



Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Boden“ 1. Abschnitt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Hayingen-Münzdorf

1. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund einer konkreten Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Baugebiet „Boden“ 1. Abschnitt hat der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung am 06. Oktober 2016 signalisiert, dass die Teilerschließung des o.g. Baugebietes weiter verfolgt werden soll.

Ferner möchte der Interessent ein altersgerechtes eingeschossiges Wohnhaus verwirklichen und wünscht sich aus architektonischen Gründen als Dachform ein „Walmdach“.

Aufgrund des dörflichen Charakters im Stadtteil Münzdorf und aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wurden im Baugebiet „Boden“ 1. Abschnitt im Jahre 2006 lediglich Satteldächer mit 30 ° - 45 ° Dachneigung zugelassen.

Da in den Stadtteilen Ehestetten und Anhausen in den jeweiligen Baugebieten die Dachform „Walmdach“ mit 30 - 45° DN zugelassen wurde, spricht aus städtebaulichen Gründen nichts dagegen, dass bei den geplanten Bauplätzen Nr. 4 und 5 sowie der späteren Anbindung des 2. Bauabschnittes die Wahl zwischen Sattel – und Walmdach besteht.

Allerdings wird daran festgehalten, dass um die denkmalgeschützte Kirche bei den Bauplätzen mit den Nrn. 1 – 3 nur die Dachform „Satteldach“ mit 30 - 45 ° DN zulässig ist.

Aufgrund der Überlegungen zur Erschließung, wurde festgestellt, dass die bisher angedachte straßenverkehrliche Anbindung über die Straße „Am Kirchweg“ zur Gartenstraße sich als sehr aufwändig erweist. Es wären für die denkmalgeschützte Katholische Kirche St. Bernhard beim Ausbau erhebliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Die geplante Straße „Am Kirchweg“, Teil von Flst. 1050, sollte ursprünglich beidseitig bebaut werden. Im Laufe des damaligen Bebauungsplanverfahrens stellte sich heraus, dass aufgrund der erforderlichen Immissionsschutz-Abstände zur nördlich gelegenen Landwirtschaft und der Rücksichtnahme auf eine vorhandene Auffüllung (Altlast), die Bebauung sich überwiegend nach Süden verlagert hat.

In diesem Zusammenhang stellt sich aus Kostengründen zurecht die Frage, ob eine fußläuferische Anbindung, an der Kirche vorbei, zur Gartenstraße nicht ausreichend sein könnte und die straßenverkehrliche Erschließung ausschließlich über den Wasserweg erfolgen sollte.

Eine entsprechende Umplanung bezüglich der Erschließung erfordert zugleich die zeichnerischen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan zu ändern; die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der geplanten „Öffentlichen Grünfläche“ südlich der geplanten Straße A und die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zukünftigen Bauplätze mit den Nummern 4 und 5 hinsichtlich der Dachform zu ergänzen.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine geringfügige Reduzierung des Geltungsbereiches im nördlichen und nordwestlichen Bereich, die teilweise Verlegung und Reduzierung der nördlichen und östlichen Zufahrtsstraße, eine Neueinteilung der Baugrundstücke mit A/E-Flächen, die Verschiebung der Baugrenzen sowie eine fußläuferische Anbindung des Baugebietes zum Ortsgebiet erreicht werden.

Die Anlegung einer „Öffentlichen Grünfläche“ südlich der geplanten Straße A dient als Abstand zur bestehenden Bepflanzung auf den Flst. 1052 und 1053.

Ferner soll bei zwei Baugrundstücken an der östlichen Straße und der späteren östlichen Anbindung des 2. Bauabschnittes die zusätzliche Dachform „Walmdach“ mit 30 – 45 ° Dachneigung zugelassen werden.

3. Inhalt der Änderung

Die „gelb gekennzeichneten“ zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Boden“ 1. Abschnitt werden im 1. Deckblatt zum Bebauungsplan vom 15.12.2016 aufgehoben.

Die geringfügige Reduzierung des Geltungsbereiches im nördlichen und nordwestlichen Bereich sowie die Verlegung der nördlichen Erschließungsstraße in den Bereich des bisher geplanten Leitungsrechtes; Reduzierung der östlichen Zufahrtsstraße und späteren Anbindung des 2. Bauabschnittes, die Neueinteilung der Baugrundstücke mit A/E-Flächen, die Verschiebung der Baugrenzen sowie die fußläuferische Anbindung des Baugebietes über die Straße am „Am Kirchweg“ zum Ortsgebiet; die öffentliche Grünfläche sowie die Klarstellung der Geschossflächenzahl ist dem 2. Deckblatt zum Bebauungsplan vom 15.12.2016/06.04.2017 zu entnehmen.

