

Begründung

Bebauungsplan

1. Änderung „Schelmenwasen“

Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten Landkreis Reutlingen

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung, „Schelmenwasen“, Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Pfronstetten wird die Lage der Erschließungsstraße des Plangebietes gegenüber dem ursprünglichen Plan neu geregelt.

Hintergrund der Änderung der Lage sind die beiden bereits heute bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes. Diese wurden gegenüber der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksaufteilung anders abgegrenzt.

Durch die veränderte Lage der Straße ergeben sich neue Grundstücksaufteilungen. Im Süden entstehen durch die Verschiebung der Straße nach Norden tiefere Grundstücke. Im nordöstlichen Bereich hat der Eigentümer des Flst. Nr. 543/1 einen Teil des Flst. Nr. 545 erworben. Die Erschließung und Bebauung dieses Bereiches erfolgt demnach nicht mehr durch die neue „Straße A“ sondern über die Straße „Sonnenrain“.

Die Änderung des Straßenverlaufes führt nicht zu einer grundsätzlichen Änderung des Planungskonzeptes der Gemeinde. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

2. Änderungen

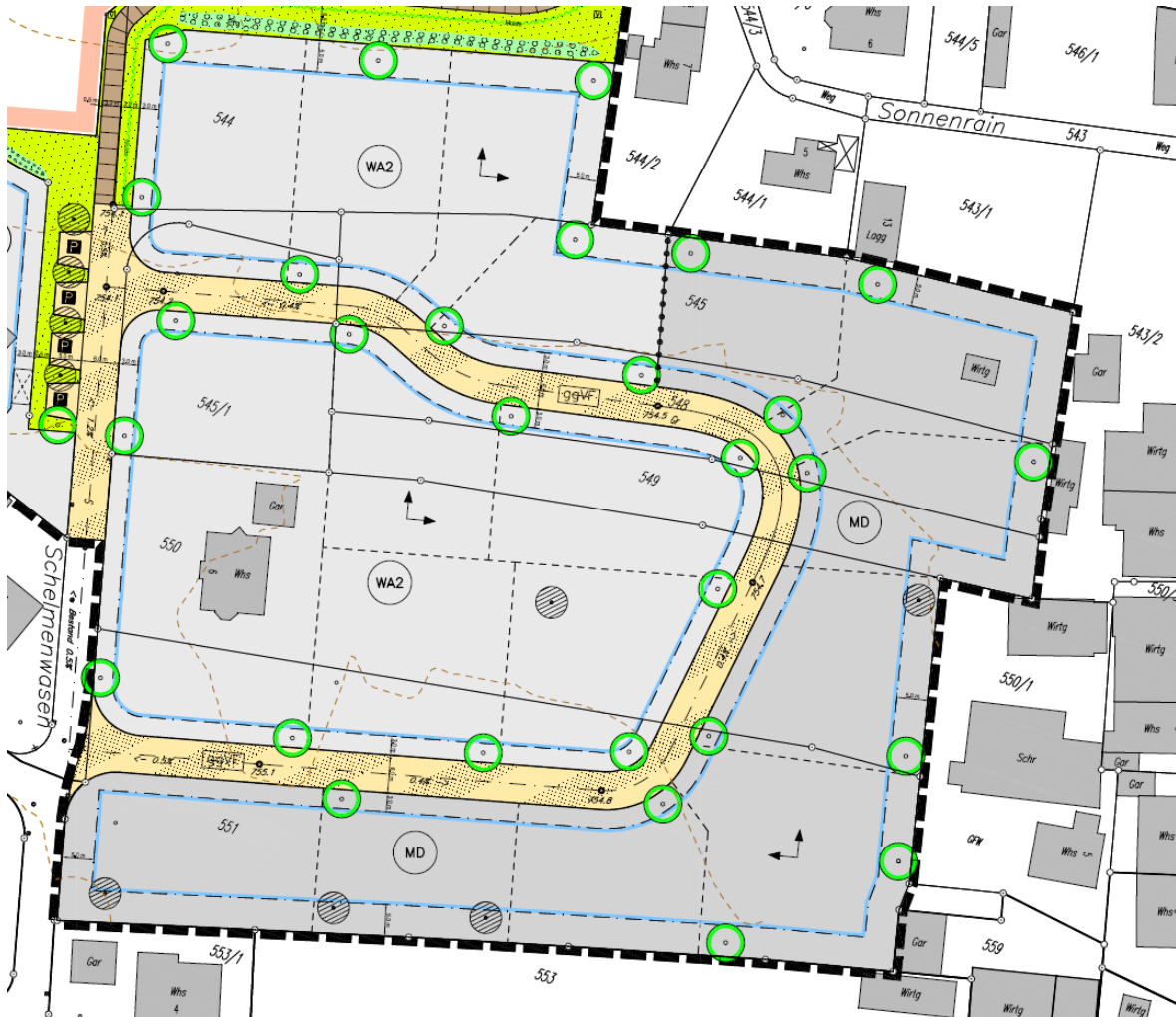
Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schelmenwasen“ wurde die Planzeichnung vom 31.01.2006 digitalisiert. Die nachfolgende Darstellung (Planzeichnung) stellt den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung da. Insgesamt wird durch die neue Straßenplanung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ca. 40 m² weniger Straßenfläche innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen. Die Änderung des Straßenverlaufes bedingt noch weitere Änderungen.

