



## **B e g r ü n d u n g**

### **1. Änderung Bebauungsplan „Verlängerte Burgstraße“**

#### **1. Anlass der Planung**

Ausgangspunkt für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Verlängerte Burgstraße“ ist das Bauvorhaben auf dem Grundstück Burgstraße 27, Flst. 8629. Der Investor plant den Bereich neu zu ordnen, zu erschließen und in mehrere Grundstücke aufzuteilen.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung des Gebiets möglich werden und insbesondere die bestehende Baulücke auf dem Grundstück Burgstraße 27, Flst. 8629 effizient geschlossen werden.

#### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauBG als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da Ziel des Bebauungsplanes die Nachverdichtung des Gebiets ist. Die zulässige Grundfläche des Gesamtgebiets im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung liegt mit ca. 1.648 m<sup>2</sup> unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> für die Anwendung des § 13a BauGB.

#### **4. Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in nordöstlichen Bereich von Dettingen an der Burgstraße und wird von den Grundstücken Burgstraße 23 und Burgstraße 37 begrenzt. Im nördlichen angrenzenden Bereich weist der Flächennutzungsplan von 1999 eine geplante Wohnbaufläche aus.

#### **5. Inhalt der Änderung**

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden weitestgehend übernommen. Die Baulinie von 1968 wird aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt. Der Abstand der Baugrenze zur Straße wird verringert und auf 7,50 m festgesetzt, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Die Firstrichtungen werden parallel und senkrecht zur Straße ermöglicht um solare Anlagen möglichst effizient betreiben zu können. Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 Meter zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut festgelegt.

Um die Vorgärten zu erhalten, dürfen Garagen und Carports in Richtung Burgstraße nicht außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Es ist geplant, das Grundstück Burgstraße 27 in vier ähnlich große Grundstücke aufzuteilen. Die rückwärtigen zwei Grundstücke werden durch einen 4 Meter breiten Privatweg erschlossen. Die Grundstücke können mit baurechtlich zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden.

### 6. Naturschutz und Artenschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, entfällt die Notwendigkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleiches.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf Grund fehlender Habitatsstrukturen ein Vorkommen anspruchsvoller und nach Bundesnaturschutzgesetz geschützter Arten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen lässt. Die vorgeschlagenen Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Bericht ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Dettingen an der Erms, 20.11.2014

  
Michael Hillert  
Bürgermeister



Die Begründung in dieser Fassung lag dem  
Satzungsbeschluss vom 20.11.2014 zu Grunde.

Dettingen an der Erms, 21.11.2014

  
Michael Hillert  
Bürgermeister

Erbengemeinschaft  
Grundstück Burgstraße  
c/o Herr Dr. Unseld  
Lange Str. 17

72574 Bad Urach

UNSERE STRÄUHLER  
FREIRAUMPLANUNG  
**SIGMUND**



Jörg Sigmund

07123-97380-10

sigmund@  
sigmund-freiraumplanung.de

Grafenberg, den 21.07.2014

Erbengemeinschaft Grundstück Burgstraße / Gemeinde Dettingen/Erms  
**B-Plan 1. Änderung ‚Verlängerte Burgstraße‘, 72581 Dettingen an der Erms**  
Umweltprüfung  
hier: Artenschutzrechtliche Untersuchung

Sehr geehrter Herr Dr. Unseld,

wir haben auf Grundlage der im März 2014 gefertigten Bebauungsplanunterlagen eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund fehlender Habitatstrukturen ein Vorkommen anspruchsvollerer und nach Bundesnaturschutzgesetz geschützter Arten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen lässt.

Bei unserer Begehung in der KW 29/2014 stellte sich der Bestand vor Ort auf Grundstück 8629 als Grünlandbestand ohne Vorkommen von relevanten Fraßpflanzen (Sanguisorba) und lediglich einer kleinen Strauchgruppe dar. Bäume, als potentielle Quartiere (Höhlenbäume), sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Generell ist zur Vermeidung etwaiger Beeinträchtigungen eine Rodung vorhandener Gehölze (auch Sträucher) nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten) festzulegen.

Weiterhin ist generell der Zeitraum von Gebäudeabbrüchen zu regeln, um einen bau- und anlagebedingten Lebensraumverlust von gebäudebewohnenden Arten auch zukünftig zu vermeiden (gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans). Abbrucharbeiten sind im Winterhalbjahr (1.10.-28.2) durchzuführen. Fassaden, Dachabdeckungen und Mauern sind vorsichtig abzutragen. Stellt sich dabei heraus, dass Quartiere betroffen sind, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ein Fachgutachter ist hinzuzuziehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Grafenberg

FREIRAUMPLANUNG SIGMUND  
Jörg Sigmund

Kopie: IFI-Finanz, Herr Böhnwald, per mail