Die geplante „Öffentliche Grünfläche“ südlich der geplanten Straße A wird ferner unter

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach Ziffer 1.8.3 wie folgt eingefügt:

1.9. Öffentliche Grünfläche

Die nördliche Bepflanzung der bestehenden Grundstücke Flst. 1052 und 1053 erfordert einen geringen Abstand zur geplanten Straße A und wird daher als Grünfläche angelegt.

Die Zulassung einer weiteren Dachform wird unter

1.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Ziffer 1.1 **Dachformen und Dachneigungen**

bisher Wohn – und Nebengebäude: Satteldach (SD) mit 30°-45°

Garagen: Satteldach (SD) mit 30°-45°
oder Flachdach (FD)

wie folgt zu Wohn – und Nebengebäude sowie Garagen bei den Baugrundstücken
Nr. 4 + 5 mit

ergänzt. Walmdach (WD) mit 30°-45°

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über Umweltverträglichkeit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung, noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

5. Belange Natur – und Landschaftsschutz

Die Gegenüberstellung der Reduzierung der Flächen des Geltungsbereichs mit ca. 722 m² und der Wegfall von A/E-Flächen mit ca. 140 m²

A/E-Flächen vor der Änderung	ca. 868 m ²
A/E-Flächen nach der Änderung	<u>ca. 728 m²</u>

Verlust: ca. 140 m²

sowie der Schaffung eines gewissen Ausgleiches durch Anlegung einer öffentlichen Grünfläche mit ca. 156 m², südlich der geplanten Straße A, zeigt dass der baurechtliche Eingriff weiterhin ausgeglichen ist.

Es ist natürlich bekannt, dass eine öffentliche Grünfläche nicht die Wertigkeit einer A/E-Fläche hat, dennoch stellt diese gegenüber einer versiegelten Fläche einen gewissen Ausgleich dar.

Wird die Reduzierung des Geltungsbereiches mit ca. 722 m² ins Verhältnis zu der wegfallenden A/E-Fläche mit ca. 140 m² gestellt, ist der baurechtliche Eingriff weiterhin ausgeglichen.

6. Belange Artenschutz

Da die A/E-Fläche außerhalb der Baugrundstücke durch Reduzierung des Geltungsbereiches wegfällt wird diese Festsetzung gestrichen und stattdessen folgende Maßnahme zum Artenschutz eingefügt:

Die Baufeldräumung Fällung von Gehölzen und Bäumen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Da es sich bisher um intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen handelt, konnten nach in Augenscheinnahme keine besonders geschützten Arten festgestellt werden.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar und zwar unabhängig davon gelten, ob ein Bebauungsplan vorhanden ist oder nicht, wird in der Satzung auf § 44 BNatSchG hingewiesen.

7. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im genehmigten Flächennutzungsplan und ist als „Wohngebiet (W)“ und teilweise als „Mischgebiet (M)“ dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauG) und bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese geringfügige Mischbaufläche der Baugrundstücke 1-3 in Wohnbaufläche angepasst.

8. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB sind nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese werden nicht berührt, da es sich beim Bebauungsplan „Boden“ 1. Abschnitt lediglich um einen Teilbereich der Gesamtplanung mit Anbindung des 2. Bauabschnittes handelt.

Der Geltungsbereich wird geringfügig und somit die Versiegelungsflächen in diesem Bereich ebenfalls reduziert.

9. Städtebaulicher Vertrag

Der Kaufinteressent des geplanten Baugrundstückes Nr. 5 ist an der Änderung des seit 27.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes interessiert und daher bereit, die anteilig anfallenden Kosten für die Änderung der gewünschten Dachform zu übernehmen.

Es wurde hierzu ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Kaufinteressenten geschlossen und lediglich die Verwaltungskosten zugrunde gelegt, für die von der Stadt Hayingen selbst durchgeführten Maßnahmen des Satzungsverfahrens, welche auf private Dritte hätte übertragen werden können. Ausgenommen sind Kosten für Beschlüsse und Bekanntmachungen.



10. Bürger – und Behördenbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.-02.02.2017 gegeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, in diesem Fall lediglich das Landratsamt Reutlingen mit seinen Abteilungen, werden parallel zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Hayingen, den 19.12.2016/06.04.2017

Bürgermeister
D o r n e r

„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zugrunde.

Hayingen, den 10. April 2017

Bürgermeister“