

# **Gemeinde Karlsbad, Ortsteil Langensteinbach**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Speicherstraße I“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG (Entwurf)**

Stand 04.10.2017

---

### **1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt aus aktuellem Anlass eine innerörtliche Fläche im Bereich Speicherstraße/Friedhofstraße/Hauptstraße, die momentan dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB angehört, mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Die Einreichung von mehreren Baugesuchen für Grundstücke in dem betroffenen Gebiet machte deutlich, dass die Steuerung einer städtebaulichen Entwicklung in dem genannten Bereich geboten ist. Es handelt sich hierbei um ein klassisches Projekt der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Die zu überplanende Fläche ist großteils mit Bestandsgebäuden bebaut. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist geboten, um die zukünftige bauliche Nutzung der Grundstücke zu steuern und einer Fehlentwicklung entgegen zu wirken. Die Abgrenzung ist dem Abgrenzungsplan Stand 04.10.2017 zu entnehmen.

Es soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, die dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht und das Quartier nicht überlastet. Beabsichtigt sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet – WA), zum Maß der baulichen Nutzung (Kubaturen), zu den überbaubaren Grundstücksflächen, Regelungen für Anordnung von Nebenanlagen (einschließlich Stellplätzen und Garagen) sowie eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Der Bebauungsplan soll durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Hauptgebäude und Nebenanlagen ergänzt werden.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der bestehenden Gebietsstruktur und der Abgrenzung des benachbarten Bebauungsplangebiets „Schneidergärten II“.

### **2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Damit ist der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten.

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. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Umweltbelange sind gleichwohl im Rahmen der Abwägung zu beachten, was Umfang eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange voraussetzt.

Sofern erforderlich kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

# **Gemeinde Karlsbad, Ortsteil Langensteinbach**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Speicherstraße I“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG (Entwurf)**

Stand 04.10.2017

---

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.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.