

Gemeinde Neckartailfingen

Bebauungsplan

„ORTSMITTE NECKARTAILFINGEN“

einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

vom 23.10.2023

Inhaltsverzeichnis

- 1 Zusammenfassende Erklärung
- 2 Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung
- 3 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Neckartailfingen“ lag für einen Großteil des Ortskerns Neckartailfingens kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, durch die Festsetzung der Gebietsart (Mischgebiet) eine Klarstellung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Bereich, welcher bislang größtenteils nach § 34 BauGB beurteilt wurde, zu erreichen. Die festgesetzte Gebietsart entspricht weitestgehend dem aktuellen Nutzungsgemenge in der Ortsmitte.

Zudem sollte mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ eine Grundlage geschaffen werden, die zunehmende Nachfrage nach Werbeanlagen für Fremdwerbung städtebaulich steuern zu können und deren Zulässigkeit im Bereich des Ortskerns zum Schutz der historischen Strukturen auszuschließen. Im Bereich der Ortsdurchfahrt (Tübinger Straße / Nürtinger Straße) lag der Gemeinde ein entsprechender Antrag auf die Anbringung einer Fremdwerbeanlage vor. Werbeanlagen für Fremdwerbung beeinträchtigen durch ihre Größe, ihre auffällige Farbgestaltung und ggf. ihre Beleuchtung das bestehende Ortsbild, das zu großen Teilen noch historische Strukturen aufweist. Die städtebaulichen Strukturen in der Ortsmitte sollen geschützt und gestärkt werden, Trading-Down-Effekt in Folge von Fremdwerbung sollten verhindert werden. Eine Werbeanlage der Außenwerbung und Fremdwerbung beinhaltet eine eigenständige Hauptnutzung gem.

§§ 2 ff. Baunutzungsverordnung, die grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Es sollte eine Grundlage geschaffen werden, die zunehmende Nachfrage nach Werbeanlagen für Fremdwerbung, insbesondere an der hoch frequentierten Ortsdurchfahrtsstraße, städtebaulich zu steuern. Die bereits bestehenden Anlagen haben einfachen Bestandsschutz. Der Ausschluss der Anlagen wirkt sich lediglich bei einer Änderung der Anlage aus.

Die Gemeinde Neckartailfingen hat daher am 15.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,35 ha.

Die aufgeführten Ziele konnten durch einen einfachen Bebauungsplan gem.

§ 30 Abs. 3 BauGB erreicht werden, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben wird weiterhin nach § 34 BauGB bemessen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der vorliegende Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ dient lediglich der Klarstellung der Art der baulichen Nutzung. Das Gebiet wäre bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans im Falle von § 34 BauGB als Mischgebiet einzustufen gewesen. Es werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl) vorgenommen. Die Verkehrsflächen, die innerhalb des Plangebiets liegen (weiße Flächen im Plan), sind als solche bereits vorhanden. Der Bebauungsplan legitimiert keine Mehr-Versiegelung. Des Weiteren werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Werbeanlagen für Fremdwerbung im Plangebiet ausgeschlossen, um eine Grundlage zu schaffen, die zunehmende Nachfrage nach Werbeanlagen städtebaulich zu steuern und den noch deutlich historisch geprägten Ortskern Neckartailfingens zu schützen und weiter aufzuwerten.

Aus diesen Gründen werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Im Gegenteil sollen durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch z.B. große Werbetafeln an Gebäudefassaden in der Ortsmitte Neckartailfingens verhindert werden.

Aufgrund der dargelegten Argumente wird davon ausgegangen, dass keine weitergehende Umweltprüfung notwendig ist, da Umweltbelange bzw. Schutzgüter nicht negativ beeinträchtigt werden.

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Neckartailfingen hat am 15.11.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die frühzeitige Unterrichtung auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Ortsmitte Neckartailfingen“ wurde in derselben Sitzung am 15.11.2022 beschlossen. Diese fand für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 22.12.2022 und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum vom 21.11.2022 bis 22.12.2022 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich im Textteil Ergänzungen, die sich auf die Hinweise bezogen. Darüber hinaus wurden die archäologischen Denkmäler nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt, in der Begründung aufgeführt und ein Hinweis zu Bodendenkmälern ergänzt. Das Kataster wurde aufgrund einer Stellungnahme aktualisiert. Zwei Ergänzungen wurden hinsichtlich bestehender landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe eingearbeitet. Auf Anregung von Behörden sollte geprüft werden, ob durch die Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe eingeschränkt werden könnten. Um dies zu vermeiden, wird bestehenden Betrieben die Möglichkeit gegeben, dass gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die Immissionswerte bezgl. Geruch und Schall eines Mischgebietes an den umliegenden

Immissionsorten eingehalten werden. Dies ist gutachterlich zu belegen. Weitere Ausführungen wurden nicht berücksichtigt, sondern lediglich zur Kenntnis genommen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zur Zwischenabwägung zusammengestellt und dem Gemeinderat als Vorlage zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.05.2023 beigefügt. Zu jedem Punkt wurde ein Bewertungsvorschlag der Verwaltung und eine Beschlussempfehlung abgegeben. Über die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2023 abgestimmt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Vorstellung und Billigung des Bebauungsplanentwurfs wurde in derselben öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 23.05.2023 der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023. Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 14 Stellungnahmen ein. Durch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich lediglich redaktionelle Änderungen des Bebauungsplans. Die im Textteil erläuterte nachrichtliche Übernahme „B1 – Überschwemmungsgebiete / Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ wurde hinsichtlich der bereits im Planteil und der Begründung dargestellten und abgehandelten Lage im Überschwemmungsgebiet redaktionell ergänzt. In der Begründung wurde diesbezüglich Kapitel 2.4.3 „Überschwemmungsgebiete“ ergänzt. Zudem wurde der Hinweis C8 zum Umgang mit Niederschlagswasser um eine Drosselwassermenge und ein Rückhaltevolumen bei der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Mischwasserkanal erweitert. Für eine erneute Offenlage bestand kein Anlass.

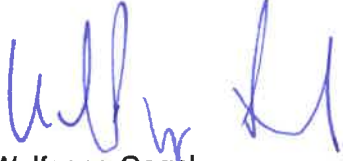
Die Belange wurden entsprechend den Abwägungsvorschlägen in öffentlicher Sitzung am 17.10.2023 gegeneinander und untereinander abgewogen. Nach Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander fasste der Gemeinderat der Gemeinde Neckartailfingen in seiner öffentlichen Sitzung am 17.10.2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Neckartailfingen“ wird die Art der baulichen Nutzung klargestellt und Anlagen für Fremdwerbung werden ausgeschlossen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, durch welchen eine Grundlage geschaffen werden soll, die zunehmende Nachfrage nach Werbeanlagen für Fremdwerbung städtebaulich zu steuern und die städtebaulichen Qualitäten in der Ortsmitte Neckartailfingens zu schützen. Erweiterungen oder eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über die bisherigen Regelungen hinaus werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht. Die Frage nach Planungsalternativen ergab sich daher nicht.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.10.2023 trat der Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ in Kraft.

Neckartailfingen, den 23.10.2023



Wolfgang Gogel
Bürgermeister

