

## BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 182

### „Zimmeräcker – Änderung I“

vom 12.04.2005

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

##### 1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Am 14.01.1967 ist der Bebauungsplan Nr. 118 „Zimmeräcker“ in Kraft getreten. Geltungsbereich war das Quartier zwischen Silcherstraße, Bärenhofstraße, Brahmweg und Zimmeräckerstraße, wo ein allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bauweise mit im Regelfall 10 m x 12 m großen Baufenstern festgesetzt war. Die innere Erschließung erfolgte über eine „Ringstraße“, von der aus Fußwege zum Feldweg am damaligen nördlichen Ortsrand (heute: Brahmweg) führten. Die Baugrundstücke sind bereits seit Jahrzehnten bebaut, wobei das Erschließungssystem abweichend vom Bebauungsplan realisiert wurde. So wurde keine Straßenverbindung zwischen Bruckner- und Joseph-Haydn-Weg errichtet, sondern beide Straßen an den Brahmweg angebunden. In den Akten findet sich hierzu ein Entwurf für eine Bebauungsplanänderung, der nicht rechtsverbindlich wurde.

Mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren, das für das Quartier zwischen dem Brucknerweg und dem Joseph-Haydn-Weg gilt, soll nun einerseits das bestehende Erschließungssystem berücksichtigt werden, der Hauptgrund aber liegt in folgendem Sachverhalt: Im Laufe der Jahre ergaben sich auf dem Grundstück Brucknerweg 2 verschiedene Gebäudeerweiterungen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Juni 2004 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage angefragt, ob eine Aufstockung der Doppelgarage, die vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche errichtet wurde und einen Abstand von knapp 2 m zum Brucknerweg aufweist, das Einvernehmen der Gemeinde findet. Ziel der Aufstockung ist die Schaffung von zwei Kinderzimmern. Der Technische Ausschuss hat dann nach einer Ortsbesichtigung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt und am 21.09.2004 zum endgültigen Baugesuch das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Man bezog sich dabei insbesondere auf das Wohnhaus Brahmweg 10/Ecke Brucknerweg, wo ein Anbau deutlich in die nicht überbaubare Grundstücksfläche hineinragt.

Das Landratsamt kam zur Auffassung, dass die Baugrenze um maximal 1,50 m überschritten werden dürfe und dass eine größere Überschreitung ohne Bebauungsplanänderung nicht genehmigt werden könne. Der beantragte Anbau würde (wie auch die bestehende Garage) die Baugrenze um 5,75 m überschreiten. Gespräche zwischen Bauherrschaft, Landratsamt und auch der Gemeindeverwaltung mit dem Ziel, das Landratsamt doch bewegen zu können das Vorhaben im Wege der Befreiung zuzulassen, sind fehlgeschlagen. Damit das Bauvorhaben verwirklicht werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden.

##### 1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

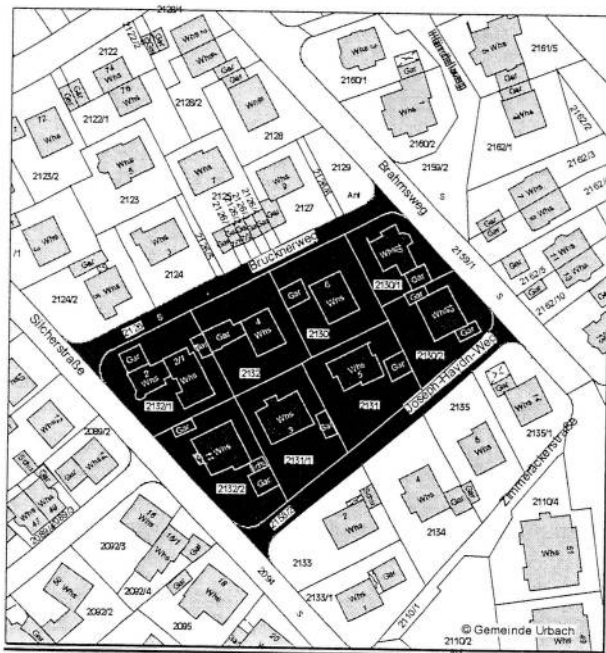
Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit weicht der Bebauungsplan nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

##### 1.3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Planabsichten und Planziele (z.B. Regionalplan, Landesentwicklungsplan) sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

*f. unruhig. Topographie!*

#### 1.4. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Unterurbach

FIST.	Lagebezeichnung	Fläche
2130/1	Brahmsweg 10	415 m <sup>2</sup>
2130/2	Brahmsweg 12	544 m <sup>2</sup>
2132/1	Brucknerweg 2	718 m <sup>2</sup>
2132	Brucknerweg 4	611 m <sup>2</sup>
2130	Brucknerweg 6	597 m <sup>2</sup>
2131/1	Joseph-Haydn-Weg 3	608 m <sup>2</sup>
2131	Joseph-Haydn-Weg 5	629 m <sup>2</sup>
2132/2	Silcherstraße 11	650 m <sup>2</sup>
2126	Brucknerweg	499 m <sup>2</sup>
2158/2	Joseph-Haydn-Weg	478 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		5.749 m <sup>2</sup>

#### 1.5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift des Vermessungsbüros Käser aus Plüderhausen vom 10.05.2005 und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift des Bürgermeisteramts Urbach, vom 10.05.2005.

#### 1.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planaufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum, die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Gemeinde Urbach.
- 1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 182 „Zimmeräcker-Änderung I“ wird der Bebauungsplan Nr. 118 „Zimmeräcker“ in einem Teilbereich geändert.

#### 1.7. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich am bisherigen Bebauungsplan und am Bestand. Bei der Art der Nutzung wird zum Schutz der Umgebung nur Wohnen zugelassen und alle anderen Nutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen. In den Textteil wurden aufgenommen Festsetzungen zur Minimierung wasserdurchlässig versiegelter Flächen und zur Dachbegrünung.

#### 1.8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

### 2. Umweltbericht

#### 2.1. Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan dient dazu, die Baumöglichkeiten auf den in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücken behutsam zu erweitern, in dem die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert werden. Außerdem wird das im Erschließungssystem so festgesetzt, wie es errichtet wurde.

- b) *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.*

Dem Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss, wird gerade durch die behutsame Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen, da so eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Die Festsetzungen über die Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen tragen zu einer Verringerung der Bodenversiegelung bei. Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern dienen einem teilweisen Ausgleich unvermeidbarer Versiegelungen.

**2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der**

- a) *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,*  
b) *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,*  
c) *geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und*  
d) *in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (entfällt).*

Das Plangebiet, das schon bisher im Geltungsbereich eines bebauten Bebauungsplans liegt, ist vollständig bebaut, die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nur so erweitert, dass keine separaten Baukörper, sondern Erweiterungen und Anbauten möglich sind. Im Plangebiet befinden sich Hausgärten, die überwiegend als Ziergärten angelegt sind.

- Erhebliche Beeinflussungen für: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich Wirkungsgefüge zwischen diesen Umweltbelangen, sowie Landschaft und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.
- FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.
- Emissionen werden durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme vermieden, was einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet.
- Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung nicht aus.
- Durch die Lage des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage sind Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen nicht beeinträchtigt.

**2.3. zusätzliche Angaben:**

- a) *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,*  
b) *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und*  
c) *allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.*  
(entfällt)

  
Hetzinger  
Bürgermeister

