



DONAU ESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan

Leberer, vereinfachte Änderung im Stadtteil Neudingen

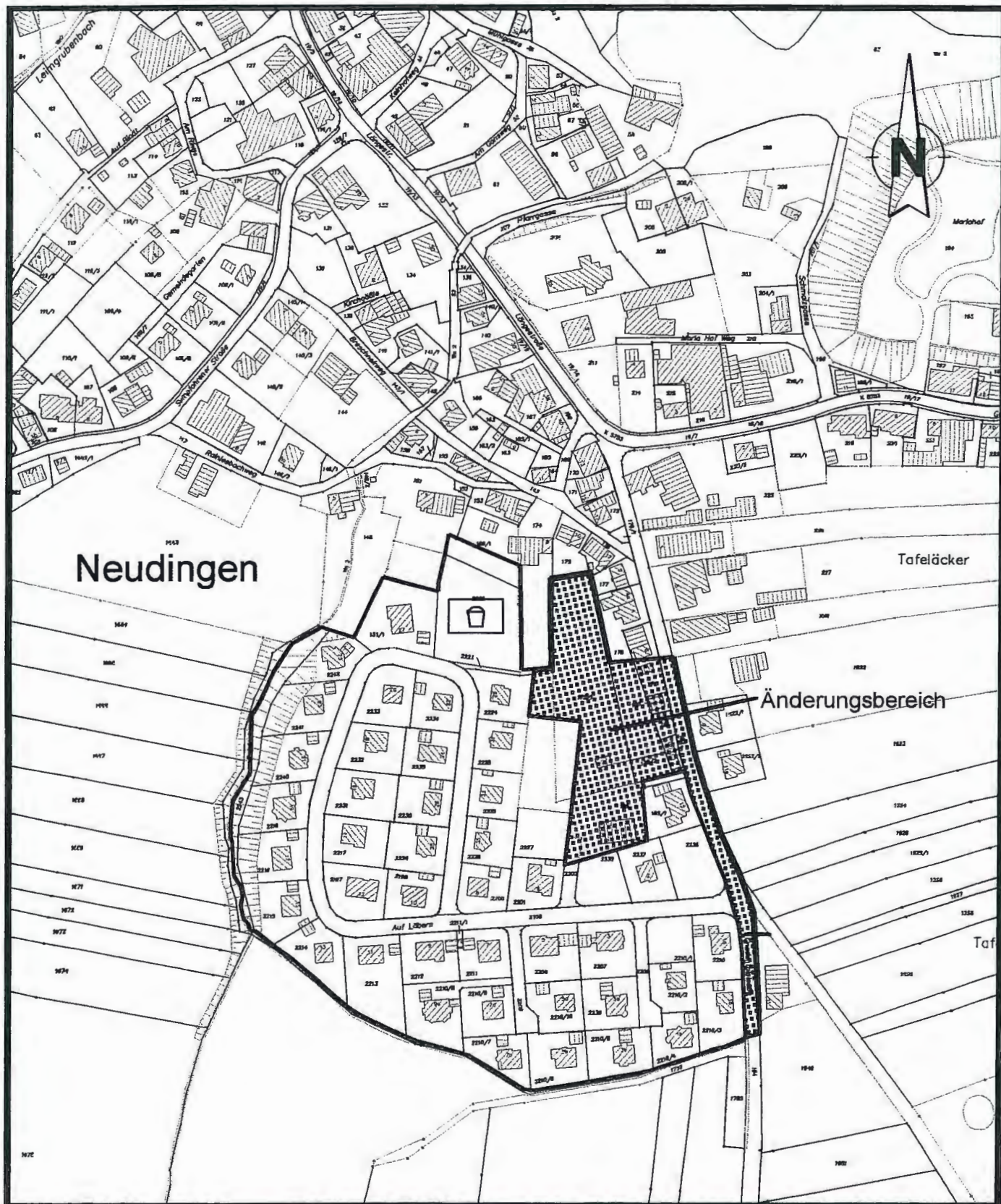
Inhalt	Seite
1. Planungsabsichten	2
1.1. Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass der Planänderung	3
2. Planung	4
2.1 Ziel und Zweck der Planänderung	4
2.2 Erschließung	4, 5, 6
3. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	7
4. Ökologie/Eingriff-Ausgleich gem. § 1a BauGB bzw. §§ 18 und 19 BNatSchG	7
5. Verfahren, Umweltprüfung, Umweltbericht	7
6. Bodenordnerische Maßnahmen	8



1. Planungsabsichten

1.1. Lage des Plangebietes

Ausschnitt aus der Katasterkarte M 1:3.000





Der Stadtteil Neudingen liegt südöstlich von Donaueschingen in einer Entfernung von ca. 10 km und ist über die Kreisstraße 5753, die durch die Ortslage führt, gut erreichbar.

