



Stadt Schömburg
Zollernalbkreis



Rechtsverbindlich

30. Juni 2022

Schömburg, den 30. Juni 2022


Bürgermeister

Bebauungsplan „Eichbühl, 9. Änderung“

5 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Fassung: 22. Juni 2022

5.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das ca. 0,14 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von der Stadt Schömburg auf einer Höhe von ungefähr 684 m ü. NN und umfasst vollständig das bebaute Flurstück Nr. 1858/5.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (rote Umrandung), unmaßstäblich

5.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Schömburg hat mit der Aufstellung des zwischenzeitlich mehrfach geänderten Bebauungsplans „Eichbühl“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbe- und Mischgebiete sowie Sonderbauflächen in den letzten Jahren geschaffen.

Stand heute befindet sich das bebaute Grundstück 1858/5 mit seinem bestehenden Gebäude (Nr. 8), deren Dachform Pultdach ist, innerhalb des seit 14.06.2018 rechtskräftigen Bebauungsplans „Eichbühl, 8. Änderung“. In dem rechtskräftigen B-Plan sind nur Sattel-, Flach- und Sheddächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig- Abb. 2.

Um die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes zu gewährleisten, sind Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geändert werden.

Die Änderungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von allen Dachformen. Die maximale Gebäudehöhe blieb dabei unverändert.

Die Begründung hierzu kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

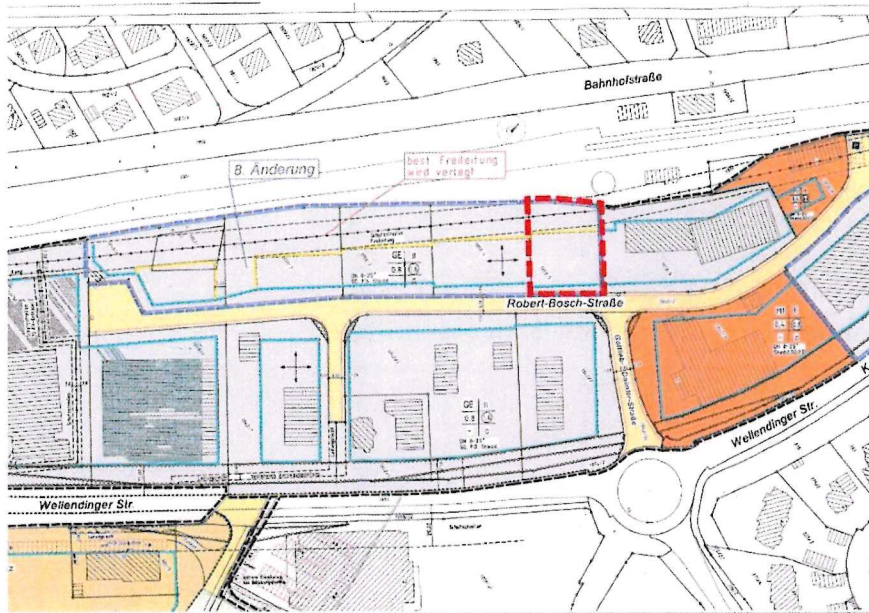


Abbildung 2: Abgrenzung der seit 14.06.2018 rechtskräftigen B-Planänderung „Eichbühl, 8. Änderung“ (blaue Balkenlinie) und der Geltungsbereich zur B-Planänderung „Eichbühl, 9. Änderung“ (rote Balkenlinie), unmaßstäblich

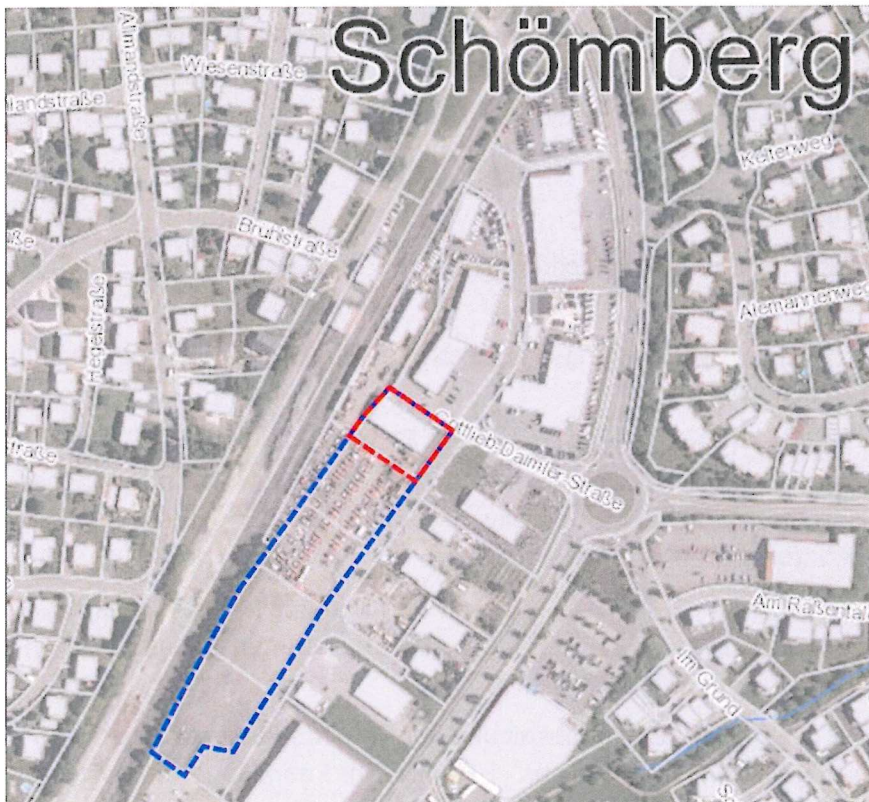


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eichbühl, 9. Änderung“ (rote Balkenlinie) und Abgrenzung der seit 14.06.2018 rechtskräftigen B-Planänderung „Eichbühl, 8. Änderung“ (blaue Balkenlinie), unmaßstäblich

5.3 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Der seit 14. 06.2018 rechtskräftige Bebauungsplan „Eichbühl, 8. Änderung“ legt eine maximale Firsthöhe von 10 m fest.

5.4 Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

5.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen und Dachneigungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt für Sattel-, Flach- und Sheddächer als zulässige Dachneigung 0° bis 25° fest. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes werden im Plangebiet alle Dachformen bei gleichbleibender Dachneigung zugelassen, um das bestehende Gebäude im Planbereich bauplanungsrechtlich zu sichern.

Dacheindeckung

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen für Dächer bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf ca. ¾ der Dachfläche, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

5.5 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 5.7).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

5.6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Entsprechend dem vorangegangenen Punkt 6.5 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Nutzungsänderungen vor. Es werden lediglich geringfügige Änderungen in Bezug auf die Dachformen, sowie die Gebäudehöhe vorgenommen.

Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung



Ausgefertigt:
Stadt Schömburg, den 23. Juni 2022
Karl-Josef Sprenger
Karl-Josef Sprenger
Bürgermeister