

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ortsbauplan – 2. Änderung Gartenstraße / Bachstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsbauplan – 2. Änderung Gartenstraße / Bachstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die zulässige Bebauung im Quartier zwischen der Hildrizhauser Straße, der Gartenstraße sowie der Stützenstraße und der Bachstraße richtet sich nach den Festsetzungen des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949. Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst dabei einen Großteil der in diesem Zeitraum vorhandenen Siedlung Altdorfs.

Da der Ortsbauplan lediglich die überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung usw. nach den Regelungen des § 34 BauGB („Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“).

An der Ecke Bachstraße und Stützenstraße befinden sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. Es bietet sich an, diese künftig im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Baugrenzen des Ortsbauplanes grenzen die Möglichkeiten einer Bebauung jedoch stark ein. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Mit diesem sollen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für das Areal planungsrechtlich gesichert werden.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes an der Ecke Bachstraße und Stützenstraße. Es umfasst das Flst. Nr. 197/1 mit einer Fläche von 1.911 m².

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planungen

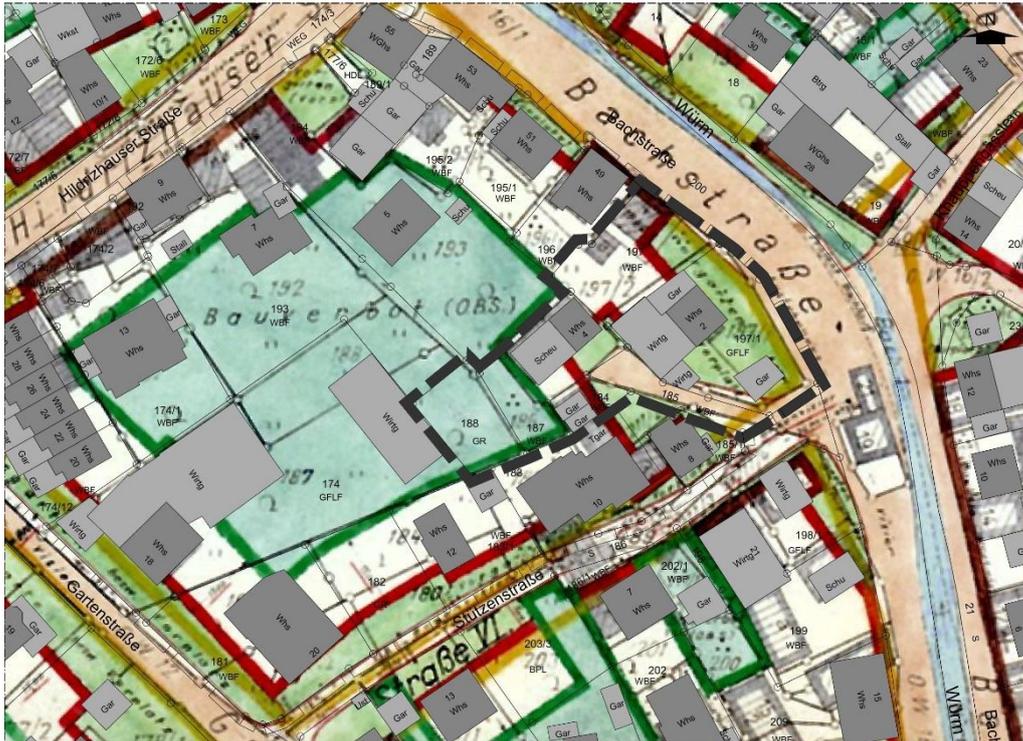
3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949. Dieser enthält lediglich Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus diesem Bebauungsplan:



5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Altdorf. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

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 1.911 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.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitataignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor. Im Jahr 2020 hat die Gemeinde im Rahmen der 1. Änderung des Ortsbauplanes eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit Begehung der beiden abzubrechenden Gebäude im Plangebiet durchführen lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das vorliegende Plangebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch ist.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Somit sind natürliche Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Planung lässt eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Altdorf und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Altdorf und ist weitgehend bebaut.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 **Bestand**

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist mit ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut. Die Gebäude sind teilweise mit erheblich reduzierten Grenzabständen errichtet. Um die Gebäude herum befinden sich großzügige Freiflächen. Die Bebauung der unmittelbaren Umgebung ist insbesondere durch Wohngebäude geprägt.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.5 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Bachstraße die Würm.

8 **Planungsziele und Planungskonzeption**

Die städtebauliche Planung sieht 2 Baukörper an die Bachstraße angrenzend vor. Ergänzt wird das Konzept durch ein mögliches drittes Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes.

Die Kubatur und Dachform der geplanten Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll eine maßvolle Nachverdichtung des Quartiers ermöglichen. Notwendige Stellplätze für die Wohneinheiten sollen vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

9 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend der städtebaulichen Planung und dem gewünschten Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

9.3 Bauweise

Die umgebende Bebauung ist durch eine Bebauung auf den Grundstücksgrenzen bzw. erheblich reduzierten Grenzabständen geprägt. Ebenso weisen die bestehenden Gebäude im Plangebiet reduzierte Grenzabstände auf.

Die neue Bebauung soll diese teilweise geschlossenen Strukturen aufbrechen. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

9.5 Stellplätze und Garagen

Damit das Plangebiet nicht durch oberirdischen ruhenden Verkehr, d.h. parkende Autos dominiert wird, sind Garagen und oberirdische überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb dieser zulässig, da diese städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

10 **Örtliche Bauvorschriften**

10.1 Dachform, Dachneigung

Das Plangebiet sowie die umgebende Bebauung sind hauptsächlich durch Satteldächer mit teilweise steileren Dachneigungen geprägt. Um dieses Ortsbild auch in Zukunft zu bewahren werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Sollen untergeordnete Gebäudeteile mit Flachdächern vorgesehen werden, so sind diese zu begrünen sofern sie keine anderweitige Nutzung (z.B. als Dachterrasse) erfahren.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

10.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus

ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

10.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Lose Steinschüttungen oder Versiegelungen, welche das Ortsbild negativ beeinträchtigen, sind folglich nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann anfallendes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

10.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,9 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Gefertigt:



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