Das Baugebiet Leberer liegt am südlichen Rand von Neudingen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Wesentlichen im Bereich der unbebauten Grundstücke im Osten des Plangebietes.

1.2. Anlass der Planänderung

Für das Baugebiet Leberer besteht seit dem Jahre 1982 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Nach dem nun nach jahrelangen Verhandlungen mit zwei Grundstückseigentümern Einigung über den Verkauf ihrer Grundstücke zur Bildung von Bauplätzen im Baugebiet Leberer erzielt wurde, steht eine Bebauungsplanänderung an.

Diese Änderung begründet sich auch darin, dass seit der Aufstellung des Bebauungsplanes vor 25 Jahren neue Maßgaben und Erkenntnisse vorliegen, die innerhalb des noch unbebauten Plangebietes umgesetzt werden sollen.



2. Planung

2.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die unter a bis g genannten Änderungspunkte planungsrechtlich abzusichern.

2.2. Änderungspunkte

- a) Das Bebauungsplangebiet wird auf dem Grundstück, Flst. Nr. 175/1 um einen Bauplatz für den Eigenbedarf und eine private Grünfläche erweitert. Dadurch konnte Einigung erzielt werden, dass das Restgrundstück des Flst. Nr. 175/1 welches innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, an die Stadt zur Bauplatzbildung abgegeben wird. Städtebaulich ist die Gebietserweiterung sinnvoll, da ansonsten ein unbepaneter Innenbereich entstehen würde, der mangels Erschließungsmöglichkeit keiner Bebauung zugeführt werden kann.
- b) Die geplante Stichstraße mit dem Wendehammer wird in nördlicher Richtung bis zu dem neu zu bildenden Baugrundstück verlängert. Der Ausbauquerschnitt der Straße bleibt unverändert.
- c) Durch die Verlängerung der Stichstraße kann eine Neuaufteilung der Baugrundstücke, die im Osten angrenzen, vorgenommen werden. Ein weiterer Bauplatz kann somit gebildet werden.
- d) Die Neuaufteilung der Baugrundstücke sowie die Verlängerung der Stichstraße zieht eine Korrektur der Baugrenzen in diesem Bereich mit sich. Diese werden analog den im Bebauungsplangebiet getroffenen Festsetzungen flächenhaft, grenzüberschreitend gezogen.
- e) Die Bauweise der neu zu bildenden Bauplätze (drei Stück) im Osten der Stichstraße wird von einer zwei- in eine eingeschossige Bauweise abgestuft. Dies entspricht dem allgemeinen Bauwunsch und der Empfehlung des Ortschaftsrates, da noch drei weitere Bauplätze mit einer zweigeschossigen Bauweise im Baugebiet zur Ver-



fügung stehen. Des Weiteren entspricht die eingeschossige Bebauung der im Westen der Stichstraße festgesetzten Bauweise.

Eine Drehung der Firstrichtung, wie von Seiten eines Bürgers angeregt, wird nicht als sinnvoll erachtet, da zum einen die Grundstückszuschnitte dies nur eingeschränkt zulassen und zum anderen die Gebäude aufgrund der Längsausrichtung näher an den zweigeschossigen Baubestand im Bereich der Gnadentalstraße reichen.

- f) Der Bebauungsplan weist für den südlichen Bereich der Gnadentalstraße, beginnend von der Straße Auf Löbern bis zum Plangebietsende, keinen Gehweg aus.

Da von Seiten der Bürgerschaft aus Sicherheitsgründen für die Fußgänger ein Gehweg gefordert wurde, haben der Ortschaftsrat von Neudingen und der Technische Ausschuss des Gemeinderates der Anlegung des Gehweges zugestimmt.

