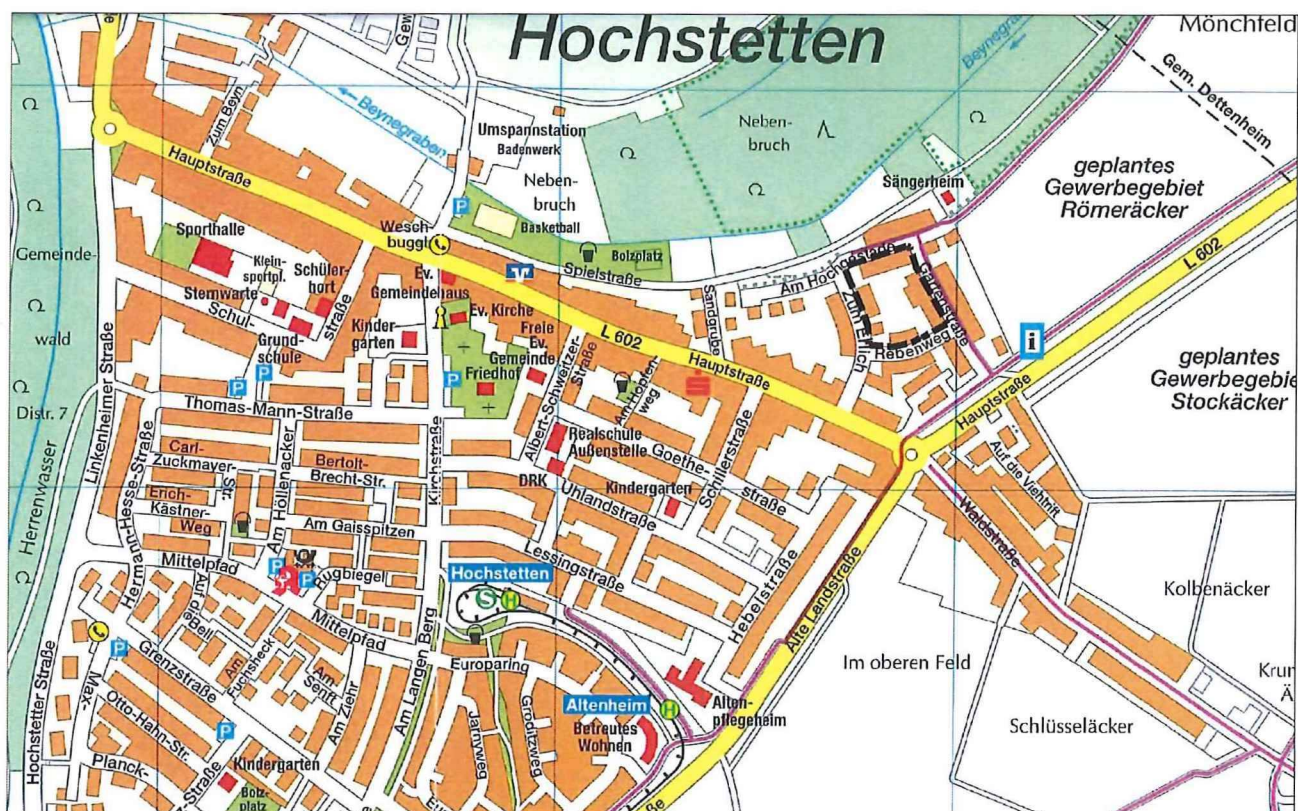


Begründung

zum Bebauungsplan „Gartenstraße/Rebenweg“, 1. Änderung,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

I. Lage des Plangebietes, bestehendes Planungsrecht

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan umfasst das Quartier „Gartenstraße“ – „Rebenweg“ – „Am Hochgestade“ – „Zum Ehrlich“ am nördlichen Gebietsrand des Ortsteiles Hochstetten.



Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sowie der „Örtliche Bauvorschriften“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten am 11.05.2007 als jeweils eigenständige Satzung beschlossen.

Die Satzungen traten nach der öffentlichen Bekanntmachung am 24.05.2007 in Kraft.

II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Rebenweg“ beabsichtigt die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, im Sinne des § 1 a BauGB die innerörtliche Nachverdichtung zu stärken.

Eine durchgeführte Untersuchung im o. g. Quartier kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der hier vorhandenen Grundstückstiefen und des bestehenden Planungsrechtes in größerem Umfang nutzbare Potentiale vorhanden sind.

Lediglich auf dem Flurstück Nr. 2185 steht die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ausgewiesene überbaubare Fläche nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu dem hier vorhandenen Grundstückszuschnitt, so dass die Gemeinde sich entschlossen hat, diese Fläche analog zum städtebaulichen Umfeld zu erweitern.

Der ursprüngliche Planungsansatz, diesen Grundgedanken auch auf das Flurstück Nr. 2210 auszudehnen, wurde im Zuge des Planungsprozesses aufgrund des hier vorhandenen sehr schmalen Grundstückszuschnittes (Grundstücksbreite ca. 12,00 m) wieder verworfen.

III. Rechtliche Grundlagen

Von der vorgesehenen Änderung im Bebauungsplan werden **die Grundzüge der Planung nicht berührt**. Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt somit auf der Grundlage des § 13 BauGB im „**vereinfachten Verfahren**“.

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße/Rebenweg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen sind die „Örtliche Bauvorschriften“. Sie behalten für den Geltungsbereich uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Aufgrund der Tatsache, dass weder die Abgrenzung des Plangebietes, noch die Art der baulichen Nutzung eine Veränderung erfahren, kann die Feststellung getroffen werden, dass die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt ist.

IV. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Im rückwärtigen Bereich des überplanten Quartiers sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschossige Gebäude zugelassen. Die hier ausgewiesenen überbaubaren Flächen lassen, bis auf das Flurstück Nr. 2185, die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von 10,00 m x 9,00 m bzw. 10,00 m x 10,00 m zu.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, eine solche Nachverdichtung auch auf dem Flurstück Nr. 2185 zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die auf diesem Flurstück ausgewiesene überbaubare Fläche von derzeit 7,00 m x 11,00 m so vergrößert, dass auch für dieses Grundstück die reale Möglichkeit einer Bebauung mit einem Wohnhaus auf dem rückwärtigen Grundstücksteil entsteht.

Die gewählte Lage des Baufensters orientiert sich an den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie an den ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf den angrenzenden Grundstücken.

Die Erschließung der im Quartier ermöglichten Bebauung „in zweiter Reihe“ erfolgt grundsätzlich über die der Straße zugewandten Grundstücksteile.

Die in dem gesamten Quartier festgesetzte Grundflächenzahl weist einen Wert von 0,4 auf und erfährt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes, trotz der Erweiterung der überbaubaren Fläche, keine Veränderung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden für sämtliche Grundstücke des Quartiers „Rebenweg“ – „Gartenstraße“ – „Am Hochgestade“ – „Zum Erlich“ gleiche Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung im Sinne des § 1 a BauGB herbeigeführt.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gleichzeitig kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Änderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter. Diese Grundaussage gilt sowohl für mögliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, als auch für die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Die Fläche, auf der das Baufenster erweitert wird, wird derzeit intensiv gärtnerisch genutzt. Aufgrund hier nicht vorhandener Lebensraumstrukturen kann im Zusammenhang mit der Bebauungsplan-Änderung ein Vorkommen geschützter Arten und damit ein Verstoß nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

VI. Bodenordnung und Erschließung

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes sind seitens der Gemeinde keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes löst für die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **keinen beitragsfähigen Erschließungsaufwand** gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.06.2016 – GI/Ru

Michael Möslang, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 6 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

