

GEMEINDE DITTENHEIM



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SAUSENHOFEN NR. 1

„IM KREUT“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 18.05.2022

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Beschreibung des Planungsgebiets	3
4	Erläuterung und Begründung der Änderungen.....	4
5	Natur- und Artenschutz.....	5
6	Aufstellungsvermerk.....	7

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Dittenheim hat beschlossen, den Bebauungsplan Sausenhofen Nr. 1 „Im Kreut“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 11.11.1994, inhaltlich in Bezug auf die zulässige Geschossigkeit, Dachgestaltung und Stellung von Garagen und Carports zu ändern. Ziel ist eine „maßvolle Lockerung“ der bisherigen Festsetzungen, um eine zeitgemäße, flächen- und kosteneffiziente Bauweise und Gebäudegestaltung zu ermöglichen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die Änderung die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die weiteren Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls erfüllt: Weder begründet die Bebauungsplanänderung eine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Baugebiet „Im Kreut“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sausenhofen. Die bisher noch unbebauten Parzellen des Bebauungsplans liegen im nördlichen und östlichen Teil des Baugebietes. Nördlich schließt das Baugebiet an den 2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Im Kreut II“ an. Von diesem wurde bisher ein erster Abschnitt erschlossen und zu Teilen bebaut. Das Baugebiet „Im Kreut (I)“ ist zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans zu knapp zwei Dritteln bebaut.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Sausenhofen Nr. 1 „Im Kreut“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im Kreut“ i. d. F. vom 30.05.1994. Er umfasst – Stand heute – die Flurstücke mit den Nummern 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 98/3, 98/4, 99/1, 99/2, 99/3 (Teilfläche), 99/4, 99/5, 99/6, 99/7, 99/12, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6 sowie 385/1 (Teilfläche) der Gemarkung Sausenhofen, Gemeinde Dittenheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst rund 1,74 ha.

Abbildung 1 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs mit der im Jahr 2021 vorhandenen Bebauung.¹

¹ Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayern Atlas Plus, abgerufen am 06.05.2022



Abbildung 1: Luftbild des Baugebiets Sausenhofen Nr. 1 „Im Kreuz“ mit aktuell vorhandener Bebauung (ohne Maßstab, Geltungsbereich rot umrandet)

4 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Geschossigkeit und Dachgestaltung

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Im Kreuz“ aus dem Jahr 1994 waren ausschließlich erdgeschossige Bauweisen (E+D) mit landschaftsraumtypischen Satteldächern (Dachneigung 42° bis 48°) und vorgegebener Firstrichtung zugelassen. Ferner waren Dachvorsprünge auf traufseitig 0,50 m und giebelständig 0,30 m begrenzt.

Diese vergleichsweise strengen Vorgaben aus den 1990er-Jahren erscheinen heute nicht mehr zeitgemäß. Auch im nördlich angrenzenden Baugebiet „Im Kreuz II“ aus dem Jahr 2019 hat die Gemeinde bereits eine freizügigere Bebauung ermöglicht. Vor diesem Hintergrund sollen nun auch für den Bebauungsplan „Im Kreuz“ die bisherigen Festsetzungen gelockert werden, um eine modernere aber auch effizienter Bauweise zu ermöglichen.

Mit dem Ziel, die Wohnfläche im Obergeschoss effizient nutzen zu können, werden mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zwei Vollgeschosse ohne Einschränkung zugelassen (II). Die Dachneigung wird mit 20 – 48° an die zulässige Dachneigung im Gebiet „Im Kreuz II“ angepasst. An der Dachform des Satteldaches wird dabei jedoch weiterhin festgehalten, um zum Schutz des Ortsbildes ein „Durcheinander“ verschiedener an Dachformen zu

vermeiden. Die zwingende Firstrichtung wird jedoch aufgehoben, ebenso die Begrenzung des Maßes von Dachvorsprüngen.

Garagen und Carports

Für Garagen und Carports werden die vormals strengen Reglementierungen ebenfalls großzügig gelockert. Hier werden zukünftig beliebige Dachformen, -neigungen und -deckungen zugelassen. Ferner müssen Garagen und Stellplätze in ihrer äußeren Gestaltung, ihren baulichen Details und ihrer Dachform und -neigung nicht mehr an das Hauptgebäude oder die benachbarten Garagen/Stellplätze angepasst werden. Hierdurch sollen innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere Garagen und Carports mit Flachdach ermöglicht werden, die nicht nur eine kostengünstige und verschattungsarme Bauweise darstellen, sondern in Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung auch einen Beitrag zum Naturschutz und zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses leisten können.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren für den Bau von Garagen außerdem Baulinien vorgesehen, die praktisch keinerlei Spielraum bei der Positionierung des Bauwerkes ließen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kreut“ werden diese Baulinien für Garagen nun ersatzlos gestrichen. Der Garagenstandort ist damit frei wählbar und insbesondere auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (gilt ebenso für Carports und Nebengebäude).

Im Übrigen behält der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Kreut“ mit Satzung i. d. F. vom 30.05.1994, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 11.11.1994, seine volle Gültigkeit.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mit der maßvollen Lockerung der vorgenannten Festsetzungen schafft die Gemeinde Dittenheim die Grundlage für eine modernere, effiziente Bauweise, ohne dabei die grundlegenden Ziele des ursprünglichen Bebauungsplans in Frage zu stellen.

Durch den grundsätzlichen Erhalt der Festsetzung von Satteldächern und Beibehaltung der roten Dachfarbe auf den Hauptgebäuden wird die Bildung einer homogenen Dachlandschaft gefördert. Garagen und Nebengebäude bilden hier als untergeordnete Baukörper keine erheblichen Störfaktoren. Die freie Firstrichtung ist angesichts von nicht vorhandenen rasterförmig angelegten Quartieren städtebaulich vertretbar und als dorftypisch anzusehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist somit nicht zu erwarten.

5 Natur- und Artenschutz

Schutzgebiete von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich sind weder Schutzgebiete ausgewiesen noch Flächen in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Etwa 15 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich das amtlich kartierte Biotop mit der Biotopnummer 6930-0023-002: Hecken in der Gemeinde Dittenheim. Eine Beeinträchtigung des Biotops aufgrund der gegenständlichen Bebauungsplanänderung kann unter anderem aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im südlichen Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts regelmäßig in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB allerdings nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Tatbestand ist im gegenständlichen Verfahren erfüllt, da der Bebauungsplan Sausenhofen Nr. 1 „Im Kreut“ bereits seit 1994 rechtsgültig ist. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden zudem lediglich gestalterische Belange angepasst und keine Mehrversiegelung ermöglicht.

Somit ergibt sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Sausenhofen Nr.1 "Im Kreut" kein weiterer Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung.

Artenschutzrechtliche Belange

Das Baugebiet „Im Kreut“ ist bereits zu knapp zwei Dritteln bebaut. Lebensräume artenschutzrechtlich geschützter Arten sind auf den noch un bebauten Baulücken nicht vorhanden. Aufgrund der rein gestalterischen Änderungen bzw. Änderungen hinsichtlich der Geschosigkeit werden keinerlei artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 BNatSchG berührt.

Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann damit ausgeschlossen werden.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

6 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Sausenhofen Nr. 1 „Im Kreut“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 18.05.2022

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Dittenheim, den

Günter Ströbel, 1. Bürgermeister