

Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost, 9. Änderung“

In Stettfeld



Begründung

Fassung der Bekanntmachung

09.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen.....	2
1 Anlass der Planung.....	3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Bebauungsplanverfahren.....	4
3 Änderungsbereich	5
4 Bestand.....	5
5 Übergeordnete Planungen	6
6 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotop	7
6.2 Artenschutz	7
6.3 Denkmalschutz.....	7
6.4 Gewässerschutz	7
6.4.1 Offene Gewässer.....	7
6.4.2 Wasserschutzgebiete	7
6.5 Hochwasserschutz	7
6.6 Altlasten.....	7
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	7
8 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
9 Örtliche Bauvorschriften.....	8

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine umfassende Siedlungserweiterung östlich des Ortskerns von Stettfeld geschaffen. Ausgewiesen wurde ein Baugebiet für eine ein- bis zweigeschossige, kleinteilige Wohnbebauung sowie eine Grundschule und einen Kindergarten. Der Bebauungsplan wurde 1971 als Satzung beschlossen und zwischenzeitlich umgesetzt. Die hierdurch entstandenen Baugrundstücke sind nahezu vollständig bebaut.

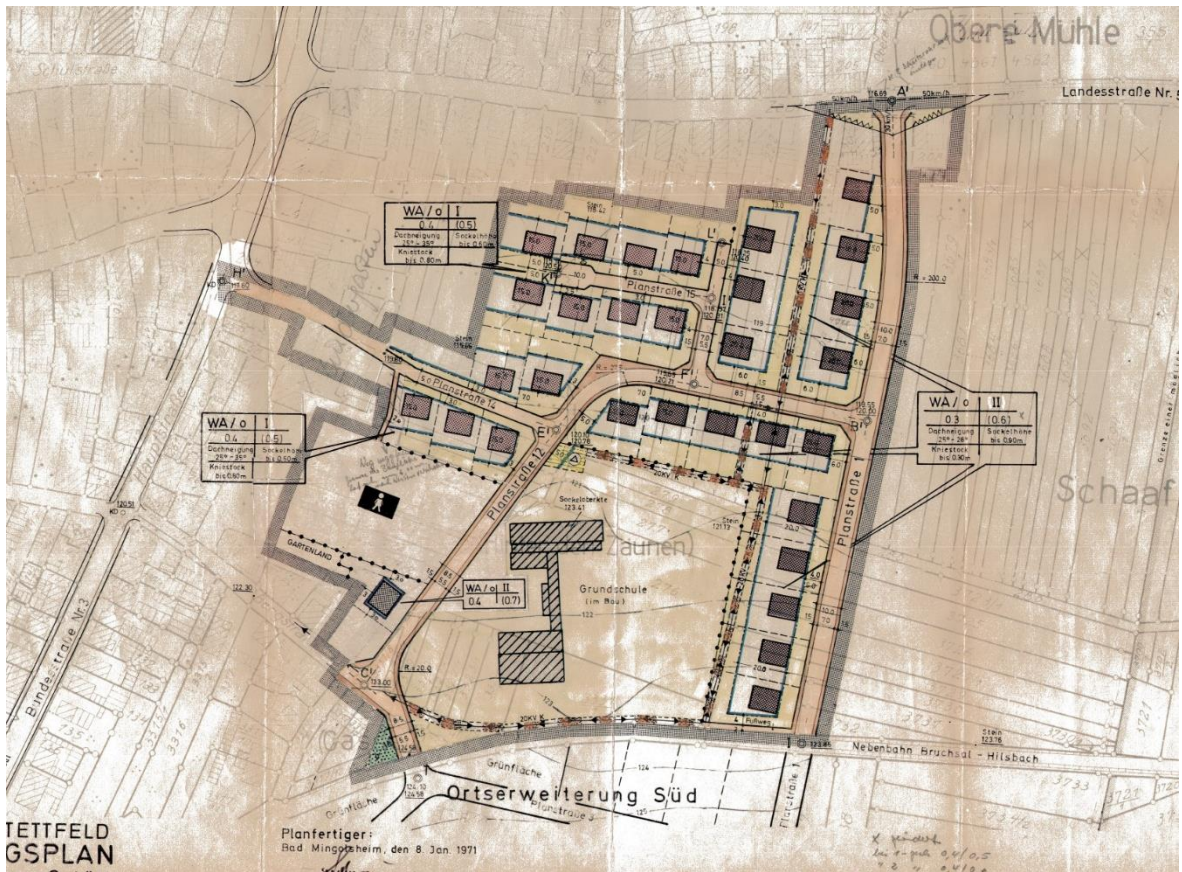


Bild 1: Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost“, 1971

Wie zur damaligen Zeit verbreitet, beinhaltete der Bebauungsplan relativ restriktive Vorgaben zur Gebäudekubatur sowie zur Gebäudegestaltung. Zur Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten wurden in den folgenden Jahren insgesamt acht Änderungsverfahren durchgeführt, die insbesondere die Einräumung einer größeren Flexibilität bei der Bebauung (u.a. Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl, Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohnungen) zum Inhalt hatten.

Mit dem Bebauungsplan wurden teilweise auch bereits bebaute Grundstücke überplant. So befinden sich im Einmündungsbereich der Ringstraße in die Zeuterner Straße zwei Grundstücke (Flurstücke 208 und 4993 sowie 208/2 und 4992) innerhalb des Geltungsbereiches, welche noch heute über eine Altbausubstanz verfügen. Im Bebauungsplan wurde die Bestandsbebauung nachrichtlich eingetragen, jedoch kein Baufenster festgelegt. Somit sind für eine anstehende Neubebauung auf diesen Flächen die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen nicht eindeutig.

