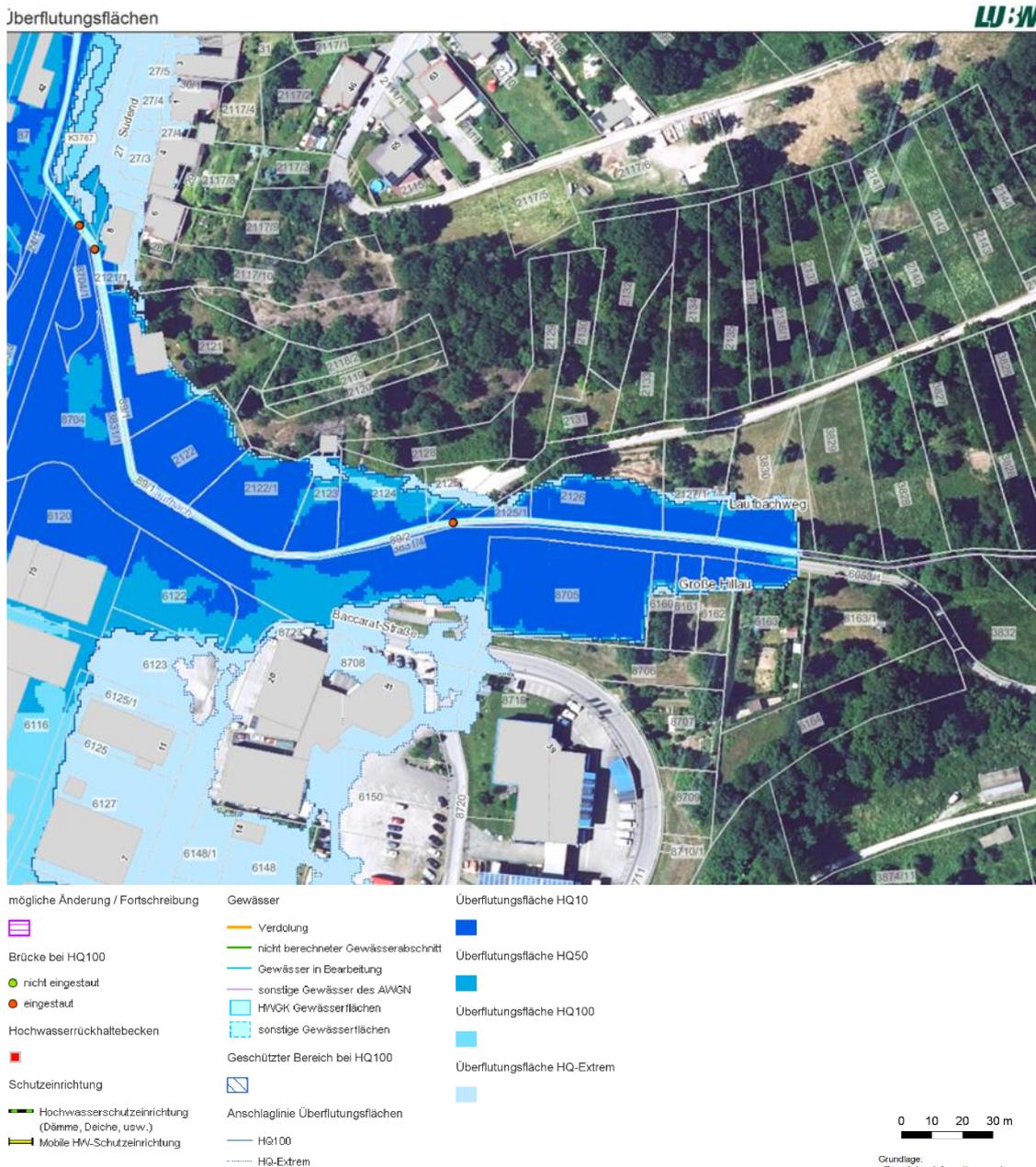
6 / 10

2.4 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten

Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist eine entsprechende Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

2.5 Hochwasserschutz



Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Internetabfrage vom 26.08.2024

Stadt Gernsbach

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Große Hillau II“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 22.01.2025

Begründung (Entwurf)

