

**Bebauungsplanverfahren
Änderung von Baulinienplänen im Gebiet Bergwerkstraße
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Begründung

Entwurf vom 08.06.2017

I. Bisherige Planung

Das Flurstück Nr. 390/1 soll durch eine Änderung der bestehenden Baulinienpläne eine sinnvollere Bebaubarkeit erhalten.

Es gelten bisher folgende einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB:

- eine Baulinie vom 18.10.1898
- eine Baulinie vom 23.03.1954 mit hinterer Baugrenze und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nun zu überplanende Fläche der Baulinienpläne beträgt ca. 1.100 m².

II. Bebauungsplanänderung Baulinien Bergwerkstraße und Moltkestraße

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

1.1. Abgrenzung

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 390 und das Flurstück Nr. 390/1.

Die Fläche beträgt ca. 1.100 m².

Folgende Flächen grenzen an das Gebiet:

- im Norden Grundstück Bergwerkstr. 10
- im Osten der Wohn- und Feldweg Bergwerkstraße,
- im Süden Flurstück Nr. 391
- im Westen Flurstück Nr. 390 und die Moltkestraße

1.2. Beschreibung

Das Gebiet besteht derzeit aus einem Gartenland. Es grenzt im Norden Wohnbebauung der Bergwerkstraße an, im Süden landwirtschaftliche Ackerflächen, im Westen der Feldweg Bergwerkstraße mit anschließenden Wiesen und im Osten das verbleibende Gartenland des Flurstück Nr. 390.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen/ Kuchen/ Bad Überkingen, 1. Fortschreibung, ist das Gebiet als **gemischte Baufläche** dargestellt.

3. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, wie die folgenden Ausführungen zeigen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde Kuchen ihrer Verpflichtung gem. § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Es ist beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 390/1 ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Nach den derzeit geltenden Baulinien vom 18.10.1898 und 23.03.1954 auf dem Grundstück wäre dies unter den Voraussetzungen der §§ 30 Abs. 3 und 34 bzw. 35 BauGB zulässig. Das Grundstück grenzt an eine öffentliche Straße (Wohnweg, im weiteren Verlauf Feldweg), welche zur Erschließung herangezogen werden kann.

Nach dem damaligen Plankonzept der Baulinienpläne sind die Verlängerung der Lange Straße und die östliche Bergwerkstraße zur Erschließung vorgesehen. Die Baulinie von 1898 verläuft direkt angrenzend an der öffentlichen Verkehrsfläche (Verlängerung der Lange Straße), während die Baulinie von 1954 einen großzügigen Vorgartenbereich zur Bergwerkstraße hin vorsieht. Der Vorgartenbereich wird durch den Wohn-/ Feldweg zerschnitten. Die Baulinie von 1954 grenzt an ihrem nördlichen Ende direkt an den Wohn-/ Feldweg.

Im Baulinienplan von 1954 ist auf dem Flurstück Nr. 390/1 eine hintere Baugrenze enthalten, so dass eine L-förmige, nach Süden hin orientierte Bebauung erzielt wird.

Dieses Plankonzept könnte zwar durch entsprechende Bodenordnungsmaßnahmen noch verwirklicht werden, würde aber – aus heutiger Sicht – entscheidende Nachteile mit sich bringen. Die Bebauung müsste den abknickenden Verlauf des Baufensters (L-Form) aufnehmen, was die Gestaltung des

Baukörpers deutlich erschwert. Die Bebauung wäre direkt an der Straße gelegen, außerdem ist eine Ausrichtung des Gartens nach Südwesten hin nicht möglich.

