

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das dargestellte Plangebiet befindet sich im bebauten Bestand am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Es umfasst das Flurstück 458 entlang der Lindenstraße. Das Wohngebiet entlang der Lindenstraße wurde Ende der 70er Jahre / Anfang der 80er Jahre erschlossen und bebaut. Für den Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung“ aus dem Jahr 1966 (siehe Anlage).

Das Flurstück 458 ist bereits mit einem Einzelhaus samt Nebenanlagen bebaut. Der Eigentümer möchte gerne durch einen Anbau an sein bestehendes Gebäude zusätzlichen Wohnraum schaffen. Hierfür muss die festgesetzte Baugrenze im Westen geringfügig erweitert werden.

Die Gemeinde möchte das Bauvorhaben im Sinne der Innenentwicklung unterstützen und hat beschlossen hierfür den bestehenden Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung“ mit einem Deckblatt zu ändern.

Der Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und über die Lindenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Außerdem ist es vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Planungsrecht für das geplante Bauvorhaben. Neben der Erweiterung der Baugrenze wird auch die zulässige Gebäudehöhe in geringem Maße angepasst. Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinigen Erweiterung“ (rechtskräftig seit 1966) bleiben unberührt. Der bestehende Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand und wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft VVG Deggingen/Bad Ditzgenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung“, rechtskräftig seit 1966. Der Bebauungsplan wird mit einem Deckblatt in Teilen geändert.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet beinhaltet das Flurstück 458 und befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bad Ditzenbach in einem bestehenden Wohngebiet. Das Flurstück umfasst ca. 800m². Es wird im Osten durch die Lindenstraße begrenzt und ist im Norden, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung umgeben.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein privat genutztes Grundstück, auf dem bereits ein Einfamilienhaus samt Nebenanlagen steht.

Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Lindenstraße im Osten. Im Süden und Westen wird das Plangebiet derzeit als private Gartenfläche genutzt. An den Randbereichen befinden sich vereinzelte Gehölze und Sträucher.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7 Planungskonzeption

Das bestehende Gebäude Lindenstraße 33 soll durch einen Anbau im Westen erweitert werden. Geplant ist die Erweiterung des Erdgeschosses und des Dachgeschosses. Für den Anbau ist ein Satteldach vorgesehen. Von Art und Umfang der Bebauung wird der geplante Anbau an den Bestand angepasst.

8 Änderung / Ergänzung der Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung“ (rechtskräftig seit 1966) wird durch ein Deckblatt im Bereich des Flurstücks 458 in Teilen geändert. Hierbei wird die bestehende Baugrenze im Westen geringfügig erweitert.

Darüber hinaus wird die zulässige Gebäudehöhe neu definiert. Durch eine festgesetzte Trauf- und Firsthöhe wird der geplante Anbau auf die bestehenden Gebäudehöhen angepasst. Die geplante Firsthöhe liegt unterhalb der Firsthöhe des Bestandsgebäudes, sodass der Anbau untergeordnet in Erscheinung tritt.

Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, bleiben unberührt und bestehen weiterhin fort. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinigen Erweiterung“ sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, lediglich der westliche Bereich des Grundstücks wird derzeit als privater Garten genutzt und ist unbebaut. Ziel der Planung ist es durch einen Anbau im Westen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Durch die Erweiterung der Baugrenze kommt es zu einer Versiegelung unbebauter Fläche, die jedoch aufgrund der Geringfügigkeit keine erkenntlichen negativen Auswirkungen auf folgende Schutzgüter hat:

9.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Auf dem Grundstück sind im Süden und an den Randbereichen zum Teil Vegetationsflächen vorhanden. Die Habitateignung des Gebietes wird jedoch als sehr gering eingestuft. Die Vorhandenen Gehölze im Süden und die bestehende Hecke im Norden an der Grundstücksgrenze sind von der geplanten Bebauung im Westen nicht betroffen und bleiben unberührt. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Belange durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind nicht ersichtlich.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

9.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits teilweisen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Planung lässt durch die Erweiterung des Baufensters eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

9.3 Schutzgut Wasser

Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

9.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

9.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes von Bad Ditzgenbach und ist vollständig von Bebauung umgeben. Das Vorhaben übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

9.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Wohngebietes von Bad Ditzgenbach und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

9.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

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