

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Überrück-Erweiterung“ im Ortsteil Ubstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung:

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Überrück-Erweiterung“ verfolgt die Gemeinde Ubstadt-Weiher das Ziel, ein an einer öffentlichen Erschließungsstraße gelegenes Grundstück im Sinne der „Innenentwicklung“ einer ergänzenden Bebauung zuzuführen. Hierdurch soll es ermöglicht werden, im Bestand zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit eine aus dem Eigenbedarf heraus resultierende Nachfrage an neuen Bauflächen zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Überrück – Erweiterung“ nicht berührt. Dies gilt sowohl hinsichtlich der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewachsenen städtebaulichen Struktur des Gebietes, als auch hinsichtlich dem Umfang zu ändernder Tekturpunkte. Aufgrund dieses Sachverhaltes erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 BauGB.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung:

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, für die abgegrenzte Fläche im Kreuzungsbereich „Ehregrund“ – „An der Hammerschmiede“ die überbaubare Fläche im Sinne der Nachverdichtung zu erweitern. Hierbei bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl uneingeschränkt erhalten.

Die im Plangebiet in diesem Bereich ausgewiesene „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen“ bleibt Inhalt des Planentwurfes, wird jedoch um ca. 10,00 m in Richtung Süd-Osten verschoben.

Um diese Verlagerung auch planungsrechtlich abbilden zu können, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine Teilfläche des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes „Überrück – 2. Erweiterung“ erweitert. Die bisher hier ungenutzte öffentliche Grünfläche geht in Privatbesitz über und wird in der Bebauungsplanänderung als eine mit einem „Pflanzgebot“ belegte „private Grünfläche“ ausgewiesen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung bzw. Bezug zum bestehenden Bebauungsplan:

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Teilfläche des am 03.08.1995 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Überrück-Erweiterung“ in der Fassung der 2. Änderung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowie die zur Änderung vorgesehenen Inhalte sind der Planunterlage im M. 1:500, erarbeitet am 02.05.2017, zu entnehmen.

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit und finden damit für den Änderungsbereich auch weiterhin bei allen Baumaßnahmen Berücksichtigung.

4. Räumlicher Geltungsbereich:

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die farbig herausgearbeiteten Inhalte im Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Durch dieses Verfahren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Überrück – Erweiterung“ um eine ca. 150 m² große, bisher im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes gelegene Fläche erweitert. Für die einbezogene Fläche verlieren die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Überrück – 2. Erweiterung“ damit ihre Gültigkeit.

5. Umweltverträglichkeit:

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft finden über das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereitende Maß hinaus nicht statt.

6. Auswirkungen der Planänderung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher vertritt die Auffassung, dass von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Überrück“ die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Dieses gilt, neben der städtebaulichen Struktur, insbesondere auch für die Belange der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Die Planänderung und -erweiterung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Erschließungsstraßen des Plangebietes.

Das Verfahren löst weder für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen, noch für benachbarte Grundstücke einen zu erhebenden Erschließungsaufwand aus.

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Ubstadt-Weiher, den 27.06.2017

Tony Löffler
Bürgermeister

ru-Begründung BPlan Überrück-Erweiterung