



21. Mai 2026

Bebauungsplan Nr. 60 C

Bereich: Flur-Nr. 1863, Sonnenweg 13

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag des Grundstückseigentümers der Flur-Nr. 1863 auf Modifikation der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen. Ziel der Planung ist die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Auflösung des bislang festgesetzten einheitlichen Baufensters zugunsten der Ausweisung zweier eigenständiger Bauräume.

Hierdurch soll eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Grundstücksnutzung im Sinne einer flexibleren baulichen Entwicklung ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund eines anstehenden Generationenwechsels ist die Errichtung eines Einzelhauses sowie eines Doppelhauses vorgesehen. Das Bestandsgebäude wird im Zuge der Umsetzung zurückgebaut.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorgesehene Aufteilung des Baufensters in zwei eigenständige Bauräume entspricht den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung und Struktur in die umgebende Bebauung ein.

Durch die Planung wird eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsbereichs ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind nicht zu erwarten.

3. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin gesichert. Die bestehende Zufahrt kann unverändert genutzt werden. Der erforderliche Stellplatzbedarf kann innerhalb des Grundstücks nachgewiesen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Grundflächenzahl (GRZ), bleiben unverändert bestehen. Eine Intensivierung der baulichen Ausnutzung über das bislang zulässige Maß hinaus erfolgt nicht.

5. Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgelöst.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässige Versiegelungsgrad bleiben unverändert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die sich aus der Planung ergeben, als im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits erfolgt oder zulässig.

Vorhandene Grünstrukturen können überwiegend erhalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

6. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke sind nicht ersichtlich. Nachbarschützende Belange werden durch die Planung nicht berührt.

7. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs handelt und die maßgeblichen Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche unterschritten werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 C beschlossen.