



## Begründung

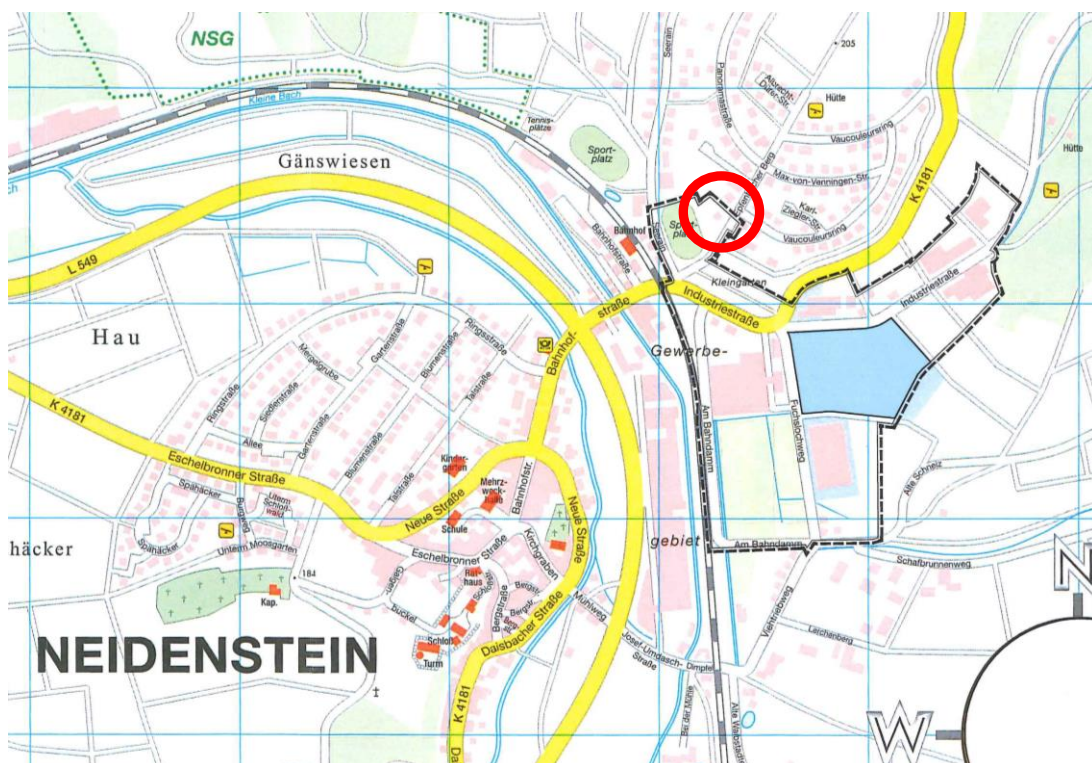
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften Gewerbegebiet „Im Fuchsloch“,  
3. Änderung,  
Gemeinde Neidenstein

### I. Lage des Plangebietes

Das Gewerbegebiet „Im Fuchsloch“ liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Neidenstein.