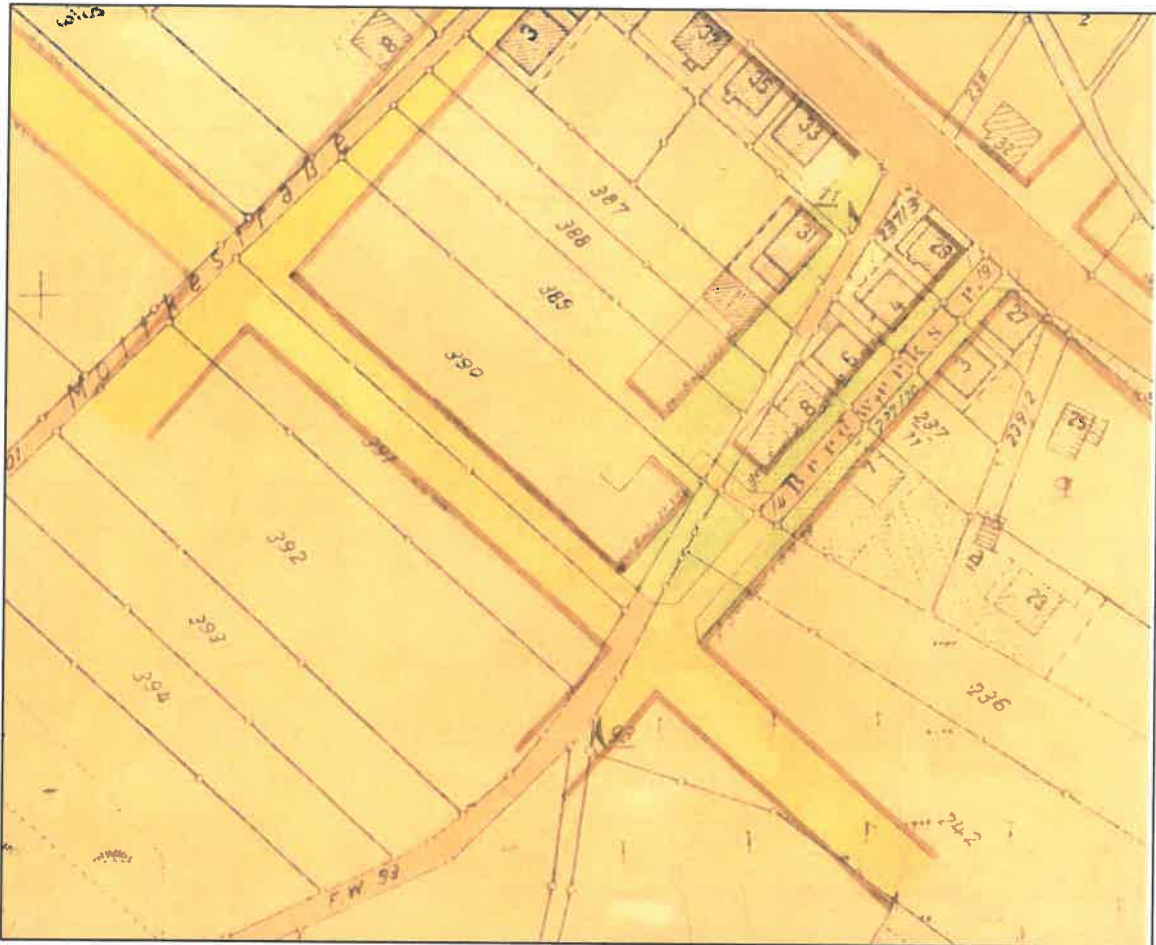


Abb. 1: geltende Baulinienpläne vom 23.03.1954 und 18.10.1898

In einem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (gefertigt vom Architekturbüro Henkel, Geislingen) von 1999 wurden die Baulinien verworfen. Zur Erschließung wurde dort auch der heutige Wohn-/ Feldweg vorgesehen. Das Konzept besitzt allerdings keinerlei Rechtsverbindlichkeit.

Um den geänderten Anforderungen und Bedürfnissen Rechnung zu tragen, sollen die Baulinien so geändert werden, dass eine sinnvolle Bebauung des Flurstücks Nr. 390/1 ermöglicht wird.



Abb. 2: städtebauliches Entwicklungskonzept, 06.10.1999, Henkel Planungsgesellschaft, ohne Rechtsverbindlichkeit

Hierzu wird die Baulinie von 1954 an der Bergwerkstraße vom bestehenden Feldweg abgerückt. Die Baulinie von 1898 in Verlängerung der Lange Straße wird ebenfalls von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt, so dass zwischen der vorgesehenen Straße und der Bebauung ein nicht überbaubarer Streifen entsteht.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den bisher bestehenden Baulinien um übergeleitete Bebauungspläne nach § 173 BbauG 1960 handelt und die Baulinien die Wirkung von Baugrenzen nach der heutigen BauNVO entfalten. Die bisherigen Baulinien werden daher durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO ersetzt. Die hinteren Baugrenzen, welche eine Bebauung im Nordosten verhindern, werden nach Nordosten verschoben.

Ob die Verlängerung der Lange Straße zur weiteren Entwicklung des Gebiets in der 1898 vorgesehenen Form überhaupt benötigt wird, ist derzeit noch offen. Das städtebauliche Konzept von 1999 sah eine andere Verkehrsführung vor. Eine weitere Bebauung in diesem Gebiet – auch nach den geltenden Baulinien - wäre ohnehin erst durch Bodenordnungsmaßnahmen möglich und ist derzeit nicht vorgesehen.

Daher soll sich die Änderung der Baulinien nur auf Flurstück Nr. 390/1 beschränken. Auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da die übrigen planungsrechtlichen Vorgaben für den Bauplatz aus der Umgebungsbebauung hergeleitet werden können.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB vorgenommen. Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) festgesetzt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6.2. Erschließung

Die Erschließung ist über den öffentlichen Feldweg/ Wohnweg Bergwerkstraße gesichert.

6.3. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke wird durch den Anschluss an das örtliche Netz, das hierfür ausreichend dimensioniert ist, sichergestellt.

6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt.

6.5. Entwässerung

Das Mischwasser wird über das bestehende Leitungsnetz abgeführt. Das Leitungsnetz ist hierfür ausreichend dimensioniert.

7. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.100 m², welche sich folgendermaßen untergliedert:

überbaubare Grundstücksfläche: 175 m²

nicht überbaubare Grundstücksfläche: 925 m²

8. Abwägung umweltrelevanter Belange

8.1. Wasserschutzgebiet / Hochwasserschutz/ Altlasten

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Gebiet ist in den rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Das Gebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Göppingen nicht als Verdachtsfläche erfasst.

8.2. Verzicht auf Umweltprüfung/ naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Plangebiet ist bereits bisher eine bauliche Nutzung durch die vorhandenen Baulinien zulässig. Mit Änderung der Baulinien bzw. Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche von ehemals ca. 490 m² auf ca. 175 m² verringert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt.

Durch die vorliegende Planung werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die über die bisher zulässige Nutzung hinausgehen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB ist nicht erforderlich.

Kuchen, 08.06.2017

Bürgermeisteramt

gez. Rößner

Bürgermeister



GEMEINDE KUCHEN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BAULINIEN BERGWERKSTRASSE

Legende

- Geltungsbereich der Änderung
- Baugrenze
- Baulinie (nachrichtlich)
- Verkehrsfläche (nachrichtlich)
- Vorgartenfläche (nachrichtlich)

Lageplan M 1:500

gefertigt von Gemeindeverwaltung Kuchen
08.06.2017

