

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Ellhofen  
Gemarkung: Ellhofen

# Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Dorfäcker IIa, 1. Änderung

### Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 4984, die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt knapp 16 Ar.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

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. Der Grundstückseigentümer hat einen Bauantrag eingereicht: Durch Aufstockung und Umbau des vorhandenen 3-Familien-Wohnhauses sollen insgesamt fünf Wohneinheiten entstehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dorfäcker IIa“ weist allerdings widersprüchliche Festsetzungen bei der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf. Laut Nutzungsschablone des Planteils sind auf Flst. 4984 drei Wohneinheiten im Einzelhaus zulässig, im Textteil wird unter Punkt 1.6 die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten im Einzelhaus auf sechs begrenzt, wenn Bauweise  $b_2$  festgesetzt ist. Mit der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll eine Klarstellung erreicht werden.

Dafür wird die Festsetzung des Textteils 1.6 „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ geändert. Die Bindung der Wohnungszahl an die Bauweise entfällt. Es wird auf den Einscrieb im Planteil verwiesen. Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dorfäcker IIa“ werden, wo stimmig, übernommen.

Um die innerörtliche Nachverdichtung im Wohnungsbau zu ermöglichen, wird im Planteil die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten im Einzelhaus entsprechend dem Bauantrag auf fünf zugelassen und für das verbleibende Baufenster auf drei Wohneinheiten begrenzt, sodass insgesamt acht Wohneinheiten in Einzelhäusern auf dem Baugrundstück möglich sind. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zulässig, sodass bei Umsetzung von zwei Doppelhäusern ebenfalls acht Wohneinheiten möglich wären.

Städtebaulich ist dies vertretbar, da im Nordwesten bereits eine ähnlich dichte Bebauung vorhanden ist. Weiterhin wird eine effizientere Nutzung des vorhandenen Gebäudes ohne weitere Flächenversiegelung ermöglicht und der vorhandenen Wohnungsknappheit entgegengewirkt.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da eine Nachverdichtung im 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.

Die grünordnerischen Vorgaben aus dem Vorgänger-Bebauungsplan wurden in die vorliegende Änderung übernommen. Durch die Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl pro Gebäude ergeben sich keine über das bestehende bereits zulässige Maß hinaus gehende Auswirkungen beim Artenschutz.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 15.07.2024

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung