

Bebauungsplan

„Kürbisäcker südlicher Teil – 2.Änderung“

in Unterhaugstett

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flurstücks Nummer 611/1 der Gemarkung Unterhaugstett.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kürbisäcker südlicher Teil“ aus dem Jahr 1982. Der Textteil des Bebauungsplans bleibt weiterhin bestehen, es wird lediglich das Baufenster (Baugrenzen) im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst.

2. Ausgangslage/Anlass + Ziele der Planaufstellung

Aufgrund der Größe des Grundstücks Flst. Nr. 611/1 ist im Vergleich zu umliegenden Grundstücken und Bebauungen überdurchschnittlich viel Gartenfläche (= nicht überbaubare Fläche) vorhanden.

Das lt. Bebauungsplan vorgesehene Baufenster wirkt unverhältnismäßig klein. Die festgesetzte GRZ von 0,3 (Zulässigkeit der überbaubaren Grundfläche) kann mit diesem Baufenster nicht erreicht werden. Es wären ca. 423 qm Fläche für eine Bebauung zulässig, das Baufenster über die definierten Baugrenzen hat eine Größe von 232 qm. Nach vergleichbarer Rechtsprechung in solchen Fällen, setzte sich der Rechtsgrundsatz durch, dass schriftliche Festlegungen z.B. durch Nutzungsschablonen und Ausführungen in Textteilen und in der Begründung sich gegenüber rein zeichnerischen hinterlegten Festlegungen (z.B. Einzeichnung von Baufeldern) durchsetzen. Zur Vermeidung solcher unnötigen Auseinandersetzungen bis hin zu gerichtlichen Verfahren erscheint es geboten den Bebauungsplan zu ändern.

Die Schaffung von neuem Wohnraum wird in der heutigen Zeit immer problematischer, da immer mehr Wohnraum benötigt wird, dieser jedoch knapp ist. Um diese Problematik zu lösen, liegt es im öffentlichen Interesse, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne hierfür neue Bauplätze ausweisen zu müssen. Um eine adäquate Ausnutzung verfügbarer Bauflächen zu ermöglichen sollten Brachflächen in Bebauungsplänen für heutige gängige Bauformen angepasst und der sogenannte Innenbereich verdichtet werden (Nutzung von innerörtlichen Ressourcen).

3. Planungskonzept

Das Nutzungs- und Erschließungskonzept sowie die textlichen Festlegungen bleiben bestehen. Lediglich das Baufenster/Baugrenzen (Definition zur überbaubaren Fläche) werden angepasst, um notwendigen Flächen für Wohnraum sowie dafür notwendige Stellplätze im sog. „Innenbereich“ zu schaffen. Die Ausnutzung des Grundstücks bleibt innerhalb des bauplanungsrechtlich vorgegebenen Rahmens. Da es sich bei dem vorliegenden Plan um eine Bebauungsplanänderung mit nur geringfügigen Anpassungen handelt, besteht keine gesetzl. Verpflichtung einer Alternativprüfung.

4. Auswirkungen + Folgen der Planung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Kürbisäcker südlicher Teil“ des Teilortes Unterhaugstett keine nachteiligen Auswirkungen auf das Nutzungs-, Bauungs- und Erschließungskonzept des bestehenden Bebauungsplanes.

Das Ergebnis der Potenzialabschätzung Artenschutz (werkgruppe gruen, November 2022) ist zu beachten und entsprechend umzusetzen,

5. Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan „Kürbisäcker südlicher Teil -2. Änderung“ handelt es sich um eine geringfügige Bebauungsplanänderung. Die zeichnerischen Festsetzungen, in diesem Fall die Anpassung des Baufelds sowie die Ausweisung eines Garagenbaufelds ergeben sich Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen, sich ändernden Bebauungsplanes.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne/-änderungen angewendet werden, die der Innenentwicklung, der Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, die Voraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB;
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

aufgestellt

Stadtbauamt Bad Liebenzell, 13.04.2023