

2. Änderung Bebauungsplan „Pittenhart-Dorf; 2. Änderung/Erweiterung im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 255 und 255/1, Gemarkung Pittenhart

Begründung

1. Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Pittenhart-Dorf; 2. Änderung/Erweiterung“ ist im südlichen Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 255/1 eine Fläche von 250 m² als Ausgleichsfläche (extensive Streuobstwiese) ausgewiesen. Die Umsetzung dieser Ausgleichsfläche erfolgte bisher nicht, diese Fläche wurde für die Eingrünung der mittlerweile vorhandenen Wohnbebauung genutzt.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsfläche soll auf einer Teilfläche des südlich angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 255 erfolgen.

Die dauerhafte Nutzung der verlagerten Ausgleichsfläche als extensive Streuobstwiese soll mit einer Grunddienstbarkeit für die Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 255 durch den Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger gesichert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Flur-Nummer 255/1 der Gemarkung Pittenhart, das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Pittenhart-Dorf; 2. Änderung/Erweiterung“.

Die verlagerte Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Pittenhart-Dorf; 2. Änderung/Erweiterung“ auf Flur-Nr. 255. Die Ausgleichsfläche grenzt in einem Abstand von ca. 8,0 m an die südliche Grenze des Bebauungsplanes „Pittenhart-Dorf; 2. Änderung/Erweiterung“ an.

3. Flächennutzungsplan

Nachdem es sich bei der Verlagerung der Ausgleichsfläche um einen geringfügigen Umgriff handelt, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der nächstfolgenden Änderung entsprechend angepasst und die entsprechende Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt.

4. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Gemeinde Pittenhart keine zusätzlichen Kosten.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Umstände der benachbarten Anwohner auswirken wird.

6. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Aspekten wird die Änderung des Bebauungsplanes als vertretbar und verträglich gesehen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Pittenhart-Dorf; 2. Änderung/Erweiterung“ gilt mit den textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen unverändert.

Eine Betrachtung zu Infrastruktur, Grünordnung/Freiflächengestaltung, naturschutzfachlicher Eingriffsregelung, Umweltprüfung gemäß § 2a Baugesetzbuch, Immissionsschutz, erübrigt sich, da kein neues Bauland ausgewiesen wird, sondern nur die erforderliche Ausgleichsfläche in ein unmittelbar angrenzendes Grundstück verschoben wird. Siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan „Pittenhart-Dorf; 2. Änderung/Erweiterung“.

Für den Entwurf: 24.11.2022

.....
Gemeinde Pittenhart
Reithmeier, 1. Bürgermeister

.....
Rieperdinger
Entwurfsverfasser