

## Begründung

zum Bebauungsplan „Gänsweide II“ – 1. Änderung

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Am 19.01.2017 ist der Bebauungsplan „Gänsweide II“ in Kraft getreten. Im Zuge der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Plangebiet hat sich gezeigt, dass die geplante Kettenhausbebauung südlich der Limburgstraße nicht der aktuellen Nachfrage entspricht. Trotz der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Plangebiet konnten keine Privatinteressenten gefunden werden, die zur Umsetzung der Kettenhausbebauung bereit waren.

Um die sehr starke Nachfrage nach den Baugrundstücken in der Gemeinde befriedigen zu können, soll auch in diesem Teil des Plangebietes eine flexiblere Wahl der Bauformen ermöglicht werden. Hierzu ist die im bestehenden Bebauungsplan für diesen Bereich festgesetzte Bauweise und Hauptgebäuerichtung zu ändern.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise und Hauptgebäuerichtung, die sehr spezifisch auf die Bebauung mit Kettenhäusern ausgelegt sind, werden hierzu in die offene Bauweise gemäß der Baunutzungsverordnung abgeändert und zusätzlich eine orthogonale Anordnung der Gebäude zur Limburgstraße zugelassen. Die offene Bauweise ermöglicht die der Nachfrage entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplans „Gänsweide II“ erforderlich.

### 2. Vereinfachtes Verfahren

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans (räumlich begrenzte Änderung der Bauweise und Hauptgebäuerichtung) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben vorbereitet oder begründet, die 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. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Somit wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet.

### 3. Artenschutz / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB ermöglicht den Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts, befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die geplanten Änderungen haben jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Artenschutzrecht.

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