



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) **Gemeinde Breitenau**

Bebauungsplan "Birklehof - 5. Änderung"

Stand: 29.03.2023



1. GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 294/1 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Birklehof" einschließlich seiner Änderungen in Breitnau.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 0,29 ha.

2. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Birklehof", in Kraft getreten am 15.05.1979, zuletzt geändert durch den am 25.05.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Birklehof – 4. Änderung".

3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen 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 eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Birklehof" bezieht.

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

4. ERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan "Birklehof – 5. Änderung" hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Anlage für sportliche Zwecke innerhalb eines Gewerbegebiets auf dem Flst. Nr. 294/1 zu schaffen.

Des Weiteren soll im Zuge der Bebauungsplanänderung die Festsetzung der Nebenanlagen angepasst werden, um einer städtebaulichen Entwicklung und der künftigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches gerecht zu werden.

Das Flurstück 294/1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dabei sind ausschließlich die Nutzungen Tankstelle und Werkstatt vorgesehen. Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der Erweiterung der Zulässigkeit der allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets soll die Nutzbarkeit des Grundstücks verbessert werden.



5. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Anlage für sportliche Zwecke werden die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets angepasst und erweitert.

Nebenanlagen

Im Zuge der Erweiterung der Nutzungsarten innerhalb des Gewerbegebiets und der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung soll die Einschränkung der Nebenanlagen auf eine Entsorgungsdeponie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben werden.

Ebenso wird ein Anbauverbot innerhalb des 20 m Abstandes zur B 31 für Hochbauten und bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Die Formulierung der Festsetzung zur Dachgestaltung wird an die Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen angepasst.

Höhe der Gebäude

Die Formulierung der Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude wird an die Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen angepasst.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Birklehof", in Kraft getreten am 15.05.1979, zuletzt geändert durch den am 25.05.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Birklehof – 4. Änderung", werden von den Änderungen nicht berührt und gelten damit weiterhin.

5.1 Erschließung/ Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleibt in ihrem derzeitigen Bestand erhalten und erfolgt über die Straße "Oberhöllsteig".

Mit einer wesentlichen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs bleibt in ihrem derzeitigen Bestand erhalten.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan "Birklehof" einschließlich seiner Änderungen wurden im zeichnerischen Teil Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt. Diese werden durch die Änderung nicht berührt. Das Grünkonzept im Ganzen wird somit nicht gefährdet.



6. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

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 "Birklehof" einschließlich seiner Änderungen bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen bereits zur Bebauung genehmigten Bereich. 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.

7. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden.

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, 29.03.2023

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung
Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom **xy.xy.xyxy** zugrunde.

Breitnau, den _____

Josef Haberstroh, Bürgermeister