

Gemeinde Steinmauern

Bebauungsplan Breithölzer Waldäcker - 1.Änderung Begründung zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 7637, 7638, 7639, 7640, 7641, 7642 und 7643 im bestehenden Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breithölzer-Waldäcker", in Kraft getreten am 18.07.2008. Die Größe der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 0,45 ha.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Breithölzer-Waldäcker – 1. Änderung" werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Breithölzer-Waldäcker", in Kraft getreten am 18.07.2008.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da die Maßnahme der Attraktivierung der Nutzbarkeit vorhandener Bauflächen dienen. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt weist den Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Breithölzer-Waldäcker – 1. Änderung" soll die Bebaubarkeit und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert werden. Die Bauflächen der durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Baugrundstücke werden in Richtung Süden sowie teilweise in Richtung Nordosten und Osten vergrößert. Durch die Vergrößerung der Bauflächen werden den Bauherren größere Spielräume in Bezug auf die Orientierung der Gebäude innerhalb der Grundstücke eingeräumt. Eine höhere Überbauung der Grundstücke durch die Bebauungsplanänderung kann ausgeschlossen werden, da die im Bebauungsplan „Breithölzer-Waldäcker“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf Flächen innerhalb der Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Breithölzer-Waldäcker", bezieht.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m²) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

6. Die Bebauungsplan-Änderungen

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans "Breithölzer-Waldäcker", in Kraft getreten am 18.07.2008 werden von den Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt und gelten damit weiterhin.

Die Bebauungsplan-Änderungen beziehen sich nur auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Breithölzer-Waldäcker“.

6.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch innere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den südlichen Grundstücksbereichen vergrößert, wo dies städtebaulich erforderlich und vertretbar ist, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten zu können.

Das Baufenster des Flurstücks 7643 wird an die geänderte Grundstücksgröße und an den geänderten Grundstücksschnitt angepasst und auch in nordöstlicher und östlicher Richtung geringfügig vergrößert.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzungen werden den geänderten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Durch diese Änderungen werden die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verändert, da Pflanzgebote an anderen Stellen geschaffen oder bestehende Pflanzgebote in ihrer Dimensionierung vergrößert werden.

Das Grünkonzept im Ganzen wird nicht gefährdet, da die Pflanzgebote in ihrem System erhalten bleiben

7. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Breithölzer- Waldäcker" bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen bereits zur Bebauung genehmigten Innenbereich. Erforderliche Rodungsarbeiten für Gehölze sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten und streng geschützten Arten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung nur die Planungskosten.

Die Begründung in dieser Fassung vom 19.06.2012 lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.06.2012 zugrunde.

Steinmauern, den 20.06.2012


Schaaß
Bürgermeister

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 19.06.2012
Ingenieurgemeinschaft Lamparter

Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a.d. Teck