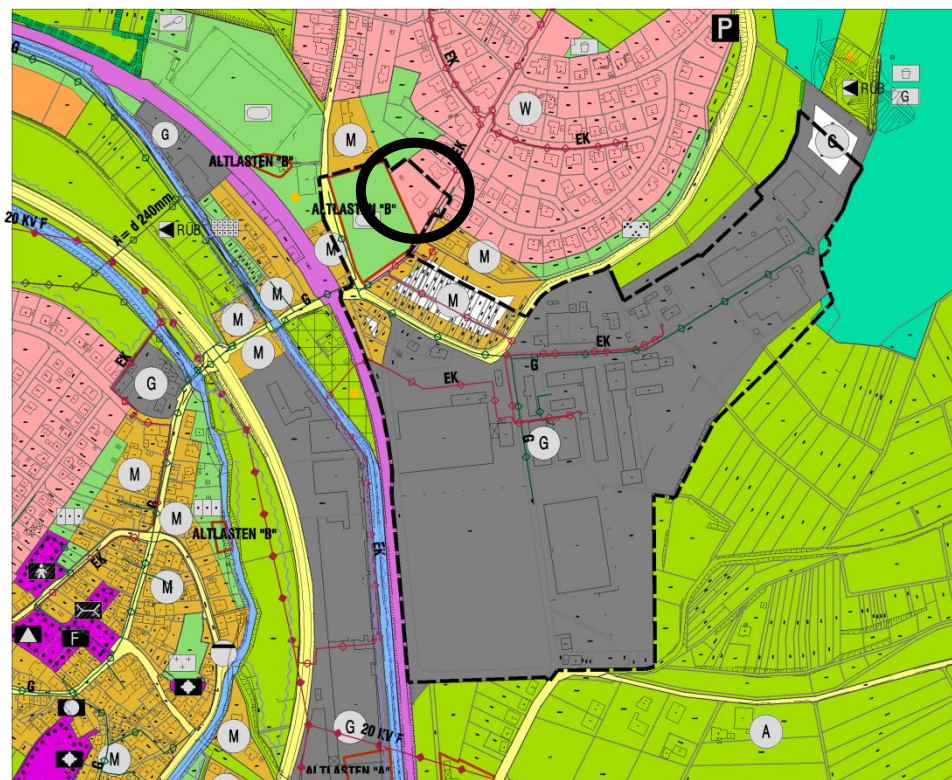
Neben der gewerblichen Nutzung sind im Plangebiet, aufgrund einer Abstufung zu den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, einzelne Flächen als „Sondergebiet“ bzw. „Mischgebiet“ sowie, im Norden des Geltungsbereiches, als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Aufsiedlung des Gewerbegebietes erfolgte ab dem Jahr 1971 und ist heute, bis auf einzelne noch frei Flächen zwischen den Erschließungsstraßen „Fuchslochweg“ und „Am Bahndamm“, weitestgehend abgeschlossen.



## II. Vorhandenes Planungsrecht

Die Fläche ist gemäß dem baulichen Bestand und der Ausweisung im Bebauungsplan im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.



Die Erschließung und Aufsiedlung des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Krautgärten, Am Epfenbacher Weg, Im Fuchsloch, Distelacker, Am Krumpen Fahrweg, Kellerrain“ aus dem Jahr 1971.

Dieses Planwerk wurde durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Fuchsloch“, 1. Änderung und Neuaufstellung, welcher seit dem 30.10.2009 rechtskräftig ist, abgelöst.

Hierbei war es ein Schwerpunkt der Überarbeitung die Benennung und Aufnahme der vorhandenen ökologischen Strukturen in das städtebauliche Konzept und deren planungsrechtliche Sicherung.

So wurden im Zuge dieses Verfahrens vorhandene Gräben als solche ausgewiesen, vorhandene Bäume unter Schutz gestellt und ergänzende „Pflanzgebote“, insbesondere zum Außenbereich hin, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 21.07.2015 als Satzung beschlossen. Sie ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 31.07.2015 in Kraft getreten.

Die Planänderung beinhaltet einzelne planungsrechtliche Modifizierungen im Süden des Geltungsbereiches, um hierdurch eine flexiblere Nutzung auf einzelnen Gewerbegrundstücken zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die Belange des Landschafts- und Naturschutzes beeinträchtigt werden.

### **III. Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Fuchsloch“ bezieht sich ausschließlich auf die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 4908, welches, angrenzend an das Baugebiet „Epfenbacher Berg“, als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Hier soll die zulässige Gebäudehöhe, eingehend auf die bestehende Topografie, mit dem Ziel geändert werden auch auf diesem Grundstück eine talseits sichtbare zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Mit der Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften soll dafür Sorge getragen werden, dass insbesondere im Wohn- und Mischgebiet der Bedarf an PKW-Stellplätzen durch die Bereitstellung entsprechender Flächen auf der jeweiligen Baufläche abgedeckt wird. Damit ist gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum zukünftig nicht durch parkende Fahrzeuge in einem unvertretbaren Maß in Anspruch genommen wird.

### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Fuchsloch“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Fuchsloch“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB. Die vorgesehenen Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe im „Allgemeines Wohngebiet“ und eine ergänzende Benennung des Bezugspunktes, von der diese Höhe gemessen wird.

**Die Örtlichen Bauvorschriften** zum Bebauungsplan bleiben uneingeschränkt erhalten. Sie werden um eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ergänzt.

Grundlage für die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in er Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26/41).

## **V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung / Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **Änderung der im „Allgemeines Wohngebiet“ zulässigen Traufhöhe**

Für das als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Flurstück Nr. 4908 ist der Bezugspunkt für die getroffene Festsetzung der zulässigen Traufhöhe das an das Gebäude an der Nord-West-Seite angrenzende natürliche Gelände (Geländer vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, gemessen in der Gebäudemitte).

Die nicht zu überschreitende Traufhöhe beträgt gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 4,50 m.

Die topografische Bestandsaufnahme für dieses Grundstück kam zu dem Ergebnis, dass eine ergänzende Bebauung sich bei dieser Vorgabe sehr stark in die Topografie einschneiden müsste, welches weder unter städtebaulichen Aspekten erwünscht noch hinsichtlich einem damit verbundenen Erdabtrag und dessen Deponierung aus heutiger Sicht vertretbar erscheint.

Mit diesem Hintergrund wurde, eingehend auf die topografische Bestandsaufnahme, als **Bezugspunkt für diese Festsetzung die Gehweghinterkante**, gemessen in der Gebäudemitte, gewählt und die **nicht zu überschreitende Traufhöhe mit 6,75 m** festgesetzt. Damit kann, entsprechend der im Umfeld vorhandenen Bebauung, talseits eine zweigeschossige Bebauung in Erscheinung treten.

Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben für das „Allgemeine Wohngebiet“ uneingeschränkt erhalten.

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Die statistischen Zahlen auf Kreisebene belegen, dass im ländlichen geprägten Raum die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Dieses gilt trotz des vorhandenen S-Bahn-Anschlusses auch für die Gemeinde Neidenstein.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 34 Abs. 1 LBO und der Anzahl der bei einem Wohnhaus-Neubau zu erwartender PKW lässt ein Defizit an PKW-Stellplätzen erwarten, für das, insbesondere im „Allgemeines Wohngebiet“ und im ausgewiesenen „Mischgebiet“ des Geltungsbereiches, öffentliche Parkplätze in einer ausreichenden Anzahl nicht zur Verfügung stehen. Damit wäre ein Abstellen der Fahrzeuge auf den Hauptsammelstraßen die Folge, welches aufgrund der Funktion und vorhandenen Querschnitte dieser Straßen nicht vertretbar ist.

Mit diesem Hintergrund wird für aktuelle Bauvorhaben im Plangebiet die Forderung erhoben, die für jeden Haushalt erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen und baulich herzustellen.

Mit diesem Hintergrund nimmt die Gemeinde Neidenstein, analog zu anderen vergleichbaren Plangebieten, eine Forderung in die Örtlichen Bauvorschriften auf, mit der die Anzahl notwendiger PKW-Stellplätze, in Abhängigkeit der Anzahl errichteter Räume einer Wohnung, gegenüber der Vorgabe der Landesbauordnung erhöht wird. Demnach sind zukünftig ab einer Wohnung mit drei und mehr Räumen zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Fuchsloch“ sind die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht betroffen. Gleiches gilt für die Belange des Artenschutzes.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten durch den jeweiligen Bauherrn dafür Sorge zu tragen ist, dass er mit dem Bauvorhaben nicht gegen das im Bundesnaturschutzgesetz formulierte Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzung- und Ruhestätten verstößt. Bei Rodungsarbeiten sind die gesetzlich vorgegebenen Eingriffszeiträume zu beachten.

## **VI. Erschließungskosten**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Fuchsloch“ löst weder für den Grundstückseigentümer noch für andere im Plangebiet enthaltende Grundstücke zusätzliche Erschließungskosten aus.

Aufgestellt : Sinsheim / Neidenstein, 28.03.2023 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Frank Gubernatz, Bürgermeister

Architekt