Durch die Änderung der Lage der Straße verändert sich auch die Lage der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume (Pflanzgebot). Die Lage der Straßenbäume wird der neuen Erschließungsstraße angepasst. Die Anzahl der Bäume (19) bleibt unverändert.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Lage der als Pflanzgebot definierten Einzelbäume nicht mehr festgesetzt. Zukünftig ist auf jedem Grundstück neben den festgesetzten Straßenbäumen ein Einzelbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume auf dem Grundstück können dabei anrechnet werden.

Die Pflanzbindung für den im ursprünglichen Bebauungsplan auf Flst. Nr. 550 festgesetzten Baum entfällt. Dies ist aufgrund der neuen Grundstücksaufteilung erforderlich, um das Grundstück bebauen zu können. Insgesamt waren in der Planzeichnung vom 31.01.2016, innerhalb des im jetzigen Verfahren abgegrenzten Geltungsbereiches, fünf Pflanzbindungen von Bäumen und zehn Pflanzgebote für Bäume auf den Grundstücken festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für jedes Grundstück (16) reduziert sich damit die Zahl der Bäume nicht sondern erhöht sich unter dem Strich noch um einen Baum.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 31.01.2006 sind II Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt. Aufgrund der heutigen Anforderungen an dem Wärmeschutz (Wärmeschutzverordnung) und aufgrund von Wünschen, auch das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum nutzen zu können, wird die maximale Traufhöhe auf 4,70 m erhöht. Die maximale Firsthöhe bleibt unverändert.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Schelmenwasen - Änderung 2005 und Neufassung“ Stand 31.01.2006

3. Verfahren

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um die Verlegung der geplanten, Straße und die sich daraus resultierenden Änderungen bei den Pflanzgeboten handelt, werden die Grundzüge des Planungskonzeptes der Gemeinde nicht berührt. Daher wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

4. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

5. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der 1. Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2006. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Vor Beginn der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bauarbeiten stellt fachkundiges Personal sicher, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden.

Fachlich kann, aufgrund der Nähe zu Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, Siedlungstätigkeiten, Landwirtschaft und der Ansitzmöglichkeit für Greifvögel das Vorkommen von streng geschützten Vogelarten (insbesondere Feldlerche) ausgeschlossen werden. Heckenbereiche, die potentiellen Lebensraum für weitere besonders geschützte Vogelarten wie z.B. Goldammer oder Feldsperling darstellen, sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Reutlingen, den 11.05.2016

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Pfronstetten, den 11.05.2016



Reinhold Teufel
Bürgermeister