

Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
mit Örtlichen Bauvorschriften „Breite III“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Gemarkung Marbach

1. Anlass und Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Breite III“ trat am 19.04.1996 durch Bekanntmachung in Kraft und wurde mit Bekanntmachung vom 21.03.1997 rechtskräftig geändert. Die Gebietsart bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Die Gemeinde Herbertingen möchte mit der Änderung des Bebauungsplanes, modernere Baustile ermöglichen und das Baugebiet damit attraktiver gestalten, gerade nachdem hier ein weiterer Bauabschnitt erschlossen werden soll.

Ziel ist es allgemein, die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass

- a) eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Gebäude möglich ist,
- b) Grundstücke für eine Bebauung attraktiver werden,
- c) dem politischen Willen der Landesregierung zur Flächen sparenden Bauweise und Nachverdichtung von freien Potentialen entsprochen wird,
- d) die baurechtlichen Festsetzungen vereinfacht und angepasst werden.

Ziel und Zweck der Änderungen der Festsetzungen ist damit, dass eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude und Flächen ermöglicht wird.

Durch die Änderung soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung des Gebietes erreicht werden. Weiter soll die Änderung eine neue Nutzung der Erweiterungsflächen in dem Bereich, ermöglichen.

Für den Bebauungsplan sollen die Örtlichen Bauvorschriften gerade bezüglich der Festsetzungen von Höhe der Gebäude und Dachgestaltung zur Ermöglichung einer Weiterentwicklung angepasst werden.

Ferner ist in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Breite III“, rechtskräftig seit 21.03.1997, eine maximale Traufhöhe von 3,80 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und als Dachform Satteldächer mit 32° - 40° festgelegt. Diese Festsetzungen schränken einen Ausbau der Gebäude sowie Neubauten nach architektonisch-modernen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wesentlich ein. Diese Einschränkung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben werden.

Für eine städtebauliche Weiterentwicklung ist eine Anpassung der Festsetzungen daher erforderlich und soll mit dieser Änderung ermöglicht werden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel und Zweck der Änderungen der Festsetzungen ist, dass eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen und der Gebäude ermöglicht wird.

Allgemeines Ziel ist dabei, die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass

- e) eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Gebäude und Flächen möglich ist.
- f) die noch freien Grundstücke für eine Bebauung attraktiver werden,
- g) dem politischen Willen der Landesregierung zur Flächen sparenden Bauweise und Nachverdichtung von freien Potentialen entsprochen wird,
- h) die baurechtlichen Festsetzungen vereinfacht und angepasst werden.

Durch die Änderung und die Ermöglichung moderner Baustile soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung des Gebietes erreicht werden.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dieses ist zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass das Verfahren angewandt werden kann. Hier werden verschiedene Anpassungen für eine wirtschaftlichere Bauweise geschaffen. Die Grundzüge der Planung bleiben weiterhin bestehen. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes „Breite III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

4. Plangebiet

Das Plangebiet bleibt unverändert bestehen. Der zu überplanende Bereich entspricht somit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breite III“ vom 21.03.1997. Aufgrund der neuen Erschließung im Bebauungsplangebiet wird der Plan jedoch auch angepasst.

5. Übergeordnete Planung

5.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau – Herbertingen (Entwicklungsgebot)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde nach § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem bestehenden Flächennutzungsplanes entwickelt. Der bestehende, rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 25.08.2011 weist die betroffene Fläche als Wohngebiet aus.

5.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Es wird angenommen, dass von der Änderung keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung (im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) nach dem Regionalplan betroffen sind.

Aufgestellt:
Herbertingen, den 16.02.2022

Ausgefertigt:
Herbertingen, den

Magnus Hoppe
Bürgermeister