

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das dargestellte Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbestand der Gemeinde Dürnau und beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern 400/3, 400/5 und einen Teilbereich des Flurstücks 400/6. Es wird im Süden durch die Riedstraße, im Norden, Osten und Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt.

Für einen Großteil des westlichen Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Unter der Gasse“ (rechtskräftig seit dem 16.02.1978). In diesem werden nördlich der Riedstraße ein Mischgebiet und südlich ein Wohngebiet festgesetzt. Der bebaute Bestand besteht hauptsächlich aus Wohnhäusern. Der östliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplans „Jurastraße“ (rechtskräftig seit 19.07.2010). Dieser setzt für einen Teilbereich östlich und nördlich des Plangebietes eine private Grünfläche fest. Diese dient als Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem nördlich bestehenden Gewerbegebiet. Auf dem Plangebiet befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof mit dazugehörigem Wohnhaus und Stallung. Die aktive Landwirtschaft wurde bereits vor Jahren eingestellt.

Der Grundstückseigentümer ist auf die Gemeinde zugegangen und möchte den bestehenden Stall im Osten des Plangebietes zu einem Wohnhaus umbauen. Im geltenden Bebauungsplan „Unter der Gasse“ ist der Stall jedoch nur zum Teil innerhalb der bestehenden Baugrenze enthalten. Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, ist die Erweiterung der bestehenden Baugrenze um ca. 10m in Richtung Osten notwendig.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung möchte die Gemeinde das Bauvorhaben unterstützen und hat sich daher dazu entschieden, den Bebauungsplan „Unter der Gasse“ geringfügig zu ändern. Durch die Änderung wird auch ein Teil des geltenden Bebauungsplans „Jurastraße“ überplant, der für den östlichen Teilbereich private Grünfläche festsetzt. Da dieser jedoch bereits durch den bestehenden Stall inklusive Zufahrten etc. überplant ist, wird die geringfügige Umwandlung der privaten Grünfläche in eine Baufläche als unbedeutend bewertet.

Die Änderung des Bebauungsplans „Unter der Gasse“ betrifft lediglich die Erweiterung der Baugrenze und die geringfügige Anpassung der Höhe baulicher Anlagen. Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unter der Gasse“ (rechtskräftig seit 16.02.1978) bleiben unberührt. Der bestehende Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand und wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Großteil als Mischgebiet dargestellt. Ein kleiner Teil des nördlich dargestellten Gewerbegebiets ragt in das Plangebiet im Osten ein. Da eine gewerbliche Entwicklung entlang der Riedstraße nicht im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet im Norden stehen würde, möchte die Gemeinde das Plangebiet im Sinne der bestehenden westlichen Mischbaufläche weiterentwickeln. Geplant ist die Erweiterung durch ein weiteres Wohnhaus. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung, wie im bestehenden Bebauungsplan „Unter der Gasse“ als Mischgebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Unter der Gasse“, rechtskräftig seit 16.02.1978 und „Jurastraße“, rechtskräftig seit 19.07.2010. Die Bebauungspläne werden mit einem Deckblatt in Teilen geändert.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das dargestellte Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbestand der Gemeinde Dürnau und beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern 400/3, 400/5, sowie Teile des Flurstücks 400/6. Es wird im Süden durch die Riedstraße, im Norden, Osten und Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Für einen Großteil des Gebietes existiert ein bestehendes Baufenster, das bereits mit einem Stall bebaut ist. Die Erweiterung der Baugrenze um 10m in Richtung Osten umfasst zum Teil versiegelte Fläche die als Zufahrt, privater Garten oder Holzlagerplatz genutzt wird.

Aufgrund der Überbauung und teilweisen Versiegelung sind aktuelle kaum Vegetationsflächen im Plangebiet vorhanden, die durch die Erweiterung der Baugrenze betroffen sind. Die Habitateignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits teilweisen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Planung lässt durch

die Erweiterung des Baufensters eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen, wie hier im Plangebiet vorhanden üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes von Dürnau und ist vollständig von Bebauung umgeben. Das Vorhaben übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Mischgebietes von Dürnau und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 **Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein privat genutztes Grundstück, auf dem ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof samt Wohnhaus und Nebenanlagen steht. Das Grundstück ist annähernd flach und fällt von Norden nach Süden leicht ab.

Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Riedstraße im Süden.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt. Entlang der Riedstraße stehen einzelne Bäume, die von der geplanten Erweiterung der Baugrenze nicht betroffen sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8 Artenschutz

Durch die Erweiterung der Baugrenze soll der ehemalige Stall als Wohnhaus um- und ausgebaut werden.

Für die Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt und bebaut. Geeignete Habitatstrukturen die von der Erweiterung der Baugrenze betroffen sein könnten, sind nicht ersichtlich. Auf den ersten Blick hat die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Lediglich der ehemalige Stall könnte aufgrund der Zugänglichkeit durch Schlitze und Löcher ein potenzielles Habitat für Fledermäuse oder sonstige Kleinsäuger darstellen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird empfohlen, vor dem Eingriff eine faunistische Kartierungen nach geeigneten Methodenstandards und bei geeigneten Witterungsverhältnissen im Eingriffsbereich durchzuführen und der Stall nach Fledermäusen und sonstigen Kleinsäufern abzusuchen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vor Beginn der Baumaßnahme (Baufeldräumung, sonstiger Gehölzeingriff etc.) zur Bewertung vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Baumaßnahmen die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen sind.

Sofern im Rahmen der Erweiterung der Baugrenze Gehölze entnommen werden sollen, ist dies in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar gestattet.

9 Planungskonzeption

Die Planung sieht vor den ehemaligen Stall zu einem Wohnhaus umzubauen. Der Umbau passt sich in seiner Art und Umfang dem baulichen Bestand an.

10 Änderung / Ergänzung der Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bebauungspläne „Unter der Gasse“ (rechtskräftig seit 16.02.1978) sowie „Jurastraße“ (rechtskräftig seit 19.07.2010) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch ein Deckblatt geändert. Hierbei wird die bestehende Baugrenze die im Bebauungsplan „Unter der Gasse“ festgesetzt ist, in Richtung Osten um ca. 10m verlängert. Des Weiteren wird die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch die Korrektur der Traufhöhe auf 6,0m geringfügig angepasst. Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unter der Gasse“ bleiben unberührt und bestehen weiterhin fort. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan „Jurastraße“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“ durch ein Deckblatt überschrieben. Sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Jurastraße“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“ aufgehoben.

Bad Boll, 19.02.2024

Gefertigt:



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