

Landkreis: Schwäbisch Hall  
Gemeinde: Rosengarten  
Gemarkung: Westheim

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Bei der Schule, 1. Änderung

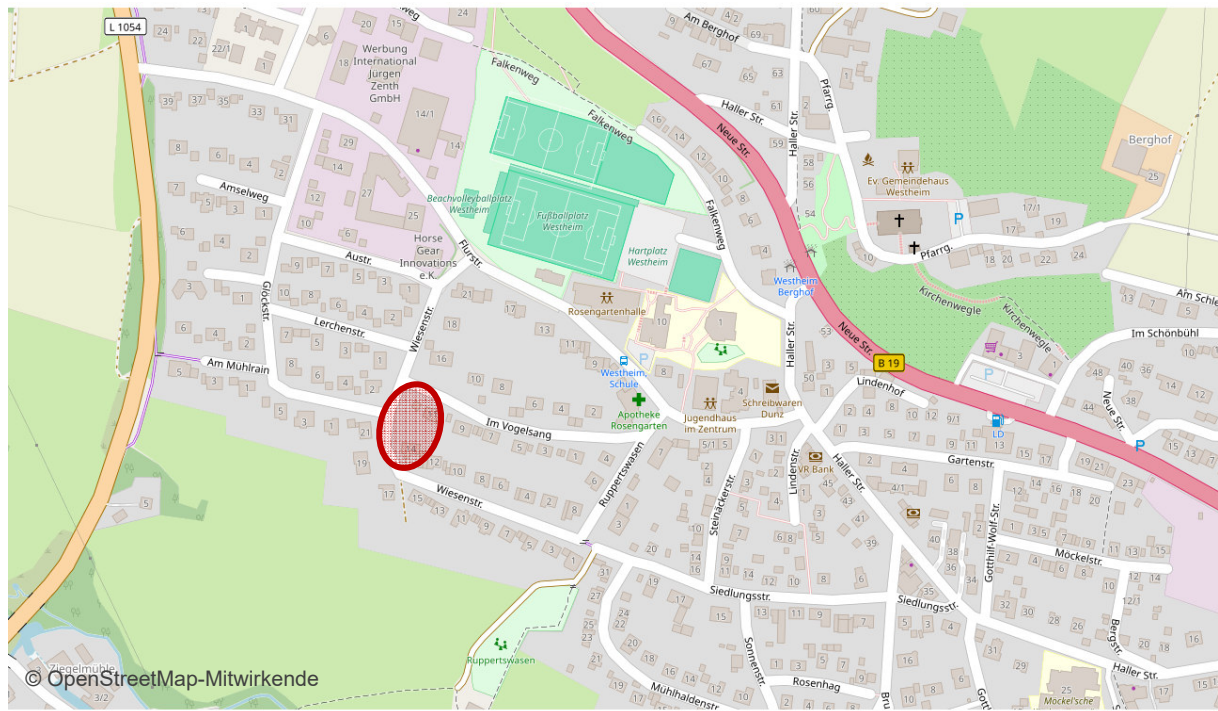
Begründung

ENTWURF

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Rosengartener Ortsteil Westheim, Ecke Wiesenstraße / Im Vogelsang und umfasst die Flurstücke Nr. 293/7, 296 sowie Teile des Flurstücks Nr. 651 (Wiesenstraße). Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 35 Ar.



## **2. Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck sowie Auswirkungen der Planung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um eine innerörtliche Nachverdichtung im Wohnungsbau zu ermöglichen, ist die Änderung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bei der Schule“ aus dem Jahr 2009 setzt im Bereich Ecke Wiesenstraße / Im Vogelsang eine öffentliche Verkehrsgrünfläche mit Pflanzbindungen für zwei Bäume fest. Der südliche Teilbereich wird bereits vom angrenzenden Grundstückseigentümer als Gartenfläche genutzt, was auch durch die vorhandene Heckenpflanzung nachvollzogen wird. Auf dem nördlichen Teilbereich befinden sich ebenfalls großzügige Heckenstrukturen sowie insgesamt drei Baumpflanzungen, wobei zwei davon noch sehr klein sind.

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Dafür wird die öffentliche Verkehrsgrünfläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich ausgeweitet sowie die Festsetzung (1.6) zur Festlegung vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen aufgehoben. Die Bemessung der Abstandsflächen erfolgt dann nach Landesrecht (Landesbauordnung). Dies bedeutet nach aktueller Gesetzgebung, dass beim geplanten Bauvorhaben die Tiefe der Abstandsflächen allgemein 0,4 (anstatt bisher 0,6) der Wandhöhe beträgt, mindestens 2,5 m (anstatt bisher 3,0 m).

Die Planung sieht vor, im nördlichen Bereich die Grundstückszuschnitte so zu optimieren, sodass ein weiteres Wohnhaus entstehen kann. Da sich die Planung an einem konkreten Bauvorhaben orientiert, werden auch etwas flexiblere Festsetzungen bei der Dachneigung getroffen. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-38 Grad (bisher Satteldach mit 28-38 Grad). Weiterhin wird die Zahl der Stellplätze entsprechend der sonst üblichen Festsetzungen in der Gemeinde auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben bestehen und sind nicht Teil dieser Änderung (siehe dazu als Anlage 1 der Begründung den Textteil des Bebauungsplans „Bei der Schule“).

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da eine Nachverdichtung vom Wohnungsbau ermöglicht wird. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurden untersucht (siehe Anlage 2 und 3 der Begründung).

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 04.04.2024

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung**

### **Anlage 1: Textteil zum Bebauungsplan „Bei der Schule“**

### **Anlage 2: Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG - Relevanzprüfung**

angefertigt durch:

Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung

Dipl.-Biol. Matthias Wolf

Geyerweg1

74523 Schwäbisch Hall

### **Anlage 3: Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – Studie zum speziellen Artenschutz - SaP**

angefertigt durch:

Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung

Dipl.-Biol. Matthias Wolf

Geyerweg1

74523 Schwäbisch Hall