

Gemeinde Karlsbad, Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Frankenstraße/Keltenstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

Stand 26.09.2017

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt eine innerörtliche Fläche im Bereich Frankenstraße/Hauptstraße/Keltenstraße, die momentan dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 bzw. § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zuzuordnen ist, mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Auf der betreffenden Freifläche soll eine Pflegeeinrichtung und ggf weiteren Nutzungen in zentralörtlicher Lage angesiedelt werden. Ferner sollen die ins Verfahrensgebiet einbezogenen Bestandsflächen überplant und somit einen geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

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 leiten und einer Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. Die Abgrenzung des räuml. Geltungsbereichs ist dem Abgrenzungsplan (Stand 26.09.2017) zu entnehmen.

Es soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, die den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Mischgebietes erhält und das Quartier nicht überlastet.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Planaufstellung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht über 0,6 liegen. Somit wird rechnerisch maximal eine Grundfläche von 13.800 m² erwartet und damit der Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht.

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 m² 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.

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.