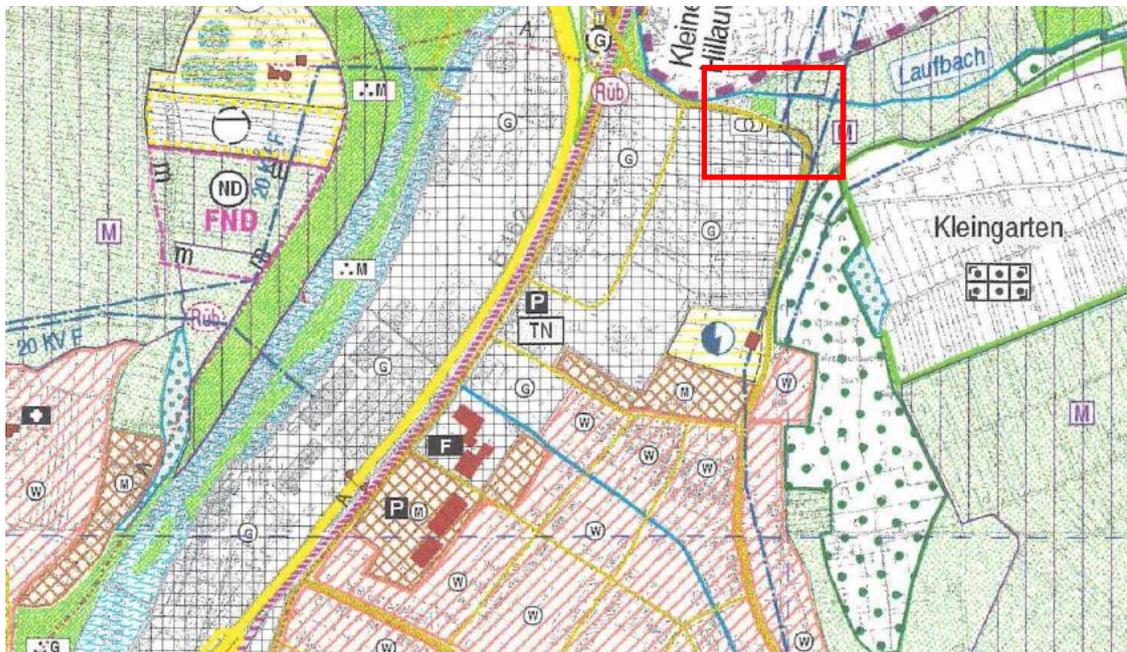
7 / 10

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich von Überflutungsflächen. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich verboten.

Ausnahmegenehmigungen sind möglich, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG erfüllt sind. Das Vorhaben darf die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

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 westliche Teilbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung und der östliche Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft Mindestflur dargestellt.

Die vorliegende 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Große Hillau II" (In Kraft seit dem 16.08.1990), der im Teilbereich durch die vorliegende 1. Teil-Änderung überplant wird.

Die vorliegende 1. Teil-Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Große Hillau II".

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Plangebiet liegt im Norden von Gernsbach zwischen der Baccarat-Straße und der Straße ins Laufbachtal.

Südlich der Baccarat-Straße grenzen gewerblich genutzte Flächen, nördlich der Laufbachweg mit dem Wanderparkplatz „Laufbachtal“ sowie die gehölzbestandenen Hänge des Gagenbergs an.

Bebauung

Teile des Geltungsbereichs werden derzeit bereits als versiegelte Skateranlage und auf rd. 1.700 m² als Bolzplatz mit teilweise grasbewachsener wassergebundener Decke genutzt.

An der Südostecke des Bolzplatzes ist eine Baumgruppe mit heimischen Laubgehölzen (Pappel, Eiche) und Sträuchern. Darüber hinaus sind im Südosten ein einzelnstehender Obstbaum (Apfel) sowie ein Einzelbaum (Ahorn) am Westrand des Bolzplatzes vorhanden.

Erschließung Ver- und Entsorgung

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

4.2 Planungskonzept

Mit der vorliegenden Teil-Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuplanung des Skater- und Bolzplatzes als Bewegungslandschaft (Skaterpark, Pumptrack, Bolzplatz, Klettern/Parkour) für ältere Kinder und Jugendliche geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans "Große Hillau II" werden nicht übernommen. Die planungsrechtlich notwendigen Festsetzungen werden neu gefasst.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 2 Nr. 1 Abs. 4 LBO BW und für Gebäude nach § 2 Nr. 2 LBO BW festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe in Metern festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist als Höhe über NNH in der Planzeichnung festgesetzt. Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

In der Planzeichnung sind *Flächen* festgesetzt, *die von Bebauung freizuhalten sind*. Verfahrensfreie Vorhaben und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in diesem Bereich zulässig, da es sich um den Schutzstreifen der Freileitung handelt (Höhe der baulichen Anlage maßgeblich – Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 5,00 m).

In der Planzeichnung sind *Verkehrsflächen* festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

Die Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt. Hier sind die Öffentlichen Parkplätze zu nennen und der bereits bestehende Landwirtschaftliche-, Fuß- und Radweg am nördlichen Gebietsrand.

Bedingt durch die Lage am Übergang zum Außenbereich mit hochwertigen Grünstrukturen und damit hochwertigem Lebensraum für Tiere wird eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung als *Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* getroffen.

Die Einzelbäume vor allem im östlichen Bereich des Geltungsbereichs werden über eine *Pflanzbindung* geschützt. Die Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Baumarten zu ersetzen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden aus der Einfriedungssatzung der Stadt Gernsbach übernommen.

Stadt Gernsbach

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Große Hillau II“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 22.01.2025

Begründung (Entwurf)

10 / 10

6.0 Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 5.807 m ²
davon	
Sondergebiet „Skater- und Spielplatz“	ca. 3.935 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 183 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 47 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.084 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 456 m ²
Verkehrsgrün	ca. 102 m ²

Gernsbach, den
Julian Christ, Bürgermeister

Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net