KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: SERSHEIM

BEGRÜNDUNG

zur Teilaufhebung des Bebauungsplans

„Erweiterung Talstraße Ost“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Sersheim, den 15.10.2026

Bearbeiter/in: Deborah Weiß

1. Bestehende Situation

Der Bebauungsplan „Erweiterung Talstraße Ost“ aus dem Jahr 1989 änderte den Bebauungsplan „Talstraße-Ost“ aus dem Jahr 1978.

Die Flurstücke 2782/2 und 2783/1, Gemarkung Sersheim, waren im ursprünglichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan von 1989 wurde diese Festsetzung durch eine öffentliche Grünfläche mit Vereinsanlage ersetzt. Die angrenzenden Flächen sind teilweise als Mischgebiet beziehungsweise als Stellplatzflächen ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim, Fortschreibung 2020, ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Teilaufhebung

Da die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Vereinsanlage nicht mehr benötigt wird, soll der Bebauungsplan für die Flurstücke 2782/2 und 2783/1 teilweise aufgehoben werden.

Im Zuge des geplanten Grünzugs im Bereich des Bebauungsplans „Goethestraße 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ wird die bisherige festgesetzte Grünfläche nicht mehr benötigt, da die Grün- und Freiraumfunktion künftig durch den geplanten Grünzug abgedeckt werden kann.

Ziel ist es, die bisherige planungsrechtliche Beschränkung zu beseitigen und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstücks zu ermöglichen.

Das Grundstück liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und ist dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Nach der Teilaufhebung richtet sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach dieser Vorschrift. Eine bestimmte künftige Nutzung wird nicht vorgegeben.

Die Teilaufhebung erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Die öffentlichen und privaten Belange sind nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die örtliche Grün- und Freiraumstruktur, insbesondere der geplante Grünzug im Bereich Bonlanden, wird dabei berücksichtigt.

3. Verfahrenswahl und Umweltbelange

Die Teilaufhebung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB erfolgen. Die Planung dient der Innenentwicklung, da sie das Planungsrecht innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs anpasst und keine erstmalige bauliche Entwicklung des Außenbereichs vorbereitet.

Die maßgebliche Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB wird ebenfalls nicht erstellt.

Die allgemeinen Umweltbelange sowie die sonstigen umweltrechtlichen Anforderungen, insbesondere der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, bleiben unberührt. Auswirkungen einer späteren Bebauung sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

4. Auswirkungen der Teilaufhebung

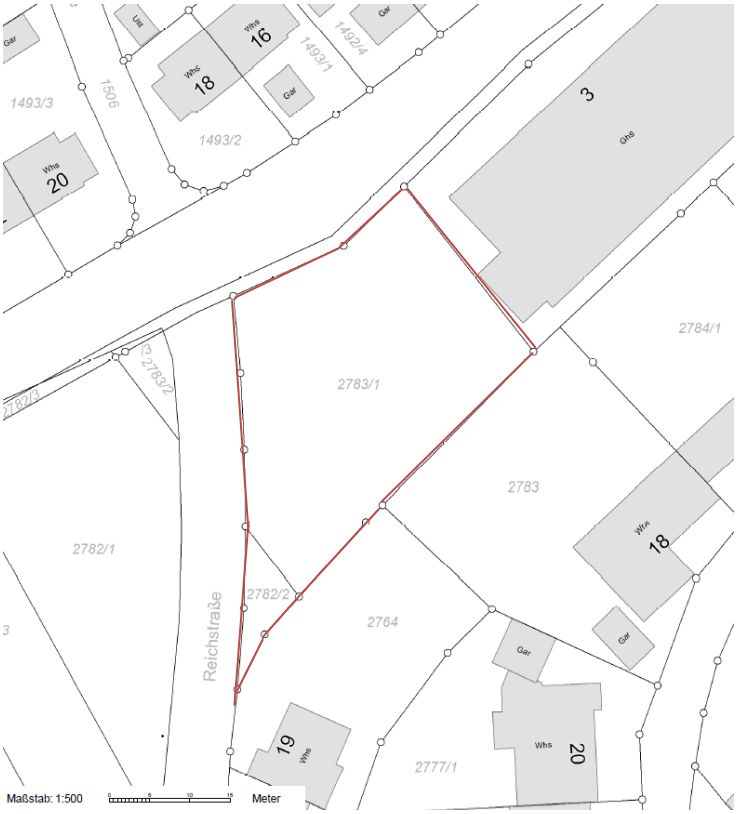
Mit der Teilaufhebung entfällt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Vereinsanlage. Künftige Vorhaben müssen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen; zudem muss die Erschließung gesichert sein. Die Teilaufhebung begründet keinen Anspruch auf die Genehmigung eines bestimmten Vorhabens.

Ob zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, hängt von der konkreten Planung ab. Die Teilaufhebung selbst verpflichtet nicht zur Herstellung neuer Erschließungsanlagen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück derzeit als Grünfläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von dieser Darstellung abgewichen werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Geltungsbereich und Fortbestand der übrigen Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Flurstücke 2782/2 und 2783/1, Gemarkung Sersheim. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung treten sämtliche bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft. Dies umfasst insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans „Erweiterung Talstraße Ost“ aus dem Jahr 1989 sowie gegebenenfalls noch relevante frühere Festsetzungen.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Erweiterung Talstraße Ost“ bleiben unverändert bestehen.