

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Entlastungsstrasse Gosbach, 3. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Entlastungsstrasse Gosbach, 3. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Entlastungsstraße Gosbach“ ist am 22. September 1994 in Kraft getreten. Innerhalb der Geltungsbereiches befinden sich Teilbereiche der umgebende Bestandsbebauung entlang der Drackensteiner Straße in Gosbach. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1/1 (Drackensteiner Straße 110/1) möchte südöstlich seiner bestehenden Zufahrt eine zweigeschossige Garage errichten. Teile des südlichen Grundstücks befinden sich zum Teil auf öffentlicher Fläche und sind im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche /Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer möchte im Zuge des Bauantrags für die Garage, den Teilbereich der öffentlichen Fläche erwerben und somit die Eigentumsverhältnisse bereinigen. Da das Vorhaben dazu dient, die öffentliche Verkehrsfläche durch privat abgestellte Fahrzeuge zu entlasten, möchte die Gemeinde das Bauvorhaben des Eigentümers unterstützen. Hierfür ist die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Entlastungsstrasse Gosbach“ notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso entstehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Durch die geringfügige Anpassung der Festsetzungen an das Bauvorhaben entsteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Der Bebauungsplan „Entlastungsstrasse Gosbach, 3. Änderung“ wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Deggingen / Bad Ditzgenbach als Mischbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne. Lediglich eine südliche Teilfläche des Flurstücks 1/1 und die bestehende Verkehrsfläche der Drackensteiner Straße ragen in den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Entlastungsstrasse Gosbach“ (rechtskräftig seit 22.09.1994) mit ein.

Ebenfalls wird der Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Entlastungsstrasse Gosbach, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 27.09.2007) vom Bebauungsplan überlagert. Der Teilbereich betrifft jedoch nur Teile der öffentlichen Verkehrsfläche (Drackensteiner Straße), die durch die Bebauungsplanänderung unberührt bleibt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und beinhaltet einen Teil des Flurstück 1/1, sowie Teile der Drackensteiner Straße. Der Geltungsbereich ist vollständig von bestehenden Wohnbebauung umgeben.

5 Bestand

Das Plangebiet ist bereits selbst bebaut und von bestehender Wohn- / und Mischnutzung umgeben. Auf dem Grundstück 1/1 befindet sich ein Zweifamilienhaus mit Garage und Nebenanlagen. Erschlossen wird das Flurstück über die Drackensteiner Strasse im Süden.

Das Grundstück ist annähernd flach.

Schutzausweisungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

6 Planungsziele und Planungskonzept

Das Gebiet befindet sich am Randbereich des bestehenden Mischgebietes, welches durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzung geprägt ist. Das Flurstück 1/1 wird momentan jedoch als Wohnbaufläche genutzt. Im Bebauungsplan wird daher keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, sondern die Beurteilung auf das Baugenehmigungsverfahren übertragen.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass für das Plangebiet Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden. Hiermit kann der Bau der geplanten Garage realisiert werden.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Entlastungsstrasse Gosbach“, rechtskräftig seit 22. September 1994 sind Bestandteil des Bebauungsplans „Entlastungsstrasse Gosbach, 3. Änderung“ und bleiben unberührt.

Alle sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Entlastungsstrasse Gosbach“ (rechtskräftig seit 22.09.1994) bleiben bestehen und gelten weiterhin.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und versiegelt. Lediglich der östliche und südliche Randbereich des Flurstücks 1/1 wird als private Gartenfläche genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich einige wenige Ziersträucher.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes wird als gering bewertet. Es sind weder seltene noch gefährdete Biotoptypen vorzufinden, womit keine unverträglich negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt zu befürchten sind. Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes bzw. der fehlenden Betroffenheit von Lebensräumen (z.B. Libellen, Tagfalter, Nachfalter) sind keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten und Artengruppen zu erwarten.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass es negative Auswirkungen auf Klima und Luft haben könnte.

Auch die Erholungsfunktion des Freiraums kann als nicht bedeutend eingestuft werden. Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Insgesamt erscheint die Inanspruchnahme des Plangebietes als sinnvoll und aus ökologischer Sicht als vertretbar. Die Inanspruchnahme des im bebauten Zusammenhang von Gosbach liegenden Plangebietes ist weitaus sinnvoller als eine Ausweisung in Ortsrandlage, die mit einer weiteren Versiegelung und Zersiedelung einhergehen würde. Die Planung ist somit im Grundsatz folgerichtig und auch gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18