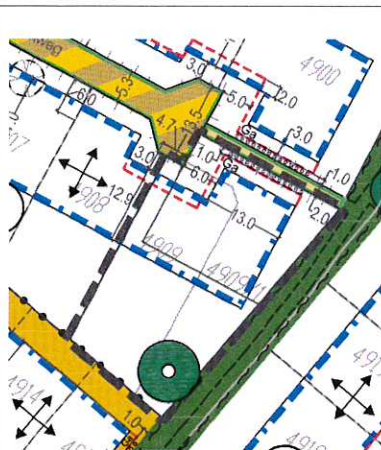


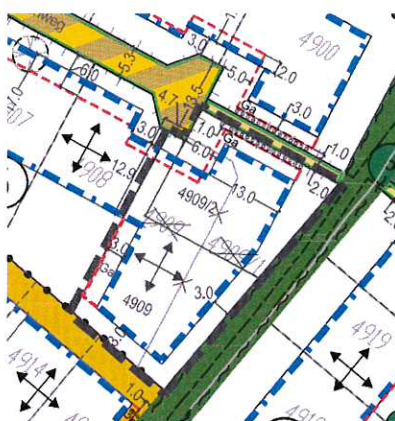
## ÄNDERUNGEN IM ZEICHNERISCHEN TEIL

### Baugrenzen

Im Bereich der Nutzungsziffer 5 wird der Baubereich und der Garagenbereich wie nachfolgend dargestellt geändert bzw. erweitert.



B-Plan Fassung vom 18.02.2008



B-Planentwurf 3. Änderung v. 26.07.2010

### Nutzungsziffer 5

WA	-
0,4	-
TH 6,5 FH 10,0	-
-	-

max 4 WE

### Nutzungsziffer

Die für den Bereich geltende Nutzungsziffer gilt unverändert auch für den vergrößerten Baubereich.

### Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Umgrenzung der Flächen für Garagen wird entsprechend ergänzt.

## BEGRÜNDUNG UND ANLASS DER PLANÄNDERUNG

**Anlass der Planänderung:** Die Grundstücke der Nutzungsziffer 5 sind aufgrund des städtebaulichen Entwurfs recht tief geschnitten. Das hatte dazu geführt, dass am Ende der Wendeanlage Dopphausgrundstücke in Nord-Südrichtung eingeteilt wurden. Nunmehr hat sich gezeigt, dass dieser Grundstückstyp mit der eingeteilten Größe der Baugrundstücke nicht vermarktbare ist. Vielmehr besteht eine größere Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern. Aus diesem Grund sollen die Grundstücke anders zugeschnitten und damit eine „rückwärtige“ Bebauung in diesem Einzelfall neu ermöglicht werden. Zur Verwirklichung des Vorhabens soll der Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ 2. Änderung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs geändert werden.

**Geltungsbereich der Planänderung:** Die Planänderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 4909 – 4909/2. Für die Grundstücke ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**Ziel der Planänderung:** Mit der Planänderung soll eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden, ohne das Grundkonzept des Bebauungsplanentwurfs zu verändern. Durch die gepanteten Grundstückszuschnitte werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Mit Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände ist auch sichergestellt, dass sich die zusätzliche Baumöglichkeit nicht nachteilig auf die Nachbargrundstücke auswirken wird.

**Entwicklung aus dem FNP:** Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Neubaugebiet „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ als Wohnbaufläche dargestellt. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet wird unverändert übernommen.

**Eingriff in Natur und Landschaft:**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Baufeld vergrößert, so dass eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden kann.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wurde ein GOP erstellt und dessen Ergebnisse in den B-Plan aufgenommen. Die Eingriffe konnten auf dieser Basis mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden.

Es besteht weder in Bezug auf die Arten- und Biotopfunktionen, die Bodenfunktionen, die klimatisch-lufthygienischen Funktionen noch auf die Wasserschutzfunktionen eine weitergehende Erhöhung des Ausgleichsbedarfs.

Eine erhöhte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da sich die Gebäude in die bebaute und geplante Umgebung einfügen und keine entsprechende Fernwirkung besitzen. Die Erholungsfunktion wird nicht verändert.

Aus der vorliegenden 3. Änderung zum Bebauungsplan lassen sich keine verstärkten Eingriffe in Natur und Landschaft ableiten. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ ist die Bebauungsplanänderung abgedeckt. Die entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gelten mit der Bebauungsplanänderung unverändert weiter (z.B. Anpflanzgebot von einem Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

**Erschließungskonzept:**

An dem bestehenden Erschließungskonzept ergeben sich keine Änderungen. Das zusätzliche Baugrundstück wird über die bestehende Stichstraße erschlossen.

**Immissionsschutz:**

Die nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zulässigen Tagwerte im Allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) werden im gesamten Planungsgebiet eingehalten, so dass die Außenwohnbereiche uneingeschränkt nutzbar sind.

In die Satzungsfassung werden die übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans übernommen. Danach gelten die Festsetzungen zum Schutz vor nächtlicher Schienenverkehrslärmeinwirkung auch für die vorliegende Planänderung.

**Verfahren:**

Die beschriebene, geplante 3. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wird nach § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Die von der Planänderung betroffenen Fläche ist teilweise von Bebauung und teilweise von überplanten aber noch unbebauten Flächen umgeben. Insofern handelt es sich um Fläche der Innenentwicklung. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Planänderung hat eine Größe von ca. 970 m<sup>2</sup>. Die Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur UVP unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Die Planänderung kann nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht notwendig. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden für diesen Bereich bereits mit der ersten Planaufstellung bearbeitet, so dass die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Planänderung zulässig waren. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind damit für die Planänderung nicht erforderlich.

**Auswirkungen der Planänderung:**

Wesentliche Auswirkungen auf den Straßenverkehr bestehen nicht.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme unberührter Freiflächen erfolgt nicht.

Mit Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände ist auch sichergestellt, dass sich die zusätzliche Baumöglichkeit nicht nachteilig auf die Nachbargrundstücke auswirken wird.

Mahlberg, den 26.07.2010

  
Benz, Bürgermeister

