

Gemeinde Dettighofen



Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hofstättle“ im vereinfachten Verfahren

1. Erfordernis der Planänderung

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 3439 einen Neubau eines Feuerwehr- und Bauhofgebäudes zu erstellen. Sollte es zu einer Realisierung kommen, kann eine Bebauung erst dann realisiert werden, wenn die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen wurden. Das Vorhaben würde im Moment den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Hofstättle“ erforderlich.

Dieser sieht im Moment lediglich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 3439 die Ausweisung eines Sondergebiets vor. Die restliche von dem geplanten Bauvorhaben betroffenen Grundstückfläche liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehr- und Bauhofgebäudes geschaffen werden. Zudem sollen durch die Änderung die planerischen Grundlagen den tatsächlichen Verhältnissen bezüglich der Lage der Kreisstraße 6578 angeglichen werden und der Geltungsbereich des Baufenster mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das im Norden an das festgesetzte Sondergebiet grenzt, klargestellt werden.

3. Inhalt der Planänderung

3.1. *Art der baulichen Nutzung*

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Das festgesetzte Sondergebiet wird lediglich so erweitert, dass das gesamte Gemeindegrundstück Flst.Nr. 3439 erfasst wird.

3.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

3.3. *Verkehrsplanung*

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vorgesehen, die Kreisstraße 6578 an die östliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu verlegen. Eine Umsetzung ist nie erfolgt und auch nicht beabsichtigt. Die K 6578 verläuft nach wie vor, wie im Bebauungsplan aus dem Jahre 1975 dargestellt, westlich des Sondergebiets. Dieser tatsächliche Zustand soll auch planungsrechtlich wieder hergestellt werden. Die Erschließung der Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet, das nördlich an das Sondergebiet grenzt, und das Sondergebiet selbst, werden durch die K 6578 bzw. durch private Erschließungsstraßen erschlossen.

3.4. *Grünplanung*

Besondere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Der in der Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1977 dargestellte Grüngürtel entlang der K 6578 sollte die bestehende und zu erwartende Bebauung vom Lärm und den sonstigen Auswirkungen der K 6578 abschotten. Eine Ausgleichsfunktion war nicht vorgesehen. Durch das Bauvorhaben eines

Feuerwehr- und Bauhofgebäudes werden nur bedingt Eingriffe in die Natur vorgenommen. Diese werden durch Bepflanzungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 3439 selbst kompensiert. Durch die geänderten Festsetzungen erfolgt insgesamt eine Reduzierung des möglichen Eingriffs in die Natur, da vor allem die Verlegung der Kreisstraße einen enormen Einfluss hätte.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weicht jetzt in einigen Punkten vom bestehenden Bebauungsplan ab. Die Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Erweiterung des festgesetzten Sondergebietes für Gemeindehalle, Rathaus, Kindergarten und eventuell für das Feuerwehr- und Bauhofgebäude würde eine Angleichung an den Flächennutzungsplan darstellen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird durch die Zurücknahme der in der Änderungsplanung aus dem Jahre 1977 dargestellten Verlegung der Kreisstraße und die Klarstellung der Situation der vorhandenen Bauplätze, eine Anpassung an den Flächennutzungsplan erreicht, der in diesem Bereich Gewerbegebiet festgelegt hat.

Die Änderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB), bzw. diesem weiter angepasst.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch die Landesstraße 163

Im Westen durch die bestehende Kreisstraße 6578

Im Süden durch die Kreisstraße 6578

Im Osten durch die Grundstücke Flst.Nr. 3441 im südlichen Teil und einen Teil der Grundstücke Flst.Nr. 3437 und 3438 im nördlichen Teil. Der übrige Teil dieser Grundstücke wird durch das Baugebiet erfasst.

6. Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Schutzgüter der Umwelt werden nicht wesentlich berührt.

7. Änderung im vereinfachten Verfahren

Der Bebauungsplan „Hofstättle“ kann im vereinfachten Verfahren geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 BauGB).

Dettighofen, den 17. August 2006

Riedmüller,
Bürgermeister