

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



**Bebauungsplan
„Hofener Weg“
4. Änderung**

Begründung

Stand 28.05.2024/17.09.2024

**Hans Sigel GmbH
Gesellschaft für Kommunalentwicklung
Limburgstr. 5
72587 Römerstein**

**Architektenpartnerschaft
Keinath und Dr. Dietl
Oberstdorfer Str. 20
70327 Stuttgart**

Begründung zum Bebauungsplan „Hofener Weg“ 4. Änderung

1. Anlass, Zweck und Ziel der Bebauungsplanänderung

Auf den in der Ortssanierung erworbenen Flst.-Nr. 219 u. 220 soll durch einen Investor ein Mehrgenerationenhaus erstellt werden.

Die Planung hierfür wurde in enger Abstimmung zwischen dem Investor, der Gemeinde mit Unterstützung der Ortsplaner und dem Kreisbauamt entwickelt.

Dabei hat sich gezeigt, dass gegenüber vom neuen Dorfplatz mit Keltenmuseum und der im Westen liegenden Volksbank eine besondere städtebauliche Situation entsteht, der Rechnung zu tragen ist.

Ziel und Zweck der Planung:

Ziel der Planung, welche auch dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung entspricht, ist es nunmehr, hierzu die entsprechenden baurechtlichen Grundlagen zu schaffen.

So sollen folgende wesentlichen Punkte im bestehenden Bebauungsplan geändert werden. Wobei sich diese Änderungen ausschließlich auf die beiden zu bebauenden Flst.-Nr. 219 u. 220 beziehen. Dabei sind die Änderungen nicht nur für das konkret geplante Projekt geeignet, sondern würden auch andere ähnliche Projekte an diesem Standort im Sinne der städtebaulichen Ziele ermöglichen.

Im Einzelnen sind dies:

- Im Textteil:
 - 2.1.2. Nutzung MI (Mischgebiet) wird für Flst.-Nr. 219 u.220 eingeführt und präzisiert
 - 2.2.3.1. Definition Traufhöhe im MI (Mischgebiet) ergänzt, so dass zum Dorfplatz hin Kolonnaden möglich sind.
 - 2.3.1 für MI (Mischgebiet) abweichende Bauweise definiert, so dass ein Anbau möglich ist – Ziel einer geschlossenen Platzwand auf der Südseite des Dorfplatzes.
 - 2.5.2. für MI (Mischgebiet) Abweichungen von der Pflicht zum Anlegen von 5 m tiefen Vorzonen werden ermöglicht, um der angestrebten dichteren Bebauung im MI (Mischgebiet) gerecht werden zu können.
 - 2.5.3. Stellplatzanforderungen werden präzisiert – erhöhter Schlüssel gilt nur im WA.
- In den Örtlichen Bauvorschriften
 - 2.5.3. Regelungen für die Vorzonen werden an die geänderte städtebauliche Situation/Ziele angepasst.
 - 2.2.1.7. Freistehende Technikgebäude werden freistehenden Garagen gleichgestellt.

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Das zu ändernde Plangebiet liegt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grabenstetten. Der Änderungsentwurf deckt sich auch nach der Änderung weitgehend mit den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen und ist insoweit auch aus diesem entwickelt.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht in seinem Umfang dem derzeitigen Bebauungsplangebiet „Hofener Weg“, wobei sich die Änderungen ausschließlich auf die beiden Flst.-Nr. 219 u. 220 und das nunmehr für diesen Bereich ausgewiesene MI (Mischgebiet) beziehen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der Planungsgemeinschaft HS-GmbH u. Urba Architektenpartnerschaft vom 28.05.2024 im Maßstab 1:500 des Entwurfs der geplanten Bebauungsplanänderung.

4. Städtebauliches Konzept

Das vorhandene städtebauliche Konzept für die Innenentwicklung von Grabenstetten dient auch dieser Bebauungsplanänderung als Grundlage.

Dabei geht man auch zukünftig davon aus, dass durch Pflege, Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen charakteristischen Ortsbildes unter Einfügung angepasster Neubauten die vorhandene Bebauung in ihrem Grundcharakter erhalten bleibt.

Die Baukörper sollen mit einem geeigneten Satteldach mit roter bis rotbrauner Ziegel- und Dachsteindeckung zwischen 28° und 40° Dachneigung errichtet werden.

Die Baufenster bleiben grundsätzlich gleich und werden nur durch Baugrenzen definiert. Auf Baulinien wird vollständig verzichtet. Damit soll dem Bauherrn mehr Spielraum bei seiner Planung gegeben und die Verdichtungsmöglichkeit verbessert werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung und die Bauweise wird durch die Änderung insoweit berührt als durch die partielle Ausweisung eines MI (Mischgebiet) den grundsätzlich wünschenswerten städtebaulichen Entwicklungen im Änderungsbereich Rechnung getragen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Trauf- u. der Firsthöhe MI (Mischgebiet) ergänzt und die GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,6 erhöht.

6. Erschließung und Parkierung

Die vorhandenen Verkehrsflächen sollen auch zukünftig das Grundgerüst der Erschließung bilden. Die Zahl der erforderlichen privaten Stellplätze wird ausschließlich für das MI (Mischgebiet) geändert bzw. präzisiert.

Die Stellplatzanforderungen im WA (Allgemeines Wohngebiet) bleiben unverändert.

7. Technische Infrastruktur

Die Abwasserbeseitigungsanlagen, die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sind in ausreichendem Maß vorhanden und werden im Rahmen von Baumaßnahmen lediglich dort, wo akuter Bedarf besteht, erneuert und instandgesetzt.

8. Eingriffe in Natur, Landschaft, Umwelt u. Artenschutz

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Umweltschutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgüter	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplans
Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Nicht bebaute Fläche, teilweise Anpflanzungsfläche	Die Änderungsplanung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen. Daher sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Nachdem es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung handelt, ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und ein Umweltbericht nicht notwendig. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

12. Lärmeinwirkungen

Durch die Änderung ergeben sich keine neuen Lärmeinwirkungen durch Störquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grunde für das Plangebiet nicht erforderlich.

13. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des § 74 Landesbauordnung bleiben bis auf den zum MI (Mischgebiet) umgewidmeten Bereich gleich, im Änderungsbereich jedoch der sich entwickelten Situation angepasst.

Grabenstetten, den 16.04.2024/17.09.2024

Deh
Bürgermeister