

**Begründung**  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

**zur sechsten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
„Wielenbach Gesamt Nord-Ost“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der öffentlichen Sitzung am 29.10.2015 nach eingehender Beratung beschlossen, den Bebauungsplan „Wielenbach Gesamt Nord-Ost“ zu ändern.

**1. Geltungsbereich**

Von der Planänderung sind die Flurstücke Nr. 217/12, 217/15 und 217/4 der Gemarkung Wielenbach betroffen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die sechste Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

**2. Anlass und Ziel der Planänderung**

Um die vom Antragsteller geplante weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, ist diese Änderung erforderlich. Eine sinnvolle Nutzung der Fl.Nr. 217/12 zur weiteren Wohnbebauung ist nur in Verbindung mit den Fl.Nr. 217/15 und 217/4 möglich. Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan „Wielenbach Gesamt Nord-Ost“ u. a. das Ziel, den dringenden Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken. Gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan sollen dabei zur Stärkung der Innenentwicklung vorrangig die vorhandenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt werden. Dieses Ziel deckt sich mit der sechsten Änderung des Bebauungsplanes. Die erweiterte Bebauung ist mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

**3. Verfahren**

Durch die sechste Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Wielenbach Gesamt Nord-Ost“ nicht berührt. Die sechste Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Auf die gemäß § 13 Abs. 2 im vereinfachten Verfahren nicht erforderliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, bzw. der Behörden wurde verzichtet.

Der Öffentlichkeit und den Behörden wurde in der Zeit vom 20.01.2017 bis 20.02.2017 und aufgrund erforderlicher Änderungen am Bebauungsplanentwurf erneut in der Zeit von 25.04.2019 bis 24.05.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden abgewogen und sofern erforderlich in der Planung berücksichtigt.

Mit der sechsten Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.

4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

#### 4. Auswirkungen

Die Fläche der Fl.Nr. 217/12 war als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und ist mit Wiese bewachsen und ohne Baumbestand. Nachdem die Fläche hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange keine hohe Wertigkeit oder besondere Nutzung aufweist, ist davon auszugehen, dass sich durch die sechste Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben. Die im südlichen Bereich von Blumen-/Gärtnerstraße befindliche Gehölzkulisse sowie Grünfläche bleibt bestehen. Es bestehen damit keine Bedenken für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Die Fl.Nr. 217/12 dient bislang als Immissionsschutzfläche zum südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen. Im Bebauungsplan „Wielenbach Gesamt Nord-Ost“ sind alle Bereiche als allgemeine Wohngebiete eingestuft. Für die Fläche der 6. Änderung wird keine Nutzungsart festgelegt, womit sich die Nutzungsart gem. §34 BauGB nach der Umgebungsbebauung richtet. Die der 6. Änderung am nächsten liegende landwirtschaftliche Nutzung ggü. dem Grünbach auf Fl.Nr. 169 wurde inzwischen ausgesiedelt. Die weiter entfernt liegende Landwirtschaft auf Fl.Nr. 167 mit ausschließlich Milchviehhaltung (ca. 40 Stück Kühe/Jungvieh) kann als emissionsarm eingestuft werden. Zudem besteht auch hier das Vorhaben die Landwirtschaft auszusiedeln. Eine Grundrissorientierung wird festgesetzt. Weitere immissionsschutzrechtliche Belange können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.

Durch den Wegfall des bisherigen Nutzungsbereiches 7 (Bereich A mit 2 WE) und Schaffung des neuen Nutzungsbereiches 9 (Bereich B mit 1 WE) wird die Anzahl der auf Fl.Nr. 217/15 und 217/12 insgesamt möglichen WE von 4 auf 3 reduziert. Jedoch kann dadurch die Bebauung entzerrt und ein ansprechenderes Ortsbild geschaffen werden.

Durch die Aufstellung eines Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes wurde belegt, dass die geplante Fläche weder von einem 100-jährlichen Hochwasser am Grünbach betroffen ist, noch im Rahmen des Hochwasserschutzes nutzbar gemacht werden kann. Um eine aus der Bebauung auf Fl.Nr. 217/12 resultierende mögliche Rückstauwirkung bei Extremhochwasser ausschließen zu können, wird süd-östlich des Baufensters eine von Bebauung (z.B. Grenzmauern) freizuhaltende Hochwasserschutzfläche festgesetzt. Zudem wird südlich des Baufensters die GOK auf die gleiche Höhe festgesetzt wie bei der benachbarten Fl.Nr. 218/15. Die Eigentümer sind jedoch grundsätzlich gehalten, im Rahmen der Eigenvorsorge weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Druckwasserdichte Kellerfenster) gegen Hochwasser zu treffen.

Mit der Festsetzung der OK FFB auf 551,0 müNN im Nutzungsbereich 9 weicht von der im übrigen Plangebiet geltenden Festsetzung ab, wonach die OK FFB max. 35 cm über der GOK liegen soll. Die Festsetzung der OK FFB im Nutzungsbereich 9 resultiert aus der Hanglage des Baufensters, der Vorsorge gegen ein HQextrem und

den OK FFB auf den Fl.Nrn. 217/15, 218/15 und 218/16. Sie fügt sich in das Gelände ein und ist hier städtebaulich vertretbar.

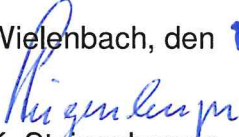
Die Erschließung des Grundstückes kann von Süden her über die Grünbachstraße oder von Norden her über den Merowinger Ring erfolgen.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der sechsten Änderung sind dem Bebauungsplan in den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text entnehmen.

Da städtebaulich keine Gründe gegen eine Änderung sprechen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 01.08.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wielenbach, den 14. AUG. 2019

  
K. Steigenberger  
1. Bürgermeister

