

Landkreis Reutlingen
Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan „Quartier Linde 1. Änderung“

Begründung

Stand 16.04.2024/17.09.2024

1. Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Linde“ vom 11.07.2015. Es liegt in der Ortsmitte von Grabenstetten und wird begrenzt im Süden durch die Schlattstaller Straße, im Westen durch die Junggasse, im Norden durch die St. Catharina Straße und im Osten durch die Weinlandstraße.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den Planzeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Quartier Linde 1. Änderung“ wurde im Jahr 2015 rechtskräftig. Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass die Haupterschließungsstraße als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe heranzuziehen ist, hat in Bezug auf die Gebäudehöhe von Bauwerken auf Grundstücken, welche an zwei Erschließungsstraßen liegen, dazu geführt, dass sich Unklarheiten bezüglich des relevanten Bezugspunkts ergaben.

Weiterer Anlass für die Planung sind die Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Grundstückes Flst.-Nr. 143 (Schlattstaller Str. 5/1) am nordwestlichen Ende der Stichstraße auf Flst.-Nr. 148/2 sowie eine Erweiterung der Baugrenze im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 139 (Junggasse 8).

Um künftigen Fehlentwicklungen vorzubeugen und durch die Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen, sollen einzelne bestehende Festsetzungen konkretisiert und ergänzende Festsetzungen aufgenommen werden.

3. Verfahren

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert wird und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall, da die vorgesehenen Änderungen nicht in den planerischen Grundgedanken durchgreifen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grabenstetten hat daher auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.2020 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan „Quartier Linde 1. Änderung“ gefasst.

Die anschließende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.01.2020 in der Zeit vom 10.02.2020 bis zum 11.03.2020 und parallel dazu die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, so wie ein zwischenzeitlich vom Bebauungsplan abweichendes privates Baugesuch machten am 16.05.2023 eine erneute Beratung des Änderungsentwurfes notwendig.

Die sich anschließende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.05.2023 in der Zeit vom 02.06.2023 bis zum 19.06.2023 und wiederum parallel dazu die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden am 16.04.2024 erneut beraten und einer weiteren Entwurf beschlossen.

Die sich anschließende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.05.2024 in der Zeit vom 13.05.2024 bis zum 28.05.2024 und wiederum parallel dazu die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

4. Übergeordnete Planungen

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung notwendig.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen / Inhalte der Bebauungsplanänderung

1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept eines Mischgebietes bleibt. Das Gebiet soll weiterhin dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Ziel der Planung ist es im historischen Ortskern auch weiterhin nicht störende Gewerbe- oder Gastronomiebetriebe zu ermöglichen, diese wo möglich zu erhalten und hier zu konzentrieren im Interesse einer zeitgemäßen Nutzung dieser enger bebauten, identitätsstiftenden Bereiche des Ortes.

2. Festsetzung der Bezugshöhe

Der Bebauungsplan „Quartier Linde“ hat bei Grundstücken, welche an zwei Straßen liegen, zu Unklarheiten bezüglich des für die maximale Gebäudehöhe maßgeblichen Bezugspunktes geführt.

Zur Klarstellung des unteren Bezugspunktes wird der Textteil des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass bei Grundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, die breitere Haupteerschließungsstraße maßgeblich ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Bei einer Sanierung des Gebäudes Junggasse 8 (Flst. Nr. 139) hat sich im Baugenehmigungsverfahren herausgestellt, dass der geplante Balkon aufgrund der zu starken Überschreitung der Baugrenze nach Süden nicht genehmigt werden kann. Dieser Genehmigung steht die derzeitige Vorschrift in den planungsrechtlichen Vorschriften im Textteil Ziff. 2.4 entgegen, in der nur eine mögliche Überschreitung der Baugrenze bis max. 1,50 m zugelassen ist. Nachdem das Grundstück Flst. Nr. 139 im Rahmen einer Bodenordnung um die Flurstücke 136, 138 sowie Teile des Flurstücks 138/1 in südlicher Richtung erweitert wurde, soll durch die Änderung der Festsetzung ein Balkon von 2,50 m Breite ermöglicht werden.

Hierzu ist es allerdings notwendig, die in Ziff. 2.4 der planungsrechtlichen Vorschriften ermöglichte Überschreitung der Baugrenze auf 2,50 m zu erhöhen. Von einer generellen Änderung der Baugrenze im Plangebiet soll jedoch abgesehen werden

4. Erschließung

Die Zufahrt zum Grundstück Flst.-Nr. 143 (Schlattstaller Str. 5/1) erfolgt über die Grundstücke Flst.-Nr. 144/3 und 144/2, welche sich jedoch nur teilweise im Eigentum des Eigentümers des Grundstücks Schlattstaller Str. 5/1 befinden. Der Bebauungsplan sieht zur Sicherstellung der Erschließung für dieses Grundstück wie auch die auf den Flurstücken 172, 148 und 148/1

ggf. neu zu bildenden Grundstücke eine als Multifunktionsfläche festgesetzte Stichstraße (Flst.-Nr. 148/2 sowie Teilfläche Flst.-Nr. 186/3) vor. Diese dient zudem der Verbesserung der Erschließung des Grundstück Schlattstaller Straße 5. Am nordwestlichen Ende der Stichstraße wird zur Überwindung des Höhenversatzes zwischen den Grundstücken die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks Schlattstaller Straße 5/1 durch eine Treppe ermöglicht.

Damit sieht die Gemeinde auch weiterhin die Erschließung der Grundstücke von der Erbgemeinschaft Kazmaier als gesichert an. Mögliche Alternativlösungen wurden von der Erbgemeinschaft in der Vergangenheit immer abgelehnt, so dass die Gemeinde nun mit dieser Planung die einzige Möglichkeit sieht, im Verfahren weiter zu kommen.

5. Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 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 Gartenland am Haus, Anpflanzungsflächen als Obst- und Gemüsegärten, teilweise durch Abbruch freigelegte Brachflächen (v.a. Flst.-Nr. 148/1)	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.

Grabenstetten, den 16.04.2024/17.09.2024

Deh
Bürgermeister