

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Gottesacker II, 1. Änderung

Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Zaberfeld. Es umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gottesacker II“ und beinhaltet die Flurstücke Nr. 2936/1 bis 2936/16 sowie Teile der Flurstücke Nr. 2937, 2948 und 2949/1.

#### 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.

Zur Erhöhung der festgesetzten Traufhöhen im Baugebiet „Gottesacker II“ ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

#### 3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Gottesacker II“, in Kraft getreten am 31.07.2015, überplant.

#### 4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan „Gottesacker II“ ist am 31.07.2015 in Kraft getreten. Die Erschließung des Baugebiets wurde im Frühjahr 2016 fertig gestellt.

Bei der Prüfung der ersten Baugesuche hat sich gezeigt, dass eine zeitgemäße Bebauung, mit einem ausreichend bemessenen Kniestock, im Rahmen der geltenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe nicht oder nur schwer umzusetzen ist. Die maximale Traufhöhe wird daher auf allen Grundstücken um 50 cm angehoben und eine Bebauung mit ausreichendem Kniestock ermöglicht. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Gottesacker II“ bleiben unverändert.

## **5. Aufstellung im vereinfachten Verfahren**

Da lediglich die maximal zulässige Traufhöhe geändert wird und alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Gottesacker II“ ihre Gültigkeit behalten, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird darum im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die weiteren Anforderungen an das vereinfachte Verfahren werden ebenfalls erfüllt, so wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender naturschutzrechtlicher Eingriff verursacht, ein Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach nicht. Dies gilt ebenfalls für eine eventuelle nachteilige Betroffenheit von geschützten Arten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gottesacker II“ wurde im Juni 2014 eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt. Dort wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Gebiets „Gottesacker II“ nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu rechnen ist. Aufgrund der Tatsache, dass nun lediglich die maximal zulässige Traufhöhe geändert wird, ist durch die vorliegende Planänderung ebenfalls nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzes zu rechnen.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 27.09.2016  
Matthias Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung