

§ 5 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Näherer Grund, 1. Änderung“

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Affalterbachs an der Hochdorfer Straße im Bereich des „Feusersee“ und umfasst eine Fläche von ca. 3.300 m². Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Apfelbach-, Lembach- und Strombachtal, einschließlich Stöckenberg, Mühlberg und Gaffert“ an. Das Gebiet umfasst den „Feusersee“ und die ihn umgebenden Wiesenflächen mit einem relativ dichten Baum- und Strauchbestand sowie im Osten einen kleineren Spielplatz, der nur mäßig besucht wird. Der „Feusersee“ selbst stellt sich als künstlich angelegtes Wasserbecken mit einer Größe von ca. 600 m² dar, das zurzeit der Haltung von Enten dient. Außerdem werden einige Hühner im Gebiet gehalten. Auch bauliche Anlagen bestehen im Planbereich, wozu mehrere ältere Schuppen und Zäune gehören.

Da das Becken schon lange nicht mehr als Feuerlöschteich dient und auch die Nutzung des Gebiets zur Viehhaltung keine Priorität hat, bietet sich eine Umnutzung der Fläche an. Die Gemeinde Affalterbach beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand im Bereich des Feusersees Wohnbauflächen zu schaffen, die der bestehende Bebauungsplan bislang als private und öffentliche Grünflächen ausweist.

Die vorgesehenen, allgemeinen Wohnbauflächen sollen über die Hochdorfer Straße erschlossen werden. Zudem ist eine Verlegung des vorhandenen Spielplatzes in den mittleren Planbereich vorgesehen, in dem zahlreiche Leitungen verlaufen, sodass eine Wohnbebauung hier ohnehin nicht möglich wäre. Aufgrund der Verlegung des Spielplatzes kann das Bebauungsplangebiet optimal ausgenutzt und gleichzeitig kann durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche der Erhalt des Baumbestands in diesem Bereich gewährleistet werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar ist das Plangebiet als Fläche „für die Landwirtschaft“ dargestellt. Somit ging man zuerst davon aus, dass das Plangebiet zum Außenbereich gehört. Aufgrund seiner „geringen“ Gebietsgröße wurde ein Verfahren nach § 13b BauGB gewählt und im November 2019 der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst. Im weiteren Verfahren wurde während der Grundlagenerhebung dann festgestellt, dass das Plangebiet bereits im Bebauungsplan „Näherer Grund“ enthalten ist. Das Gebiet ist folglich eine Innenbereichsfläche mit einer „geringen“ Gebietsgröße (überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO geringer als 20.000 m²) für die nun ein Verfahren nach § 13a BauGB vorzusehen ist und der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst wird.

Die Planung begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor. In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

In der Gemeinderatssitzung im April 2021 wurden zwei städtebauliche Varianten unter Berücksichtigung der angrenzenden, vorhandenen Baustrukturen und der zahlreich vorhandenen Leitungen sowie der bestehenden Gehölze vorgestellt. Eine der Varianten ermöglicht den Bau von Mehrfamilienhäusern und die andere den Bau von Reihenhäusern. Um „sozialen Wohnraum“ schaffen zu können, entschied sich der Gemeinderat für die Variante mit den Mehrfamilienhäusern.

Weiteres Verfahren:

Nach Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Wohn- und Gewerbegebiet Näherer Grund, 1. Änderung“ kann der Gemeinderat den Entwurfsbeschluss fassen und beschließen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Näherer Grund“ soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt und somit nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO aufgestellt werden. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Büros KMB vom 07.04.2021. Da es sich um die erste Änderung des Bebauungsplans handelt, erhält der Bebauungsplan folgenden Namen „Wohn- und Gewerbegebiet Näherer Grund, 1. Änderung“. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das planungsrechtliche Verfahren durchzuführen.