Gemeinde Krauchenwies Gemarkung Ablach

Änderung des Bebauungsplans "2. Erweiterung Riedäcker" in Ablach nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschriftensatzung

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Veranlassung der Planaufstellung und Plangebiet

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst. Nr. 547/6 der Gemarkung Ablach. Das Grundstück soll bebaubar gemacht werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "2. Erweiterung Riedäcker". Dieser sieht im vorliegenden Plangebiet jedoch keine Bebauung vor. Durch die Änderung soll eine Bebauung auf dem Flst. 547/6 innerhalb eines Baufensters ermöglicht werden.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete rechtlich abgesicherte Bebaubarkeit des Flst. Nr. 547/6. Die Bebauung von Flächen, die Baulücken darstellen, ist von immenser Bedeutung, um den Flächenverbrauch durch Neubaugebiete einzudämmen.

3. Verfahren

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Maßgeblich ist die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Die Gesamtfläche der Planänderung umfasst rund 864 qm. In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl und der Tatsache, dass die verbleibende Grundstücksnutzung herkömmlich zu großen Teilen als Garten genutzt wird, ist mit einer letztendlich weit geringfügigeren versiegelten Fläche zu rechnen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist daher nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB möglich.

3.2 Ausschlussgründe

§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (FFH, Vogelschutz) bestehen.

Nach eingehender Prüfung kann festgestellt werden, dass keine Ausschlussgründe vorliegen.

3.3 Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Entsprechend § 13 Abs. 2 S. 1, Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

4. Einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich der Änderung alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Folgenden Festsetzungen stehen weder rechtliche noch tatsächliche Gründe entgegen:

- (1) Art der baulichen Nutzung
 - ➤ Dem Geltungsbereich wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung "WA" (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) zugeordnet.

Der angrenzende Pferdestall auf dem Grundstück Flst. 542 widerspricht der Festsetzung "WA" im Plangebiet nicht. Entsprechend dem Kommentar zum Baugesetzbuch von Jäde/Dirnberger/Weiß (7. Auflage aus 2013) ist im allgemeinen Wohngebiet die Tierhaltung im Hinblick auf den vorwiegenden Wohnzweck des Baugebiets zurückhaltend zu bewerten. In Randlage zum Außenbereich ist jedoch, so im Kommentar, die Haltung eines Pferdes und eines Esels beispielsweise zulässig. Nicht mehr zulässig wäre eine Haltung von 6 bis 8 Pferden beispielsweise. Da es sich bei dem angrenzenden Pferdestallt um keine Tierhaltung dieser Größenordnung handelt, ist die Festsetzung "WA" im Plangebiet somit zulässig. In dem Stall befinden sich drei Boxen und werden 2 Pferde gehalten.

- (2) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO
 - Grundflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl als Höchstwert.
 - Geschossflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 Abs. 2 BauNVO Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl als Höchstwert.
 - Zahl der Vollgeschosse nach §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 1 BauNVO Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert.
- (3) Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Offene Bauweise nach § 22 BauNVO: Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
 - Baugrenzen nach § 23 BauNVO: Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Für den Geltungsbereich wird folgende Stellplatzanforderung gemäß § 74 Abs. 2 LBO mit aufgenommen:

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze für PKW auf dem Grundstück herzustellen.

Die Anforderung an die Zahl nachzuweisender Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) auf Privatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Fläche von 864 qm.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgebieten bestehen nicht (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Im Hinblick auf § 44 BNatSchG sind im Plangebiet und im näheren Umfeld keine wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten zu verzeichnen. Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht deshalb keine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung oder eine Verschlechterung bevorzugter Lebensräume. Demnach ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zusätzlich zu vermeiden, dürfen eventuell notwendige Gehölzbeseitigungen nur zwischen dem 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Krauchenwies, den 13.04.2022