



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



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

Bebauungsplan "Roßberg - 1. Änderung"

Stand: 19.02.2024



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Bebauungsplanänderung „Roßberg – 1. Änderung“ umfasst das Flurstück Nr. 405 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Roßberg“ der Gemeinde Breitnau.

Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung beträgt ca. 586 m².

2. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Roßberg“, in Kraft getreten am 27.02.1998.

In der Gemeinderatssitzung vom 24.06.2020 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Roßberg – 1. Änderung“ gefasst. Jedoch wurde das Bebauungsplanverfahren nicht vollständig durchgeführt. Da die nun vorliegende Planung diese aus 2020 überholen wird, handelt es sich beim aktuellen Verfahren um die 1. Änderung des Bebauungsplans „Roßberg“.

3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Außerdem kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn

- nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² (Schwellenwert) bebaut werden darf.
- der Plan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Begründung für ein Verfahren nach § 13 a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, da die Maßnahme der Attraktivierung der Nutzbarkeit vorhandener Bauflächen dient. 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 „Roßberg“ bezieht.

Anlässlich der Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes sowie der hier zulässigen Nutzung als „WA“ kann nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.



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

Eine potentielle Kumulation mit anderen § 13a- Bebauungsplänen ist nicht gegeben.

Deshalb wird das Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt. Da die darin festgelegten Parameter eingehalten werden, wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

4. ERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan „Roßberg – 1. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau an ein bestehendes Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 405 in Breitnau zu schaffen und die bisherigen Festsetzungen an den Bestand anzupassen.

Der eingeschossige Anbau mit einem begrünten Flachdach befindet sich südlich des Wohnhauses.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich für das Flurstück Nr. 405 kein Baufenster vor. Geplant ist jedoch ein eingeschossiger Baukörper, welcher sich südlich des bestehenden Wohngebäudes befinden soll, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen.

Entsprechend dem Wunsch soll das bestehende Baufenster in südlicher und westlicher Richtung im Zuge der Nachverdichtung vergrößert werden.

Ebenso sollen für die zukünftigen Planungen begrünte Flachdächer und Dachterrassen zugelassen werden.

5. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Baugrenze/Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Realisierung des eingeschossigen Anbaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen in südliche und westliche Richtung erweitert. Hierdurch soll auf dem bisher unbebauten Bereich die Möglichkeit für eine angemessene Nachverdichtung durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden.

Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhe

Neue Vermessungen im Bereich des Grundstücks haben ergeben, dass die zulässige Traufhöhe von 1029,30 üNN um einen Meter überschritten wurde. Zur Berichtigung und Anpassung an die Bestandssituation wird die Traufhöhe für das Flst. Nr. 405 im Zuge dieser Bebauungsplanänderung einen Meter angehoben.

Maß der baulichen Nutzung - Fassadenhöhe

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Gebäude talseits höchstens zweigeschossig mit einer maximalen Fassadenhöhe von 6,50 m in Erscheinung treten dürfen. Da der neue Anbau an das Wohnhaus auf der Talseite das unterste dritte Geschoss darstellt, wird die maximale Fassadenhöhe von 6,50 m auf 9,20 m erhöht.



Leitungsrecht

Aufgrund der Vergrößerung des Baufensters in südlicher Richtung wird das Leitungsrecht auf dem Flurstück Nr. 405 größtenteils entfernt. In diesem Abschnitt befinden sich keine Wasser- oder Entsorgungsleitungen, sodass in dem Bereich, wo der Anbau entstehen soll, die Festsetzung entfallen kann. Lediglich im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze bleibt das Leitungsrecht bestehen, da sich hier entsprechend des Kanalbestandsplans von 1999 ein Kontrollschacht befinden soll.

Dächer

Im Bebauungsplan „Roßberg“ sind ausschließlich reine oder abgewalmte Satteldächer mit Dachüberstand zugelassen. Die Planung des Anbaus sieht ein begrüntes Flachdach vor. Im Hinblick auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung sollen in diesem Bereich auch extensiv begrünte Flachdächer, welche auch als Dachterrasse genutzt werden können, zugelassen werden.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Roßberg“, in Kraft getreten am 27.02.1998, werden von den Änderungen nicht berührt.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleibt in ihrem derzeitigen Bestand erhalten und erfolgt weiterhin über den Panoramaweg.

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

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im südlichen und westlichen Grundstücksbereich etwas vergrößert, um den Anbau und somit eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks gewährleisten zu können.

Da die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird, ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

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

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 „Roßberg“ 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

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, 19.02.2024

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