

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Eiterberg – 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Vom bebauten Grundstück Eichenstraße 1 wurde eine Teilfläche abgetrennt. Der abgetrennte Teil wurde mit dem Flst. 4661/4 zum neuen Grundstück Flst. 4661/4 verschmolzen. Der Eigentümer dieses Grundstückes ist mit dem Wunsch auf Bebauung des neu gebildeten Flurstücks mit einem Wohnhaus und zugehöriger Garage auf die Gemeinde zu getreten.

Im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung kann sich die Gemeinde eine Bebauung des Grundstückes mit einem Gebäude entsprechend der umgebenden Bebauung vorstellen.

Das neu gebildete Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eiterberg“ (In Kraft getreten am 11.01.1962). Dieser Bebauungsplan setzt für das Flurstück 4661/4 einen öffentlichen Platz und nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Die gewünschte Bebauung widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Um die Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen ist somit die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Flst. 4661/4 wird analog der übrigen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eiterberg“ als Reines Wohngebiet festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche auf das Grundstück ausgeweitet. Garagen sind im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans für die geplante Garage sind nicht notwendig.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Eiterberg“ aus dem Jahr 1962. Die Änderungen betreffen die Flst. 4661/4 und 4661/5.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2035 der Gemeinde Weissach als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

3 Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt in der Gemeinde Weissach südöstlich des Ortskerns, wird im Norden und Westen von der Rutesheimer Straße und im Süden von der Eichenstraße begrenzt.

4 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.

§ 13a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Durch die Planung wird die Möglichkeit zur Bebauung einer bislang bauplanungsrechtlich unbebaubaren innerörtlichen Fläche geschaffen. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von lediglich 947 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit 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.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

5 Umweltbelange / Umweltbericht, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist in Teilen bebaut. Die unbebauten Teile sind der Hausgarten des Gebäudes Eichenstraße 1. Die Auswirkung der Planung besteht im Wesentlichen in der Flächenumwandlung der unbebauten Hausgartenbereiche, die Bebauung durch das Vorhaben und die damit einhergehenden Eingriffe in den Boden und Bodenversiegelung. Die Größe dieser Auswirkungen ist jedoch gering.

Um im Vorfeld zu prüfen, ob Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine tierökologische Voruntersuchung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass geplante Umnutzung des Grundstückes keinen Verlust eines geeigneten Lebensraumes geschützter Tierarten darstellt und somit, bei Rodung während der brutfreien Zeit, Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 (1-3) BNatSchG nicht vorliegen. Weitere Untersuchungen werden von dem Gutachter nicht für erforderlich gehalten. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Gefertigt, 15.06.2020



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

Anlagen

1. **ARTENSCHUTZ-VORUNTERSUCHUNG** (Franziska Eich Dipl.-Biologin, Erstellungsdatum: 20.08.2019)