



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



## **Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)**

**Gemeinde Ötigheim**

**Gemarkung Ötigheim**

**Bebauungsplan „Hagenäcker II – 1. Änderung“**

**Stand: 30.07.2020**



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Hagenäcker II – 1. Änderung“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenäcker II“. Er umfasst eine Fläche von 11,15 ha.

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Hagenäcker II", in Kraft getreten am 26.11.2015.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert werden. Die Festsetzungen auf den mit Pflanzgebieten belegten Flächen und Einfriedungen sollen flexibler gestaltet werden. So sollen auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen auch bauliche Anlagen in Form von zulässigen Einfriedungen zugelassen werden.

Aus ortsgestalterischer Sicht bestehen keine Bedenken den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Städtebaulich haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf das Ortsbild, das Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde Ötigheim ist weiterhin gegeben.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Hagenäcker II – 1. Änderung“ sollen nun die Änderungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

## 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Entsprechend der Erfordernis der Planaufstellung handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Erhalt und die Erneuerung der Bausubstanz sowie die punktuelle Nachverdichtung an die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung gekoppelt sind (Maßnahmen der Innenentwicklung). Bebauungspläne der Innenentwicklung können gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche nicht verändert wurde. Durch das unveränderte fortbestehen dieser, ergibt sich keine Grundfläche welche die Schwellenwerte des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreiten würde.

## 5. Die Bebauungsplan-Änderungen

### Pflanzgebote / Versickerungsmulde (Böschung) / Leitungsrecht

Im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan werden die mit Pflanzgebieten, Versickerungsmulden (Böschung) und Leitungsrecht belegten Flächen der Grundstücke Flst.Nr. 9924, 9927, 9934 und 9941 geringfügig angepasst.



Die mit Leitungsrechten belegten Flächen zu Gunsten der Gemeinde Ötigheim für Versickerungs- und Ableitungsmulden im Bereich des LR3 dürfen mit Stellplätzen überbaut werden.

### Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden erweitert und in tote- und lebende Einfriedungen aufgeteilt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind nun Mauern bis max. 1,5 m Höhe an Grundstücksgrenzen welche direkt an öffentliche Flächen anliegen und Mauern und Zäune bis max. 1,8 m Höhe an Grundstücksgrenzen welche direkt an private Flächen wie Bauplätzen einschließlich privaten Versickerung- / Retentionsmulden anliegen, zulässig.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans „Hagenäcker II“, werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

## 5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch innere Erschließung der durch die Bebauungsplanänderungen betroffenen Bereiche bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche der durch die Bebauungsplanänderungen betroffenen Bereiche bleiben in ihrer derzeitigen Lage und Dimension erhalten.

## 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Änderung sollen die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten erweitert werden. So sollen auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen auch bauliche Anlagen in Form von zulässigen Einfriedungen zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind jedoch die mit Leitungsrechten belegte Flächen.

Das Grünkonzept im Ganzen wird allerdings nicht gefährdet, da keine Pflanzbindung durch die Änderung berührt werden.

## 6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hagenäcker II" bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um bereits bebaute Innenbereiche. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das Vorkommen streng geschützter



Arten (Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie) vor. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 30.07.2020

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Ötigheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Frank Kiefer, Bürgermeister