

BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 184

„Espach II – Änderung II“

vom 20.09.2005

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

1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Für das Quartier zwischen der Nelkenstraße, dem Vogelsang, der Verlängerung der Rosenstraße und der Lilienstraße existiert der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 28 „Espach II“, rechtsverbindlich seit 04.02.1967. Dieser setzt ein reines Wohngebiet und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen fest. Entsprechend der damaligen Zeit sind 12 m tiefe Baustreifen auf relativ großen Baugrundstücken ausgewiesen. Im Jahr 1986 wurde dieser Bebauungsplan durch den Ausbau der Straße „Vogelsang“ geringfügig geändert. Im Februar 2005 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage angefragt, ob das Wohnhaus Vogelsang 12 mit einem 7,50 x 10,0 m großen Anbau nach Süden erweitert werden kann. Der Anbau liegt vollständig außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche. Geplant ist weiter, dem bestehenden Gebäude ein neues Dach zu geben, welches trotz einer um ca. 1,60 m größeren Firsthöhe die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält. Über dem Anbau soll ebenfalls ein Satteldach errichtet werden, welches um ca. 50 cm höhenversetzt an das Hauptgebäude angeschlossen würde. Nach einer Besichtigung durch den Technischen Ausschuss bestanden Bedenken, ob der Anbau wegen der Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche und wegen seiner Dimensionierung im Vergleich zum Hauptgebäude sich in die Umgebung einfügt und ob nachbarliche Belange beeinträchtigt seien. Nachdem das Landratsamt erklärt hat, dass das Bauvorhaben nicht im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigungsfähig sei, hat der Gemeinderat nach einer Anhörung der Eigentümer des Quartiers am 26.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Vogelsang 12 und 14 sowie im nördlichen Teil des Grundstücks Lilienstr. 13 zu ändern.

Mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren soll nun an den beiden Wohnhäusern die überbaubare Grundstücksfläche neu abgegrenzt werden, dass Anbauten bzw. Gebäudeerweiterungen nach Südwesten möglich sind. Darüber hinaus soll auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Lilienstr. 13 erstmalig eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die die bisher genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen (Garage, Holzlager, Stellplatz) berücksichtigt.

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.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Unterurbach:

FIST.	Lagebezeichnung	Fläche
2572/2	Vogelsang 14	670 m ²
2577	Vogelsang 12	697 m ²
2578	Lilienstr. 13	Teilfläche 482 m ²
Gesamtfläche		ca. 1.849 m ²

1.5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift des Vermessungsbüros Henn und Kessler aus Schorndorf vom 20.09.2005.

1.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planaufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.
- 1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 184 „Espach II-Änderung II“ wird der Bebauungsplan Nr. 28 „Espach II“ 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 Gebietsart wird an der bisherigen Festsetzung „Reines Wohngebiet (WR)“ festgehalten und zum Schutz der Umgebung nur Wohnen zugelassen und alle anderen Nutzungen des § 3 BauNVO ausgeschlossen. In den Textteil wurden aufgenommen Festsetzungen zur Minimierung wasserdurchlässig versiegelter Flächen, zur Anpflanzung von Laubbäumen und zur Begrünung flacher bzw. flach geneigter Pultdächer.

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.

- 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 befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m. Dieses wird nicht beeinträchtigt.
- 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