Im Zuge der Herstellung der Gnadentalstraße im Sommer / Herbst 2006 wurde der Gehweg bis zum Hausende Nr. 18 mit angelegt. Die Gehwegbreite von 1,25 m reduziert sich im Bereich des Grundstückes Wohnhaus Nr. 18 auf 1,00 m.

Als Übergang zum Außenbereich wurde beidseitig der Fahrbahn eine Rabatte mit Bepflanzung angelegt, die eine Verengung der Fahrbahn auf 4,00 m bewirken. Dies führt zu einer Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrverkehrs und trägt zur Sicherheit der Fußgänger bei.

- g) Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine Gehwegverbindung von dem öffentlichen Kinderspielplatz zur Gnadentalstraße aus. Zur Anlegung des Gehweges ist es erforderlich, dass der Eigentümer des Grundstückes Gnadentalstraße 6 Fläche abgibt. Dieser ist nicht bereit, Fläche abzutreten, da der Gehweg dann sein Grundstück mittig teilt und entwertet. Noch schwerwiegender ist die Einbuße der Wohnqualität, da der Gehweg mit einem Abstand von rd. 2,00 m auf der Südseite des Wohnhauses geplant ist.



Dies hat den Ortschaftsrat Neudingen in seiner Sitzung vom 07.03.2007 und den Technischen Ausschuss am 20.03.2007 veranlasst, im Rahmen der vereinfachten Änderung auch den Gehweg ersatzlos zu streichen. Mittelfristiges Ziel ist es jedoch, sobald sich die Möglichkeit zum Grunderwerb bietet, eine Fußwegverbindung vom Kinderspielplatz in nördlicher Richtung auf den Breschnek- / Rainlesbachweg herzustellen.



3. UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)

Öffentliche und private Vorhaben sind mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten gem. § 1 UVPG. Dies gilt für Vorhaben die in Anlage 1 des UVPG aufgeführt sind.

Da sich die Änderungsmaßnahme nicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, sondern in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der bereits bauliche Nutzungen zulässt, ist das Änderungsverfahren nicht UVP-pflichtig.

Auch die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles entfällt.

4. Ökologie/Eingriff-Ausgleich gem. § 1a BauGB bzw. §§ 18 und 19 BNatSchG

Eine Bilanzierung der Eingriffe und gegebenenfalls erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB bzw. §§ 18 und 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung zu keiner gravierenden Veränderung des Nutzungsmaßes und der Gestaltungsform führt.

Auch sind keine weiteren Beeinträchtigungen in Bezug der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu verzeichnen. (§ 10 BNatSchG).

5. Verfahren, Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge des B-Planes, sodass das Planänderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren betrieben werden kann.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 19.10.2006 im Rathaus in Neudingen vorgenommen. Es schließt sich die Offenlage des Änderungsentwurfes an. Parallel dazu werden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gehört.



Im Sinne einer Umweltprüfung sind durch diese Änderung keine weitergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen. Nach den Bestimmungen des § 13 Abs. (3) BauGB wird deshalb folgerichtig auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet.

6. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Neuaufteilung der Baugrundstücke erfolgt nach Maßgabe der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Grundstücksgrenzen.

Zwischen den neu zu bildenden Baugrundstücken entlang dem Stichweg mit Wendehammer und den Grundstücken 179 bis 182, die an die Gnadentalstraße angrenzen, liegt ein städtischer Grundstücksstreifen. Dieser soll den sehr schmalen, an die Gnadentalstraße angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, damit dort eine zweigeschossige Bebauung erfolgen kann.

Die Stadt hält dieses Grundstück solange vor, bis von privater Seite Antrag zur Bauplatz-neubildung gestellt wird.

Im Grundbuch ist für das Baugrundstück, welches im Westen des Stichweges / Wendehammer angrenzt, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der städtischen Kanalisation und der städtischen Wasserversorgung einzutragen. Das Leitungsrecht mit 1,00 m Breite ist erforderlich, da der Gehweg mit 2,00 m Breite nicht ausreicht, um zwei Kanäle (Regen- und Schmutzwasser) und die Wasserleitung nebeneinander zu verlegen.

Donaueschingen, den 20.03.2007

Bunse
Amtsleitung Stadtbauamt

Gantert
Sachbearbeiter