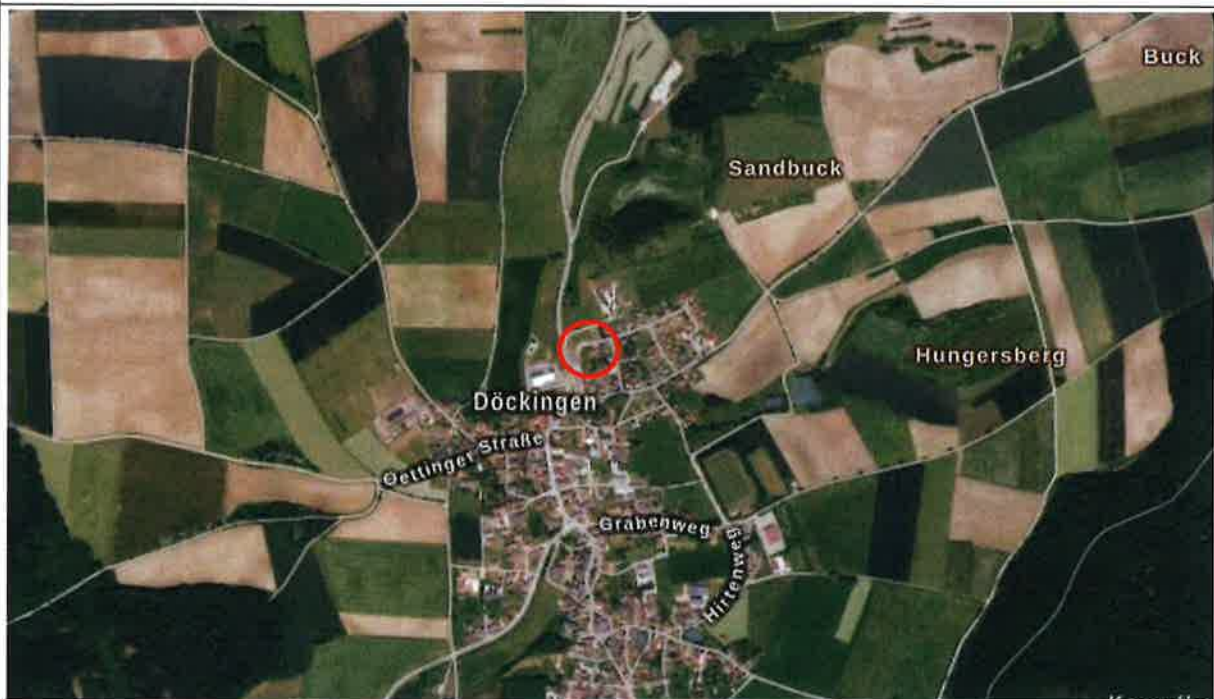




Gemeinde Polsingen
Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Döckingen

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1977 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet fest.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine Planungsanfrage zur Aufstockung im Bestand.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der „Gemeinde Döckingen“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Aufstockungsmöglichkeiten im Bereich des Mischgebietes geschaffen werden, um so das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung weiter verfolgen zu können.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes bleibt von der Änderung unberührt.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt.

Die Begründungen der ursprünglichen Fassung bzw. der Änderungen mit allen Anlagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB findet für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Anwendung.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 13.617 m² im nordwestlichen Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Döckingen. Die Bebauungsplanänderung dient zur Aufstockungsmöglichkeiten im Bestand und somit zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke im Innenbereich.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.

Das Gebiet ist vollständig von Bebauung umgeben. Die geplante Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landrecht unterliegen, ist nicht begründet.

Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindeteils Döckingen.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes der Gemeinde Döckingen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich eine maximal 2-geschossige Bebauung (II) fest. Für die Dächer ist eine Dachneigung von 25° - 32° Neigung für Traufhöhen über 6 m festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Dachneigung im Bereich des Mischgebietes überarbeitet. Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben bestehen, sofern die hier getroffenen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,36 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 218, 218/2 (teilw.), 219/2, 219/6, 219/10, 219/11 und 228 (teilw.) der Gemarkung Döckingen.

4. Übergeordnete Planungen

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Die Gemeinde Polsingen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die vorliegende Planung relevant:

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 - Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen...

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Überplanung im Bereich bestehender um Aufstockungen zu ermöglichen. Die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen den Bereich des festgesetzten Mischgebietes (MI). Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) bleiben von der Änderung unberührt.

Nachfolgend werden die im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan getroffenen Änderungen erläutert:

Zeichnerische Festsetzung (Flst. Nr. 218/2)

Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird wie bisher als Mischgebiet (MI) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen wird im nordwestlichen Bereich, der geplanten Nutzung entsprechend leicht angepasst. Die Abgrenzung wird 3 m nach Süden verschoben.

Textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung

Um eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, wird im Bereich des Mischgebietes die maximale Anzahl der Vollgeschosse von II auf III erhöht, sowie die zulässige Dachneigung von 0° - 52° festgesetzt. In der Ursprungsfassung war bei Traufhöhen über 6 m lediglich eine Dachneigung von 25° - 32° zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen und gelten unverändert fort.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig bebaut, alle Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Es sind darüber hinaus ausreichend Kapazitäten, für die durch die 1. Änderung ermöglichte Nachverdichtung gegeben.

7. Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauBG), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Die Intensität der bestehenden Nutzung und die Umweltauswirkungen werden nicht wesentlich verändert. Im Bereich des Mischgebietes wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II auf III Vollgeschosse erhöht, daraus ergeben sich keine Neuversiegelungen. Erheblich Umweltauswirkungen sind daher nicht gegeben.

Aufgestellt:

Herrieden, 10.08.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH