IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Lotenbergstraße, 4. Änderung“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinde Eschenbach liegt ein Bauantrag für den Umbau einer im rückwärtigen Bereich des Anwesens Lotenbergstraße 46 liegenden Maschinenhalle vor. Das bislang eingeschossige Gebäude soll um ein zusätzliches Geschoss zur Unterbringung einer Wohnung aufgestockt werden. Das Vorhaben entspricht der Maßgabe des Gesetzgebers, durch Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung den Flächenverbrauch auf der grünen Wiese zu reduzieren.

Das betroffene Flst. 84 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lotenbergstraße“ vom 13.09.1965. Die bestehende Maschinenhalle überschreitet die in diesem Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) bereits deutlich, eine Aufstockung würde daher die Grundzüge der Planung verletzen.

Da die Gemeinde das Vorhaben befürwortet sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.464 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

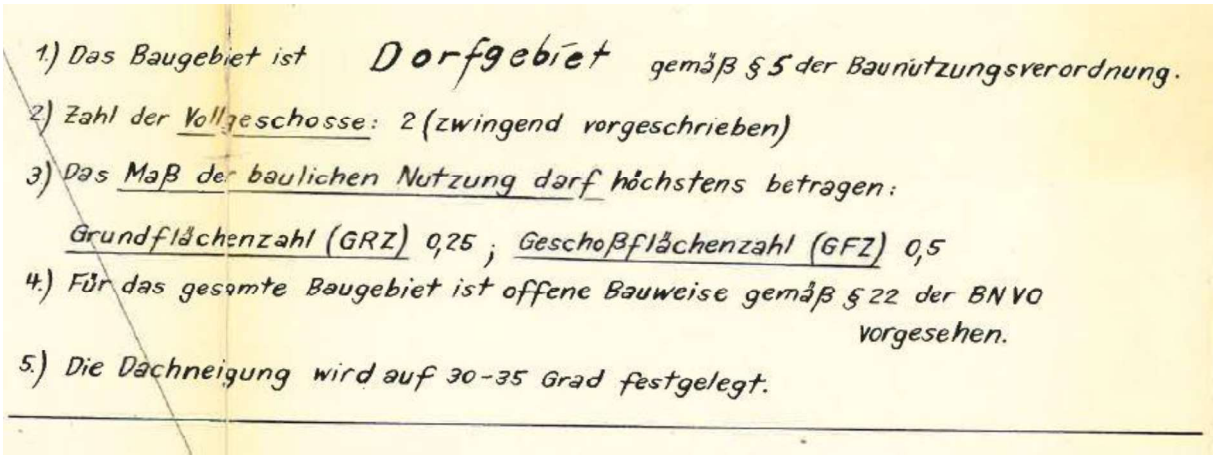
3. Änderungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Maßgabe, dass 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind, aufgehoben werden. Die Anzahl der Vollgeschosse soll im betroffenen Planbereich zukünftig nur noch als Obergrenze gelten.

Darüber hinaus wird die Baugrenze im westlichen (rückwärtigen) Bereich des Grundstückes geändert. In diesem Bereich existiert bereits ein Wirtschaftsgebäude, welches die bestehende Baugrenze deutlich überschreitet. Die angepasste, neue Baugrenze soll diese Gebäudekubatur aufnehmen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung des Ortsrandes kann diese Änderung als vertretbar angesehen werden.

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Lotenbergstraße“ vom 13.09.1965



1.) Das Baugebiet ist Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung.
2.) Zahl der Vollgeschosse: 2 (zwingend vorgeschrieben)
3.) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 ; Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5
4.) Für das gesamte Baugebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 der BNVO vorgesehen.
5.) Die Dachneigung wird auf 30-35 Grad festgelegt.

Gefertigt:

quadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18