



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



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

Bebauungsplan "Roßberg - 1. Änderung"

Stand: 19.05.2020



INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG.....	4
5. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN	4
5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	4
6. UMWELTBERICHT.....	5
7. KOSTEN	5



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan „Rossberg – 1. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden auf den Teilflächen der Flurstücke Nr. 412 und 397) zu sichern.

Das Plangebiet bietet ein hohes Potential zur weiteren Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung. Aus diesem Grund sollen für die Teilflächen der Flurstücke Nr. 412, 397 die planungsrechtlichen Festsetzungen erweitert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rossberg“ sieht für die Grundstücke Flst. Nr. 412 und 397 keine Bebauung vor. Um eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen, sollen hier Baufenster für Wohnbebauung ausgewiesen werden. Durch die Entwicklung des Plangebietes soll Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs bereitgestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, Baufenster für den Bau von Wohngebäuden auszuweisen, da die vorhandene Struktur entlang des Panoramaweges fortgeführt wird. Auch hinsichtlich der Größe der Baufenster fügen sich die Gebäude in die bestehende Bebauung ein.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und befindet sich im Norden der Gemeinde Breitnau. Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 397 und 412.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 386
- Im Osten durch das Flurstück Nr. 411
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 412, 413
- Im Westen durch das Flurstück Nr. 413, 386

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an Grünfläche, im Osten an Wohnbebauung und im Westen an den Panoramaweg und die bestehende Wohnbebauung. Die umgebende Wohnbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser charakterisiert.

Das Plangebiet liegt in leichter Hanglage und fällt von Norden nach Süden ab. Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breitnau-Hinterzarten als Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der Berichtigung angepasst (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Entsprechend der Erfordernis der Planaufstellung handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Erhalt und die Erneuerung der Bausubstanz sowie die punktuelle Nachverdichtung an die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung gekoppelt sind (Maßnahmen der Innenentwicklung). Bebauungspläne der Innenentwicklung können gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche nicht verändert wurde. Durch das unveränderte Fortbestehen dieser, ergibt sich keine Grundfläche welche die Schwellenwerte des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreiten würde.

5. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Realisierung der Wohnbebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dies ermöglicht die umgebende und gewünschte städtebauliche Struktur der Bebauungen zu erzielen. Hierdurch soll auf den bisher unbebauten Bereichen die Möglichkeit für eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes „Rossberg“, rechtsverbindlich seit dem 27.02.1998 werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleibt in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs wird entsprechend geändert und um ca. 2.390 m² vergrößert. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist jedoch aufgrund der Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl im geringen Umfang notwendig und auch städtebaulich vertretbar.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebot für Bäume. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.



6. UMWELTBERICHT

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 "Rossberg" bezieht.

Die Umweltbelange von Natur und Landschaft werden nachfolgend dargestellt.

Es handelt sich um eine intensiv gepflegte innerörtliche Grünlandfläche. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Insgesamt kann eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen nicht erkennbar.

7. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung nur die Planungskosten sowie Kosten für die erstmalige Herstellung der Hausanschlüsse für Schmutz-/Regenwasser sowie die der Leitungsträger.



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 19.05.2020

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a. d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Breitnau, den _____

Josef Haberstroh

Bürgermeister