

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Südliche Ortsmitte, 1. Änderung“ in Gosbach

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption**

Das Plangebiet, für welches die Änderungen anstehen, befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteiles Gosbach der Gemeinde Bad Ditzenbach. Das bestehende Baurecht „Südliche Ortsmitte“ aus dem Jahr 2003, weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Bis auf ein Baugrundstück ist die Bebauung in der Zwischenzeit erfolgt. Dabei wurden im Wesentlichen Wohngebäude errichtet. Lediglich im nördlichen Planbereich ist ein kleines Ladengeschäft in einem Wohnhaus sowie ein Betriebsgebäude mit Werkstatt und Lager entstanden.

Nun ist an die Gemeinde ein Interessent herantreten, der auf dem noch freien Bauplatz ein Wohngebäude errichten möchte. Die vorgenannten gewerblichen Nutzungen sind jedoch nicht ausreichend, um auch nach Errichtung eines weiteren Wohnhauses eine ausreichende Durchmischung und damit die Festlegung eines Mischgebietes zu erfüllen.

Um dem Wunsch nach einer weiteren Wohnbebauung nachzukommen, ist es nun erforderlich das Planungsrecht anzupassen. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die vorliegende Änderung vorzunehmen. Dabei bleiben die nördlichen Flächen weiterhin als Mischgebiet erhalten und die südlichen Bereiche werden künftig als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Da sich die vorgesehene Bebauung auf südlich gelegene Grundstücke außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs erstreckt, wird dieser geringfügig erweitert. Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Pflanzgebote werden lediglich geringfügige, meist redaktionelle Anpassungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Im Rahmen des Verfahrens ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **2 Übergeordnete Planungen**

#### 2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Bad Ditzenbach ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ ausgewiesen und dem Nahbereich des Kleinzentrums Deggingen zugeordnet. Die Gemeinde ist auf Eigenentwicklung beschränkt. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 28.01.2011 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzenbach stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Wohnbaufläche (östlicher Teilbereich) und als bestehende Mischbaufläche (westlicher Teilbereich) dar.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Großteil des Geltungsbereichs des Plangebiets gilt der Bebauungsplan "Südliche Ortsmitte" in Gosbach, rechtskräftig seit dem 06.11.2003.

#### 4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Mitte des Ortsteils Gosbach der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Es entspricht dem Planbereich des in Ziffer 3 genannten Bebauungsplanes zuzüglich des Flurstücks 217 sowie Teilflächen des Flurstücks 272/3.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 260, 261 und 263
- im Osten durch Westgrenzen der Flurstücke 262/2 und 269 sowie Teilflächen des Flurstücks 265 (Unteres Schmalzgässle),
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 272/1,
- im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 150 (Drackensteiner Straße) und 269/1.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Ortsbereich. Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, **Anpassung** und zum Umbau vorhandener Ortsteile.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann =GRZ) sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Ortsmitte, 1. Änderung“ in Gosbach umfasst eine Fläche von rund 3.230 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf daher auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## **6 Bestand**

### 6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Der Planbereich ist, wie eingangs beschrieben, bereits nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich um Gebäude einschließlich ihrer Freibereiche.

### 6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte.

### 6.3 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet weder bekannt noch vermutet.

### 6.4 Eigentum

Die Flurstücke, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, befinden sich in privatem Besitz.

### 6.5 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits an die Drackensteiner Straße und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### 6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 6.7 Gewässer/Oberflächenwasser/Überflutungsbereich

Oberflächengewässer finden sich keine innerhalb oder in der Nähe des Plangebiets.

## **7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) und ohne Umweltbericht nach § 2a aufgestellt. 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.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem Bebauungsplan „Südliche Ortsmitte“ in Gosbach (2003). Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### 7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächen des Planbereichs sind im Wesentlichen als Gartenbereiche intensiv genutzt und haben für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung. Eine wesentliche negative Veränderung aufgrund der Bebauungsplanänderung ist nicht gegeben. Auf die Ausführungen zum Artenschutz wird verwiesen.

