



Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“ und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in Hayingen

1. Erfordernis der Änderung

Ein ortsansässiger Hayinger Betrieb möchte im Bereich des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“ eine Teilfläche von ca. 800 m² des Flst. 1187/1 erwerben. Es soll sich vorerst um ein kleines Grundstück handeln, welches spätere Erweiterung zulässt.

Aus Gründen der Erschließungsmöglichkeiten ist an die nordwestlich der Straße B gelegene städtische Fläche gedacht. Der Bauherr möchte allerdings die Fläche des Pflanzgebietes mit einer Tiefe von 8,50 m nicht vollständig erwerben, da er im Verhältnis zu der gewünschten Grundstücksgröße keine Wirtschaftlichkeit erkennen kann und lediglich eine Unterhaltungslast sieht.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

2.1 Pflanzgebot

Seit Jahren wird in Hayingen das Ziel verfolgt Gewerbe – und Handwerksbetriebe anzusiedeln. Wir sind uns allerdings bewusst, dass unser Standort, abseits von der Bundesstraße bzw. eines Gleisanschlusses, nicht gerade attraktiv ist.

Hayingen's Gewerbe und Handwerk lebt überwiegend von der Eigenentwicklung der bestehenden Betriebe und deshalb ist die Anregung des o.g. Bauherrn durchaus neu zu überdenken. Die Idealvorstellung, dass sich ein größerer Betrieb im Gewerbegebiet einkauft, dem die Anlegung und Pflege des Pflanzgebietes im Verhältnis zur Grundstücksgröße finanziell leicht fällt, muss vorerst teilweise zurückgenommen werden.

Das Pflanzgebot im nordöstlichen Bereich wurde im bestehenden Bebauungsplan auf eine Tiefe von 3,50 m festgelegt. Aus Gründen der Gleichberechtigung sollte das Pflanzgebot von 8,50 m Tiefe auch im nordwestlichen Geltungsbereich, entlang des Ehrenfelser Weges auf 3,50 m reduziert werden und die Baugrenze entsprechend nach Norden verschoben werden.

Das Pflanzgebot im Westen mit 10 m Tiefe und im Süden mit 8,50 m Tiefe muss aus Gründen der Einbindung in die Landschaft sowie als Ausgleichsfläche erhalten bleiben.

2.1.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“ umfasst ca.	6,20 ha Gesamtfläche.
Durch die Festsetzung des Pflanzgebietes wurde innerhalb des Planbereiches eine Ausgleichsfläche von	0,53 ha geschaffen.
Darüber hinaus wurde die Verpflichtung eingegangen	0,80 ha Fläche
nahe bestehender Streuobstwiesen außerhalb des Gebietes	
zu erweitern.	insg. <u>1,33 ha</u>

Das Pflanzgebot und die Ausgleichsfläche umfassen somit 21,46 % der Gesamtfläche. Die geplante Reduzierung des Pflanzgebotes um ca. 500 m² entspricht 0,81 %, sodass eine Ausgleichsfläche von insgesamt 20,65 % erhalten bleibt.

Es ist somit rechnerisch nachgewiesen, dass der Anteil von 0,81 % Reduzierung so gering ist, dass auf einen weiteren Ausgleich verzichtet werden kann.

Ferner blieb die Anzahl der Bäume I. und II. Ordnung vollständig erhalten; lediglich die Strauchpflanzung wurde minimal reduziert. Die geplante Reduzierung ist hinzunehmen.

2.2 Trennung der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan und der „Örtlichen Bauvorschriften“ für das Bebauungsplangebiet

Nach der neuen Rechtsprechung sind die „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan und die „Örtlichen Bauvorschriften“ für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ehrenfelder Weg“ als zwei getrennte Satzungen zu beschließen.

Die Vorschrift „Bepflanzungen und Pflanzgebote“, Ziffer 9, „Bauordnungsrechtliche Vorschriften“ wird aus den örtlichen Bauvorschriften herausgenommen und ist als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch zu treffen. Diese Festsetzung wird in

I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 11, eingefügt.

Der Abschnitt II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO) wird in

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), geändert.

Da im Übrigen keine inhaltliche Änderung der Bebauungsplanvorschriften vorgenommen wird, wird dieser Textteil direkt in die Satzung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die „Örtlichen Bauvorschriften“ für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Ehrenfelder Weg“ werden als selbständige Satzung erlassen. Außer der Streichung der Ziffer 9, erfolgt keine inhaltliche Änderung.

Natürlich können jetzt nicht alle Bebauungspläne bezüglich dieser neuen Rechtsprechung aufgearbeitet werden, aber in diesem Fall ist die Trennung sinnvoll, da das zu ändernde Pflanzgebot eine planungsrechtliche Festsetzung darstellt.

Im Lageplan wird folgende Aufschrift vorgenommen:

„3. Änderung des Bebauungsplanes

**Reduzierung des Pflanzgebotes im nordwestlichen Bereich auf 3,50 m Tiefe
sowie Verschiebung der Baugrenze entsprechend nach Norden.**

**Trennung der Satzung über den Bebauungsplan und der Satzung über örtliche
Bauvorschriften nach § 74 LBO für das Bebauungsplangebiet.**

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Ausgefertigt !

Hayingen, den

Bürgermeister“

. / .

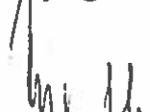


Die Änderung des Pflanzgebotes wird im Deckblatt vom 08.11.2001 dargestellt.

Die alleinige Änderung des Pflanzgebotes mit Verschiebung der Baugrenze hätte in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden können; die Trennung der Bebauungsplanvorschriften erfordert formal aber ein normales Änderungsverfahren.

Nach Prüfung, welche Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen sind, wird festgestellt, dass durch die Änderung des Pflanzgebotes und der formalen Trennung der Satzungen, lediglich das Landratsamt Reutlingen mit seinen Abteilungen Baurechtsamt, Umweltschutzamt, etc.zu hören sind.

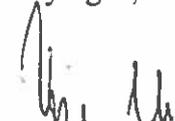
Hayingen, den 26.11.2001, ergänzt am 24.01.2002


Bürgermeister



„Die Begründung in dieser Fassung lag sowohl dem Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Hayingen, den 06. Februar 2002


Bürgermeister“

