



Gemeinde

Edingen-Neckarhausen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Hauptstraße I Ortsteil Edingen – Teiländerung I“

Gemarkung Edingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 25.10.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Schutzgebiete	4
5.	Plankonzept	4
5.1	Umfang der Planänderung	4
5.2	Änderungen nach der Offenlegung	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
6.3	Hochwasserschutz und Starkregen	6
6.4	Umgang mit Bodenaushub	6
6.5	Immissionen	6
6.6	Verkehr	6
7.	Angaben zur Planverwirklichung	6
7.1	Zeitplan	6

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Änderung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht für eine bereits errichtete Terrassenüberdachung eines Gastronomiebetriebs schaffen. Im Plangebiet besteht der seit dem 10.07.1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße I Ortsteil Edingen“. Dieser setzt eine Baugrenze fest, die von der Terrassenüberdachung überschritten wird. Die Baugrenze soll daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erweitert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer errichteten Terrassenüberdachung eines bestehenden Gastronomiebetriebs.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 108 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in Richtung des östlichen Ortsausgangs im Ortsteil Edingen, westlich der Jahnturnhalle, zwischen Hauptstraße L 637 und Neckar.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 2892/4 und 2892/1 teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 270 m².

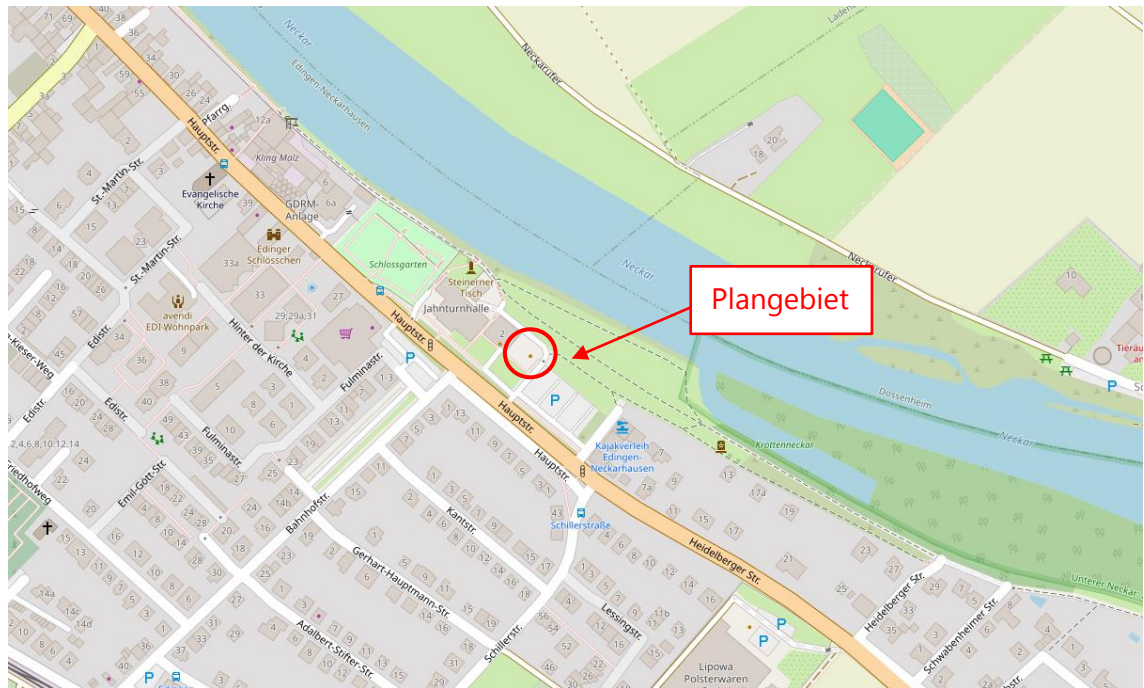


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 11.03.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Gastronomiebetrieb sowie die bestehende Terrasse mit Überdachung. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe zeichnerischer Teil) verlaufen im Bereich des Plangebiets zwei Hauptabwasserleitungen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hauptstraße. Die leitungsbezogene Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der seit dem 10.07.1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße I“, das Areal ist darin teilweise als Sondergebiet für Sporthalle, Angelsport und öffentliche Grünflächen, teilweise als Verkehrsgrün und teilweise als Versorgungsfläche RÜB festgesetzt. Im Bereich der Planänderung ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