### 7.2 Schutzgut Boden

Im geltenden Bebauungsplan sind überbaubaren Flächen festgelegt. Diese sind einerseits durch eine GRZ von 0,5 bzw. 0,6 und andererseits durch Baugrenzen/-linien näher bestimmt. Mit der vorliegenden Änderung wird zwar die Grundflächenzahl in Teilen reduziert, sie entspricht jedoch weitgehend dem tatsächlich Möglichen. Daher ergibt sich mit der vorliegenden Änderung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades, so dass keine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu verzeichnen ist.

### 7.3 Schutzgut Wasser

Wie bereits beim Schutzgut Boden beschrieben, wird die Auswirkung aufgrund von Versiegelung durch die Bebauungsplanung nicht wesentlich verändert, so dass auch im Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigungen anzunehmen sind.

### 7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadt“ dargestellt und hat daher nur einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Es ist nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken verzeichnet.

Somit ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung kein nachteiliger Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima.

### 7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

### 7.6 Schutzgut Mensch

Beim Planbereich handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, für den eine weitere Wohnbebauung ermöglicht wird. Die Schaffung von Wohnraum ist in diesem Schutzgut positiv zu werten.

### 7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung direkt betroffen. Auf das in der Nähe befindliche Bodendenkmal wurde hingewiesen.

Die Planung hat daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

## **8 Artenschutz**

Beim Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke, wovon eines ist bislang nur mit Nebengebäuden bzw. Schuppen bebaut.

Die Habitatsignung des Planbereichs wird als gering angesehen. Daher fehlt hier es an geeigneten Habitaten für seltene oder bedrohte Arten.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplan-Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im nachfolgenden werden lediglich die vorgenommenen Änderungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht begründet. Auf rein redaktionelle Anpassungen wird nicht eingegangen.

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Das bisher festgesetzte Mischgebiet wird im südlichen Planbereich zum Allgemeinen Wohngebiet geändert. Damit kann dort Wohnbebauung entstehen. Dort wird die Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an die Orientierungswerten des § 17 BauNVO auf 0,4 reduziert.

In Verbindung mit den überbaubaren Flächen ist bereits im bestehenden Baurecht die bislang festgelegte Grundflächenzahl dort meist nicht ausschöpfbar. Somit ist eine Reduzierung vertretbar.

und somit auf 0,5. Auch für diesen Bereich ist verringerte Grundflächenzahl hinnehmbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert übernommen. Lediglich für das südwestliche Grundstück, für welches der Bauwunsch geäußert wurde, wird das Baufenster gemäß

einer bereits vorliegenden Planungsüberlegung angepasst und in den erweiterten Geltungsbe-  
reich ausgedehnt.

Da das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe sowie die Zahl  
der Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist, wird auf die Festlegung der Geschossflächenzahl  
im gesamten Gebiet verzichtet.

Da im Zuge der erteilten Baugenehmigungen für das Plangebiet häufig Befreiungen hinsichtlich  
Terrassenflächen außerhalb der Baufenster erteilt werden mussten, wurde die Festsetzung da-  
hingehend ergänzt, dass die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden dürfen.

#### 9.2 Verkehrsflächen

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil waren bislang keine textlichen Festsetzungen getroffen.  
Diese wurden nun, insbesondere mit Blick auf die Zu- und Abfahrtsverbote nachrichtlich ergänzt,  
ohne eine Änderung in der grundsätzlichen Festsetzung vorzunehmen.

### 10 **Örtliche Bauvorschriften**

Im nachfolgenden wird auch für die örtlichen Bauvorschriften nur auf die vorgenommenen Ände-  
rungen eingegangen. Ausführungen zu rein redaktionellen Anpassungen erfolgen nicht.

Auf die Festlegung zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern wurde mangels Rechts-  
grundlage verzichtet.

Ergänzt wurde bei der Dachdeckung die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur Solarener-  
gienutzung, auch wenn glänzende und reflektierende Dachdeckungselemente als unzulässig  
festgelegt werden.

Gefertigt: Bad Boll, den 03.07.2023



**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