

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 201

### „Seehalde – Änderung Untere Seehalde 33“

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung

Im Gartenland des Grundstücks Innerer See 18 (Flurstück 5257 Oberurbach) möchten im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Unteren Seehalde ein Wohngebäude errichten. Dieser Grundstücksbereich befindet sich bisher im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 85 „Neuaufstellung Seehalde...“, der ein allgemeines Wohngebiet und für diese Grundstück keine überbaubare Grundstücksflächen. Die Ausweisung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen auf diesen Grundstücken ist Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Nachdem auf den umliegenden Grundstücken in ausreichendem Maß überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind und auch kein Änderungsbedarf an sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen erkennbar ist, erstreckt sich diese Bebauungsplanänderung ausnahmsweise ausschließlich auf ein Bauvorhaben.

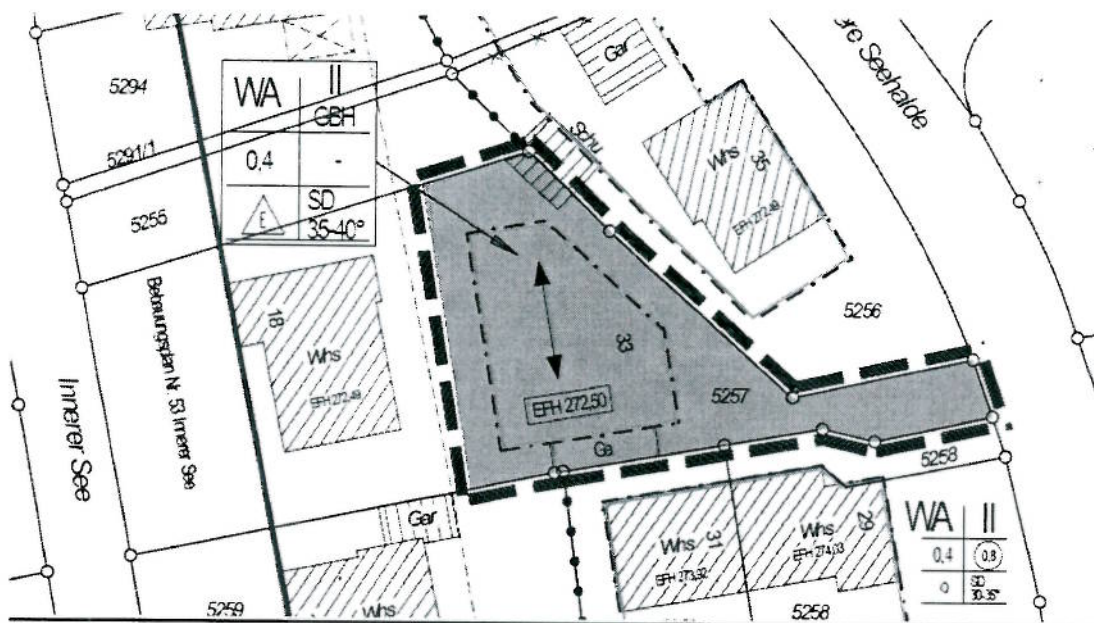
Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung, da die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz weiter unten)
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht und die Umweltprüfung und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichneten Teil des Grundstücks Innerer See 18, FlSt. 5257 der Gemarkung Oberurbach mit einer Fläche von 583 m<sup>2</sup>.



### 3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschrift. Auf der neu festgesetzten Baufläche ist ein freistehendes Einzelgebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig; das zweite Vollgeschoss befindet sich im Dachgeschoss. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine überbaubare Fläche für eine Garage, die von der Unteren Seehalde aus angefahren wird.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 4.1. *Eigentumsverhältnisse:* Die von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum
- 4.2. *Planungsrecht:* Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 201 „Seehalde – Änderung Untere Seehalde 33“ wird folgender Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert:
  - Nr. 85 Neuaufstellung Seehalde sowie Änderung Kahlharz I und II und Untere Seehalde
  - In einem kleinen Teilbereich wird auch der Bebauungsplan Nr. 53 „Innerer See“ geändert.

Die von der Änderung bzw. Planaufstellung betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

  
Hetzinger  
Bürgermeister