

Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Im Aufstellungsbeschluss wurde zweifelsfrei geklärt, dass für das betreffende Gebiet ein Bedarf für die zukünftige Nutzung besteht. Demnach ist die Gemeinde von der Notwendigkeit einer Planung überzeugt und hat das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Das Hauptziel der Planung ist die Schaffung eines Raums, der sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Dies kann durch die Schaffung von Wohnraum, Einrichtungen für Bildung, Gesundheit oder Freizeitgestaltung oder die Förderung von wirtschaftlichem Wachstum und Beschäftigung erreicht werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung von Bebauungsplänen sind im Baugesetzbuch (BauGB), im Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den baurechtlichen Fachgesetzen und der Gemeindeordnung zu finden.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Örtliche Lage

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb der Gemeindegrenzen und ist an den jeweiligen Rändern klar definiert.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der Planzeichnung festgelegt, die dem Bebauungsplan beiliegt.

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt und mit diesem deckungsgleich.

3. Angaben zum Bestand

Der Bestand umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen. Details zu Bauten, topographischen Merkmalen, Nutzungen und Eigentumsverhältnissen sind in der Bestandsaufnahme dokumentiert.

4. Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Ziele umfassen die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum, die Förderung von Bildung und Gesundheit, die Verbesserung der Infrastruktur und Verkehrsanbindung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Förderung von Kultur und Freizeit. Diese Ziele werden in Einklang mit den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung verfolgt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Diese bestimmen, welche Nutzungen zulässig sind und in welchem Umfang sie ausgeübt werden dürfen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die festgesetzte Bauweise legt die Art und Weise der Bebauung fest. Die überbaubaren Flächen sind innerhalb der Baugrenzen definiert.

5.3. Immissionsschutz

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies betrifft insbesondere Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinflüsse.

5.4. Nebenanlagen

Die zulässigen Nebenanlagen beziehen sich auf bauliche Anlagen, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und mit diesem in einem funktionalen Zusammenhang stehen.

5.5. Grünordnung

Die Grünordnung betrifft die Gestaltung und Pflege der Frei- und Grünflächen. Hierzu gehören auch die Bepflanzungsvorschriften und die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Schutz von Bäumen und Sträuchern.

5.6. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Nutzgarten

Private Grünflächen und Nutzgärten werden im Bebauungsplan besonders ausgewiesen und haben je nach Festsetzung eine bestimmte Zweckbestimmung, z. B. als Erholungsfläche, Spielbereich oder Nutzgarten.

6. Erschließung

6.1. Straßen und Wege

Das Straßen- und Wegenetz ist so ausgestaltet, dass eine gute Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur gewährleistet ist. Fußgänger- und Radfahrerwege sind sicher und komfortabel gestaltet.

6.2. Wasser- /Stromversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Wasser und Strom ist durch die Anbindung an das öffentliche Netz gewährleistet. Die Planung sieht eine moderne und effiziente Infrastruktur zur Energieversorgung vor, die den Bedarf des Plangebiets deckt.

6.3. Schmutz- und Oberflächenwasser, Regenwasser

Für die Abwasserentsorgung und die Versickerung von Oberflächenwasser sind entsprechende Anlagen vorgesehen. Das Regenwasser wird ökologisch sinnvoll genutzt und in den naturräumlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

6.4. Abfallentsorgung

Ein funktionales und umweltgerechtes Abfallmanagement wird gewährleistet. Eine effiziente Abfallentsorgung ist durch die Einbindung in das vorhandene städtische Abfallentsorgungssystem gesichert.

6.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist im Erschließungskonzept berücksichtigt. Es ist eine leistungsfähige Infrastruktur für Telefonie und schnelles Internet vorgesehen.

6.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr wird sichergestellt. Es sind Haltestellen in fußläufiger Entfernung geplant und eine gute Taktung der Verkehrsmittel ist vorgesehen.

7. Umweltschutz / Schutz von Natur und Landschaft

7.1. Lärmschutz / Immissionen

Es werden geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen, um die Wohn- und Lebensqualität zu sichern und die Gesundheit der Anwohner zu schützen.

7.2. Klimaschutz / Schutzgut Klima

Durch eine nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Technologien soll der CO₂-Ausstoß minimiert werden. Bei der Planung wird darauf geachtet, dass das lokale Klima möglichst wenig beeinträchtigt wird.

7.3. Luftreinhaltung / Schutzgut Luft

Es werden Maßnahmen getroffen, um die Luftqualität zu erhalten und die Immissionen zu minimieren. Hierzu gehört unter anderem die Förderung des Radverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs.

7.4. Bodenschutz / Schutzgut Boden

Der Boden ist ein wertvolles und nicht erneuerbares Gut. Deshalb wird bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben besonders auf die Verringerung des Bodenverbrauchs und die Schonung der Bodenfunktionen geachtet.

7.5. Wasserwirtschaft / Schutzgut Wasser

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung werden geeignete Maßnahmen getroffen, um das Grundwasser zu schützen und eine nachhaltige Wassernutzung zu gewährleisten.

7.6. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz der lokalen Flora und Fauna ist ein wesentlicher Bestandteil der Planung. Es wird darauf geachtet, die bestehenden Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu erhalten und zu schützen.

7.7. Schutzgut Fläche

Eine sparsame und schonende Nutzung der Flächen ist grundlegendes Ziel des Konzepts. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung.

7.8. Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000 Gebiete

Soweit im Einflussbereich des Bebauungsplans NATURA 2000 Gebiete gelegen sind, werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete berücksichtigt und in die Planung integriert.

7.9. Umweltbelange und umweltbezogene Auswirkungen

Die Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

8. Zusammenfassung und Verfahrensablauf

8.1 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf ist durch das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere durch § 13a BauGB, geregelt. Das beschleunigte Verfahren wird angewandt, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird der Entwurf des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gebilligt und ausgelegt. Nach der Auswertung der Stellungnahmen erfolgt die Satzungsbeschlussfassung durch den Gemeinderat.