

---

Bebauungsplan Nr. 436a "An der Lüssgewanne" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20090030/1

---

**ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.01.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt für den Bereich „An der Lüssgewanne“ einen Bebauungsplan als Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 436 „An der Lindenstraße“ mit den unter Punkt 3 genannten Planungszielen aufzustellen.
2. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

## **Begründung:**

### **1. VERFAHREN**

Das Plangebiet umfasst eine bereits baulich genutzte Fläche, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 436 „An der Lindenstraße“ befindet. Mit dem Planverfahren soll dieser bestehende Bebauungsplan in dem betreffenden Teilbereich geändert werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der keine Intensivierung der Bebaubarkeit, sondern eher eine Reduzierung der baulichen Dichte vorsieht. Der Bebauungsplan wird daher nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen (Verzicht auf frühzeitige Bürger- und Behörden- / Trägerbeteiligung sowie Umweltprüfung und Umweltbericht).

Verfahrensschritte	Datum
Behandlung im Ortsbeirat Maudach	13.01.2009
Empfehlung des BGA zum Aufstellungsbeschluss	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) im Stadtrat	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993  
(BGBl. I S. 466)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004  
(BGBl. I S. 3214)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der  
Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere  
EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2008  
(BGBl. I S. 686)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I, S. 2470)

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006  
(BGBl. I S. 3316)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I S. 2470)

#### **Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007  
(GVBl. S. 297)

#### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Bergstraße, der Straße An der Lüssgewanne und Im langen Winkel. Er erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 278/2 der Gemarkung Maudach und ist aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen.



**Abbildung:** Lageplan des Geltungsbereiches Nr. 436a

## 3. ANLASS, ZWECK UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

### 3.1 Anlass und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Dieser erstreckt sich auf die südlich an die Bergstraße angrenzende Straßenrandbebauung des historischen Zentrumsbereichs von Maudach sowie zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 436 noch unbebaute Grundstücke südlich der Lindenstraße. Mittlerweile ist auch der Bereich dieser damaligen „Neubaugrundstücke“ weitgehend bebaut. Im Bereich des Plangebietes ist für das Flurstück Nr. 278/2 im Bebauungsplan Nr. 436 Dorfgebiet und geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit sollte auf die durch die landwirtschaftliche Vornutzung des Grundstücks auch im Hinblick auf die gewachsene grenzständige Bebauung Rücksicht genommen werden und Entwicklungsmöglichkeiten für

landwirtschaftliche Betriebe offen gehalten werden. Für die das Grundstück 278/2 umgebenden Grundstücke ist dagegen Allgemeines Wohngebiet und offene bzw. Haus-Hof-Bauweise festgesetzt, was auch dem heute bebauten Bestand entspricht.

Nachdem die landwirtschaftliche Vornutzung der rückwärtigen Scheune aufgegeben worden ist und das beidseitig grenzständige Gebäude nicht mehr benötigt wird, beabsichtigt der Grundstückseigentümer den Verkauf des rückwärtigen Grundstücksteils zum Zwecke einer Wohnbebauung.

Bei einer Bebauung des Grundstückes entsprechend der Festsetzung geschlossene Bauweise des Bebauungsplanes besteht die Gefahr, dass es – angesichts des beengten Straßenraumes und der geringen Grundstückstiefe - zu einer städtebaulich unangemessenen, nicht vertretbaren hohen baulichen Dichte kommt. Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft sicherzustellen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



**Abbildung:** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 436 „An der Lindenstraße“

### 3.2 Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse anzupassen und eine der Grundstücks- und Umgebungssituation angemessene bauliche Nutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise

sowie die Aktualisierung einzelner sonstiger textlicher Festsetzungen, die nicht mehr angewendet werden können. So kann auf die Festsetzung zum Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe für Feuerungsanlagen verzichtet werden, da dies nicht mehr dem Stand der Technik moderner Heizungsanlagen entspricht und deshalb nicht mehr zeitgemäß ist.

Es gelten insbesondere folgende Planungsziele:

- Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet / Allgemeines Wohngebiet)
- Festsetzung der offenen Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser (statt geschlossene Bauweise)
- Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Festsetzung von Satteldächern

Im Übrigen sollen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit sowie die örtlichen Bauvorschriften unverändert bleiben.

#### **4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 1999 als Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich zur Bergstraße hin als gemischte Baufläche dargestellt. Das bedeutet, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und abgeleitet werden kann.

Belange der Regional- und Landesplanung sind nicht betroffen.

#### **5. UMWELTBERICHT**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt keine Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB. Ein Umweltbericht gemäß §2a Satz 1 Nr. 2 BauGB wird nicht erstellt.