

GEMEINDE KAMMERSTEIN



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

K 3 „KAMMERSTEIN MITTE“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 25.02.2025

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

Inhalt

1	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
3	Umweltbericht.....	4
4	Aufstellungsvermerk.....	5

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan K 3 „Kammerstein Mitte“ der Gemeinde Kammerstein ist am 30.03.1999 in Kraft getreten und wurde noch im selben Jahr zum ersten Mal geändert. Die rechtsgültige Fassung der 1. Änderung ist am 04.08.1999 in Kraft getreten.

Das Kleinbaugebiet mit sechs Bauparzellen ist vollständig erschlossen und bisher zu circa zwei Dritteln bebaut. Der noch unbebaute, westliche Teil des Geltungsbereichs ist als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für die beiden Bauparzellen 1 und 2 innerhalb dieses Mischgebiets waren im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan unterschiedliche Nutzungsschablonen hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Dachneigung festgesetzt. Während für die Parzelle 1 zwei Vollgeschosse mit Obergeschoss (II, E+I) und flacherer Dachneigung (20-25° / SD) zulässig sind, war für die Parzelle 2 eine rein erdgeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (II, E+D) und entsprechend steilerer Dachneigung (30-45° / SD) festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) möchte die Gemeinde Kammerstein nun auch auf der Parzelle 2 eine effizientere Nutzung der Grundfläche durch Errichtung eines Obergeschosses ermöglichen. Zu diesem Zweck wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans die Nutzungsschablone für Parzelle 2 dahingehend abgeändert, dass künftig als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse ohne Einschränkungen zulässig sind. Außerdem wird die zulässige Dachneigung auf 20 bis 45° erweitert.

Im Übrigen behalten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. der 1. Änderung, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 04.08.1999, ihre volle Gültigkeit.

2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung wird künftig eine flexiblere Gebäudegestaltung auf der Parzelle 2 möglich sein. Mit den geänderten Festsetzungen wird hier die Errichtung eines Gebäudes mit Obergeschoss zulässig. Zusätzlich kann darüber – im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit – gegebenenfalls noch ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden, solange dieses unter der Schwelle zur Vollgeschossigkeit bleibt. Auf diese Weise wird eine bessere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht, wodurch den gesetzlichen Zielen zum Flächensparen entsprochen wird.

Da die bisher für Parzelle 2 festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m von der Bebauungsplanänderung nicht berührt wird, sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke oder negative Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu erwarten. Die Änderung nimmt ferner Bezug auf die Festsetzungen der westlich angrenzenden Parzelle 1 und stört somit nicht die städtebauliche Ordnung.

Sonstige, umweltrelevante Auswirkungen werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten sind. Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauungsplanänderung erfolgt die Beurteilung verbal-argumentativ in zusammenfassender Kurzform.

Durch die maßvolle Erweiterung der möglichen Geschossigkeit und Dachgestaltung der Baukörper wird eine bessere Ausnutzung der überbauten Grundfläche ermöglicht. Auf diese Weise werden die natürlichen Ressourcen, insbesondere Grund und Boden, geschont und die Inanspruchnahme neuer Bauflächen reduziert. Die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen der westlich angrenzenden Parzelle 1 und dem Siedlungsbestand im weiteren Umfeld und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild. Durch die Beibehaltung der maximal zulässigen Frishöhe von 9,00 m wird zudem Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen.

In Folge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden keine Veränderungen an den überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen und keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Die Grundflächenzahl bleibt unberührt, so dass keine zusätzliche Versiegelung verursacht wird.

Es sind in der Folge keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Änderungen ermöglichen eine bessere Ausnutzung der Grundfläche auf Parzelle 2. Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten sind hiervon nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann damit ausgeschlossen werden. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

4 Aufstellungsvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplans K 3 „Kammerstein Mitte“ der Gemeinde Kammerstein wurde erarbeitet von der

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

aufgestellt: 25.02.2025

geändert:

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Kammerstein, den _____

Wolfram Göll
Erster Bürgermeister