



Gemeinde Weißbach
Hohenlohekreis

Bebauungsplan
„Brückle – 1. Änderung“

Gemarkung Crispenhofen

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf
Planstand: 27.02.2020

1.) Anlass und Planungsziele

1.1) Planungserfordernis

Anlässlich eines Bauantrags für ein Sechsfamilienwohnhaus ist der Gemeinderat der Gemeinde Weißbach damit konfrontiert worden, dass der aus dem Jahr 1993 stammende Bebauungsplan „Brückle“ in Crispenhofen für die Häuser entlang der Südseite der Straße „Zum Brückle“ (Grundstücke Flst.-Nr. 353/5, 353/12, 353/23 und 353/24) keine Beschränkung der Wohnungszahl vorsieht, während ansonsten im gesamten Baugebiet maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Die vier betreffenden Grundstücke sind im Bebauungsplan „Brückle“ mit „M“ gekennzeichnet. Wie sich anlässlich des erwähnten Bauantrags gezeigt hat, sind aus heutiger Sicht Mehrfamilienhäuser inmitten des ansonsten recht homogen bebauten Baugebiets ungünstig, da sie nicht (mehr) ins Umfeld passen.

1.2) Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung „M“ entfallen, so dass auf allen Grundstücken im Bebauungsplangebiet eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden gilt.

2.) Verfahren

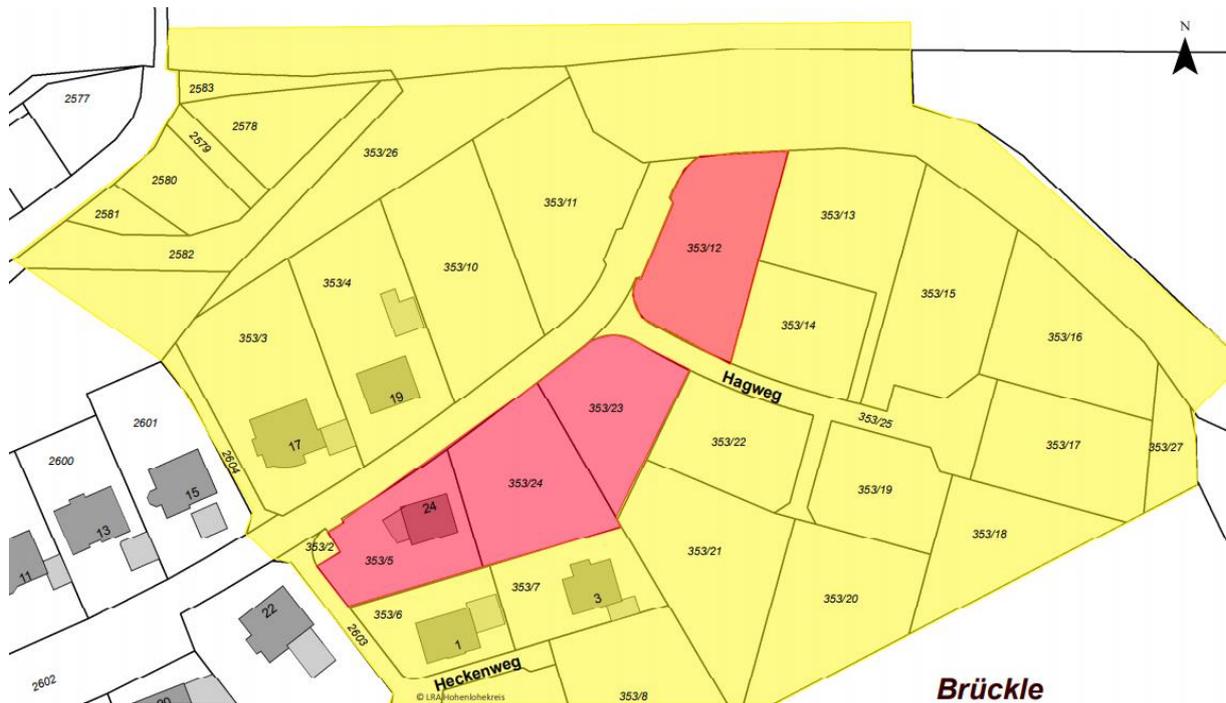
Die Änderung des Bebauungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

3.) Plangebiet

3.1) Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Crispenhofen und umfasst eine Fläche von rund zwei Hektar.

Maßgebend für den betroffenen Änderungsbereich ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Änderungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Die Planänderung umfasst die Flurstücke 353/5, 353/12, 353/23 und 353/24.



3.2) Bestandssituation

Eines der von der Änderung betroffenen Grundstücke befindet sich im ersten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ und ist bereits bebaut. Die weiteren drei Flurstücke befinden sich im zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ und sind derzeit noch nicht bebaut, stehen aber zum Verkauf als baureife Grundstücke. Für die von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde mit Beschluss vom 16.12.2019 eine Veränderungssperre erlassen.

3.3) Seitheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Brückle“ wurde im Jahr 1993 mit Bekanntmachung rechtskräftig. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind mit „M“ gekennzeichnet. Diese konnten bislang ohne Beschränkung der Wohnungsanzahl bebaut werden. Auf den restlichen Grundstücken im Bebauungsplangebiet dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

4.) Umfang der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB geändert. Wie bereits vorstehend beschrieben, sind die betroffenen Grundstücke bislang mit „M“ gekennzeichnet und konnten daher ohne Beschränkung der Wohnungsanzahl bebaut werden. Auf den restlichen Grundstücken im Bebauungsplangebiet dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Aus heutiger Sicht sind Mehrfamilienhäuser inmitten des ansonsten recht homogen bebauten Baugebiets ungünstig, da sie nicht (mehr) ins Umfeld passen. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung „M“ entfallen, so dass auf allen Grundstücken im Bebauungsplangebiet eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden gilt.

5.) Auswirkungen der Planung in Bezug auf Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Planänderung erfolgt lediglich eine Änderung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Für die Naturschutzgüter ergeben sich damit gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine neuen Auswirkungen. Der Grad der zulässigen Bebauung und Versiegelung der bereits bebauten Flächen ändert sich nicht. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird somit als nicht erforderlich erachtet.

Aufgestellt:

Weißbach, den ...

Die Gemeinde