Ebenso bestand auf den innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flurstücken 3317/7 und 4964 zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits eine Bebauung mit einem gewerblichen Betrieb. Auch hier wurde die Bestandsbebauung lediglich nachrichtlich übernommen, jedoch nicht mit einem Baufenster versehen. Lediglich im rückwärtigen Bereich wurde mit einem knapp bemessenen Baufenster eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit eingeräumt.

Aktuell sind für die genannten Bereiche bauliche Veränderungen projektiert. Aufgrund der unklaren planungsrechtlichen Vorgabe können diese Planungen jedoch nicht konkretisiert werden bzw. ist ihre Aussicht auf Genehmigung fraglich. In beiden Fällen sind Bereiche betroffen, welche sich bereits vor Inkrafttreten im Zusammenhang einer Bebauung befanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dagegen lediglich auf die Entwicklung der neuen Bauflächen zugeschnitten und berücksichtigen die Bestandsbebauung nicht.

Um für diese Bereiche eine adäquate Bebauung zu definieren, müsste der Bebauungsplan auf den Teilflächen umfassend geändert werden. Da auch die sonstigen Festsetzungen aufgrund des Alters des Bebauungsplanes nicht mehr vollständig heutigen Anforderungen genügen, für die auf dieser Grundlage jedoch realisierte Bebauung jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung weiterhin Gültigkeit behalten sollen, würden die Änderungen ein gänzlich anderes städtebauliches Konzept verfolgen. Konsequenterweise ist daher die mit dem Landratsamt abgestimmte Vorgehensweise, die genannten Bereiche, die innerhalb des Bebauungsplanes Sonderfälle darstellen, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Die Grundstücke wären damit nicht mehr überplant, Vorhaben könnten nach § 34 BauGB genehmigt werden.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Bebauungsplanverfahren

Die Änderungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ortserweiterung Ost“ und sollen im Zuge der vorliegenden Änderung aus dem Geltungsbereich entfernt werden. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann die Aufhebung der Teilbereiche des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche des Gesamtplanes gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt überschlägig ca. 1,50 ha und unterschreitet damit den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 2,0 ha deutlich.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.

3 Änderungsbereich

Mit der vorliegenden Änderung werden die Flurstücke 208, 208/2, 3317/7, 4992, 4993 sowie 4964 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die ursprüngliche Größe des Geltungsbereiches von ca. 4,4 ha reduziert sich hierdurch um ca. 0,16 ha.



Bild 2: Katastralauszug mit Gesamtgeltungsbereich (grau) und Flächen zur Herausnahme (schwarz)

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von Stettfeld. Die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes entstandenen Grundstücke sind nahezu vollständig mit kleinteiligen Wohngebäuden überbaut. Weiterhin befindet sich eine Grundschule sowie ein Kindergarten im Plangebiet.

Der nördliche Änderungsbereich, bestehend aus zwei Teilflächen verfügt noch über die historische Ortskernbebauung an der Zeuterner Straße. Hierbei handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit Anbauten bzw. Nebengebäuden. Zwischen den Teilflächen erfolgte im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Durchbruch zum Anschluss der heutigen Ringstraße an die Zeuterner Straße.

Der südliche Änderungsbereich ist mit einem kleinen Wohnhaus, Nebengebäuden sowie Gewächshäusern überbaut.



Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereichen

5 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher sind die Änderungsbereiche als bestehende Wohn- bzw. Mischbauflächen dargestellt.



Bild 4: Flächennutzungsplan Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Stettfeld mit Änderungsbereiche (weiß)

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Es werden auch außerhalb des Änderungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

6.2 Artenschutz

Die Änderungsbereiche sind bereits vollumfänglich überbaut. Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten können auf den Grundstücken nicht ausgeschlossen werden (z. B. Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse in Bestandsgebäuden). Daher sind vor Konkretisierung von zukünftigen Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange abzuprüfen.

6.3 Denkmalschutz

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.4 Gewässerschutz

6.4.1 Offene Gewässer

Offene Gewässer sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden.

6.4.2 Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich weder in festgesetzten noch vorläufig angeordneten bzw. fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten.

6.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) sind keine Überschwemmungen zu erwarten.

6.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung werden bereits bebaute Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes herausgenommen und sind damit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Durch die Herausnahme können die Grundstücke flexibler bebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass zukünftige Baumaßnahmen vorrangig der Schaffung von Wohnraum dienen.

Auf den Teilbereichen bestehen – wie bei nahezu allen innerörtlichen Flächen – Habitatstrukturen für angepasste Tiere und Pflanzen. Diese werden durch Baumaßnahmen ggf. zerstört oder beeinträchtigt. Im Gegenzug können auf Grünfläche oder in Gebäuden neue Lebensräume entstehen.

Derzeit sind die Flächen aufgrund ihrer Überbauung bzw. Nutzung zu einem hohen Maß versiegelt. Es ist daher davon auszugehen, dass bei An-, Um- oder Neubauten dieser Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht oder ggf. sogar reduziert wird. Somit sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, und Wasser nicht zu erwarten. Auch für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich aufgrund der absoluten Größe der Änderungsbereiche keine Beeinträchtigungen.

Das Ortsbild wird durch die Änderung nicht gestört, da sich Vorhaben in die bestehende Bebauung einfügen müssen. Auch ist das Schutzgut Fläche durch die Planung nicht betroffen, da die Flächen weiterhin für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen in den Naturhaushalt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Ost“ mit seinen Änderungen werden innerhalb der Änderungsbereiche aufgehoben.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost“ mit seinen Änderungen werden innerhalb des Änderungsbereiches aufgehoben.