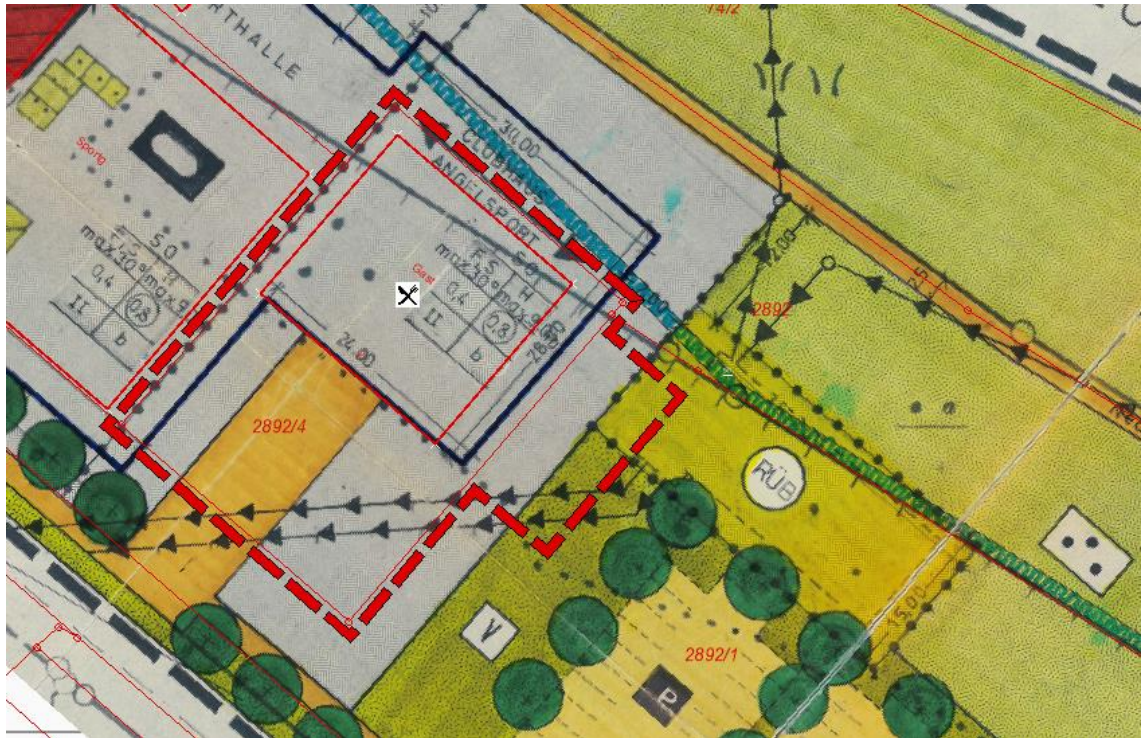


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße I Ortsteil Edingen“ mit Geltungsbereich der Planänderung (Quelle: Gemeinde Edingen-Neckarhausen)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Gemeinbedarfsfläche – Soziales und Gesundheit dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

