

Begründung zum Bebauungsplan " 1. Änderung Lange Gasse bis Zehntscheuerweg"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit 22.10.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans "Lange Gasse bis Zehntscheuerweg".

Zur Ausarbeitung einer städtebaulichen Gesamtplanung für die derzeit brach liegende Fläche zwischen Lange Gasse, Grabenstraße und Hindenburgstraße hat die Gemeinde Bondorf Anfang des Jahres 2017 ein Planungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung nach § 17 VgV in Auftrag gegeben. Die von verschiedenen Planungsbüros vorgelegten Planentwürfe wurden in einer Jury-Sitzung Ende Mai 2017 vorgestellt und bewertet. Schließlich wurde vom Gemeinderat Ende Juli 2017 für den am besten bewerteten Planungsentwurf der Architektenauftrag zur Realisierung des Projekts für Bücherei und Wohnen in der Ortsmitte erteilt. Diese detaillierte Planung umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 3/1, 4, 78, 88, 90/2, 90/4, 91, 91/2, 93/1, 93/2 und 93.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes widersprechen teilweise dem geplanten Neubauvorhaben. Um vor allem eine Nachverdichtung des Ortskernes der Gemeinde Bondorf für die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan mit dieser Änderung an die städtebauliche Gesamtplanung angepasst werden.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird umschlossen von den Straßen Hindenburgstraße (Flst. 154/1), Grabenstraße (Flst. 6/3) und Lange Gasse (Flst. 91/3). Der Flächeninhalt beträgt 0,54 Hektar. Es befindet sich im Ortskern der Gemeinde Bondorf unmittelbar westlich der evangelischen Kirche.

3. Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Somit liegen die rechtlichen Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen werden. Es kann auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden.

4. Liste der Änderungen

Folgende Änderungen im Bezug zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden vorgenommen (siehe auch zeichnerische Darstellung in der Anlage "Übersicht der Änderungen")

1. Aufhebung der beiden Pflanzgebote flächig "pfg2."

Die beiden Pflanzgebote stehen der städtebaulichen Planung entgegen. Im Zuge der gewünschten Nachverdichtung des Ortskernes der Gemeinde Bondorf ist ein Erhalt nicht möglich. Der Wegfall der Pflanzgebote wird über das Ökokonto der Gemeinde Bondorf ausgeglichen.

2. Verlegung der Pflanzgebote Bäume "pfg1."

Gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption für das Gebiet können die Bäume an den bisherigen Standorten nicht verwirklicht werden. Eine Realisierung der Bäume in gleicher Anzahl kann durch Festlegung anderer Standorte gewährleistet werden

3. Verlegung der Baugrenzen

Die Baugrenzen werden an die städtebauliche Planung angepasst. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt ca. 190 m². Die Verlegung der Baugrenzen hat lediglich Auswirkungen auf die Lage der Gebäude. Mit einer Erhöhung der Grundfläche (GR) ist nicht zu rechnen, da die Grundfläche weiter der Beurteilung nach § 34 BauGB untersteht (der Bebauungsplan legt keine Grundfläche fest).

4. Änderung des Gebietstyps WB2 in WB1

Der im bisherigen Bebauungsplan speziell für das Grundstück Grabenstraße 16 enthaltene Gebietstyp WB2 ermöglicht die Haltung von bis zu 400 Hühnern. Da die Hühnerhaltung mittlerweile aufgegeben wurde und zukünftig auch keine Hühnerhaltung mehr geplant ist, kann für das Grundstück Grabenstraße 16 der Gebietstyp WB1 festgelegt werden. Bis auf die Hühnerhaltung entspricht der Gebietstyp WB1 dem bisher festgesetzten Gebietstyp WB2. Somit reduziert sich die zulässige Nutzung lediglich um die Haltung von bis zu 400 Hühnern.

5. Anpassung eines Weges an den tatsächlichen Ausbau

In der Grabenstraße wird eine geplante Verschwenkung des Gehweges an den tatsächlichen Ausbau der Straße angepasst.

5. Belange der Umwelt

Gemäß § 13 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Für den Änderungsbereich wurde aufgrund des Wegfalls der beiden Pflanzgebote eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Anlage). Der Ausgleichsbedarf von 4.331 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Bondorf ausgeglichen.

Aufgrund der Lage des Gebiets im Ortskern der Gemeinde Bondorf ist mit einer Beeinträchtigung besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht zu rechnen.

6. Städtebauliche Planung

Bezüglich der städtebaulichen Festsetzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan "Lange Gasse bis Zehntscheuerweg" verwiesen, da sich die Grundzüge der Planung und die städtebaulichen Ziele nicht geändert haben.

Verzeichnis der Anlagen:

- Bebauungsplan „1. Änderung Lange Gasse bis Zehntscheuerweg
zeichnerischer Teil v. 18.01.2018
- Bebauungsplan "1. Änderung Lange Gasse bis Zehntscheuerweg
Textteil v. 18.01.2018
- Begründung zum Bebauungsplan "1. Änderung Lange Gasse bis Zehntscheuerweg
v. 18.01.2018
- Übersicht der Änderungen (zeichnerische Darstellung) v. 20.10.2017
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung v. 20.10.2017

Bisher gültiger Bebauungsplan:

- Bebauungsplan "Lange Gasse bis Zehntscheuerweg"
zeichnerischer Teil, rechtskräftig seit 22.10.2004
- Bebauungsplan "Lange Gasse bis Zehntscheuerweg"
Textteil, rechtskräftig seit 22.10.2004
- Begründung zum Bebauungsplan "Lange Gasse bis Zehntscheuerweg"

Herrenberg, den 18.01.2018
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de