

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Au“ im Ortsteil Berghausen mit Vergrößerung des Geltungsbereichs im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Allgemein

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 60 steht das „Martinshaus“ – eine gemeinnützige Einrichtung für behinderte Menschen. Das Grundstück bildet zusammen mit der Zufahrtsstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Au“. Die Trägerschaft des Martinshauses hat das angrenzende Grundstück Flst.Nr. 59 erworben, um darauf den Neubau einer Tagesförderstätte realisieren zu können. Der Neubau soll direkt an das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 60 angebaut werden, um beides aus organisatorischen Gründen miteinander verbinden zu können. Zuvor muss aber das Nebengebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 59 abgerissen werden. Um den Anbau in der geplanten Art und Weise planungsrechtlich umsetzen zu können, ist eine Bebauungsplanänderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) zwingend erforderlich.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Vorgesehen ist konkret die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Obere Au“ durch Einbeziehung des Grundstücks Flst.Nr. 59. Der Bebauungsplan erhält in diesem Bereich eine weitere bebaubare Fläche, auf welcher nach Abbruch des bestehenden Nebengebäudes, ein Anbau als Tagesförderstätte „Martinshaus“ entstehen soll. Art und Maß der baulichen Nutzung werden über die Nutzungsschablone für die „Zone 4“ geregelt. Ansonsten gelten die Festsetzungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes. Die städtebauliche Konzeption und Ordnung des Bebauungsplangebietes insgesamt wird von der Änderung/Erweiterung nicht berührt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 59 sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Flächennutzungsplan.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes werden dessen bisherige Grundzüge nicht berührt, sodass diese Änderung/Erweiterung über ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Umweltverträglichkeit

Das Bebauungsplangebiet inkl. dem Grundstück Flst.Nr. 59 stellt eine bereits bebaute innerörtliche Fläche dar. Ein Eingriff in Natur und Landschaft besteht somit nicht. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und dem Aufstellen eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Gemeinde Pfinztal macht hiervon Gebrauch.

Rechtscharakter der Begründung

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein. Sie hat somit keinen Rechtscharakter.