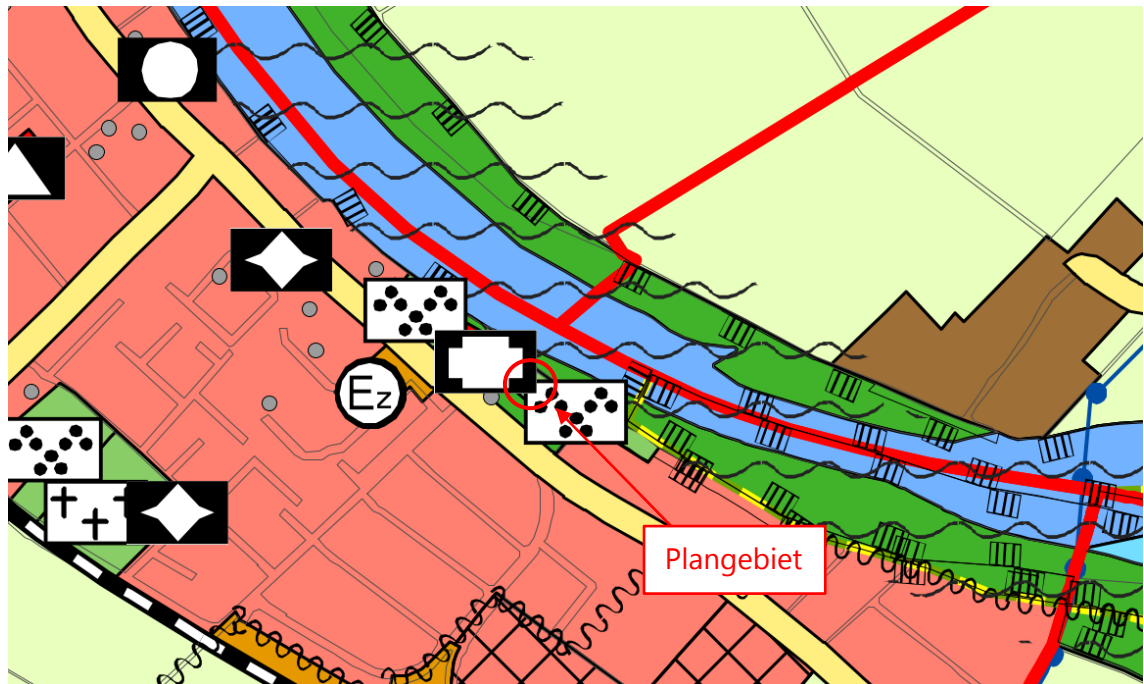


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Stand Aktualisierung 22.06.2021)

4.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden folgende Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes WSG-031-WW Rheinau-Neckar AG MA (WSG 222.031). Es gelten die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überflutungsflächen bei HQ 100. Lediglich der nördliche Randbereich ist bei HQ Extrem von Überflutungen betroffen. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich der Bestand gesichert. Es entstehen keine Veränderungen auf das Hochwasser- oder Abflussgeschehen.

5. Plankonzept

5.1 Umfang der Planänderung

Die Terrassenüberdachung befindet sich vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem stellt sie keine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO dar, da eine zur Gästebewirtung bestimmte Terrassenfläche inklusive Überdachung Teil des Hauptgebäudes ist. Ein Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung nach Einschätzung der Baurechtsbehörde berührt werden. Der Bebauungsplan wird daher hinsichtlich der Baugrenze geändert.

- Die bisherige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) entfällt gemäß Planeintrag. Die Baugrenze wird nach Südosten hin erweitert, um die bestehende Pergola planungsrechtlich zu sichern.
- Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet für Sporthalle, Angelsport und öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen wird angepasst.

Darüber hinaus behalten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße I Ortsteil Edingen“ ihre Gültigkeit.

5.2 Änderungen nach der Offenlegung

Nach der Offenlegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Erhöhung der GRZ im Geltungsbereich von 0,4 auf 0,5, um die bestehende Überbauung des Grundstücks (45%) durch Garagen und Pergola planungsrechtlich zu sichern
- Vergrößerung Geltungsbereich, um Flst. 2892/4 als Bezugsgröße der GRZ vollständig einzubeziehen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Planung wird lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Pergola dient dem ansässigen Gastronomiebetrieb. Neue Eingriffe in die Schutzgüter werden durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung daher nicht ermöglicht. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild zu erwarten.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Da durch die Planung lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert wird und keine neuen Eingriffe ermöglicht werden, ist der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß

§ 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

6.3 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bei HQ 100.

Die Bebauungsplanänderung dient lediglich dazu, das Baurecht für die bereits errichtete Pergola zu schaffen. Diese befindet sich außerhalb der Überflutungsfläche bei HQ Extrem. Lediglich der Bereich nördlich des Gaststättengebäudes ist bei HQ Extrem betroffen. Durch Planung wird nur der Bestand gesichert, es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die bisherige Hochwassersituation. Auf den Hinweis unter Ziffer I.2 des Textteils wird verwiesen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bereits errichteten Terrassen-Überdachung ist keiner Veränderung hinsichtlich des Abflusses bei Starkregen zu rechnen. Auf den Hinweis unter Ziffer I.3 des Textteils wird verwiesen.

6.4 Umgang mit Bodenaushub

Da durch die Planung lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert wird und keine neuen Eingriffe ermöglicht werden, ist kein Bodenaushub zu erwarten.

6.5 Immissionen

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für die bereits errichtete Terrassenüberdachung des ansässigen Gastronomiebetriebs. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Die Terrasse zur Gästebewirtung bestand bereits vor Errichtung der Pergola. In der Umgebung befinden sich zudem hauptsächlich gewerbliche Nutzungen, die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen südlich in ca. 65 m Entfernung zum Plangebiet, dazwischen verläuft die Hauptstraße. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

6.6 Verkehr

Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Terrassenüberdachung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Edingen-Neckarhausen, den ...

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de