



Gemeinde St. Johann
Gemarkung Ohnastetten
Landkreis Reutlingen

BEBAUUNGSPLAN

„Lindenstraße West Teil II“ 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 Allgemeines	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Lage, Bestand	3
1.3 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.4 Bedarf	3
1.5 Planung	4
1.6 Konkrete Planänderungen	4
1.7 Örtliche und überörtliche Planungen	4
1.8 Schutzgebiete	4
1.9 Emissionen, Lärmschutz	4
1.10 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	5

Anlagen:

- keine

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage von Ohnastetten befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Ohnastetten zwischen der Holzelfinger Straße (K 6711), Lindenstraße und Gallerweg. Es ist auf allen Seiten von bestehenden Bebauungen umgeben und war bisher bauplanungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Lindenstraße West Teil II aus dem Jahre 1990, welcher im selben Jahr zum 1. Mal geändert wurde.



1.3 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, die bisher als Spielplatz ausgewiesene und genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, da zwischenzeitlich ein anderer Spielplatz in Ohnastetten gebaut und in Betrieb genommen wurde, so dass diese Fläche nun umgenutzt werden kann.

Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da eine Bebauung den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben widerspricht.

Ziel der Planung ist es, eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen und für dieses Grundstück eine angemessene örtliche Nachverdichtung zu erreichen, die dem allgemeinen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht wird. Hierzu wird das dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept aufgegriffen und fortentwickelt und gibt damit einen auf die Bedürfnisse der Anwohner abgestimmten und optimierten baurechtlichen Rahmen für eine Neuentwicklung dieses Baufeldes vor.

Auf eine Einpassung in die örtlichen Verhältnisse und benachbarten Bebauungen wird größter Wert gelegt.

1.4 Bedarf

Nachdem im Ortsteil Ohnastetten für die Eigenentwicklung keine gemeindeeigenen Bauflächen mehr vorhanden sind, soll in diesem Bereich eine Nachverdichtung erfolgen. Ein konkreter Interessent für das Baugrundstück ist vorhanden.

Neue Bauflächen sind stetig für die Eigenentwicklung im Ortsteil Ohnastetten unbedingt notwendig u.a. jungen Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere unter Anbetracht der

demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung kleinerer Dörfer unabdingbar notwendig.

1.5 Planung

Die Planung sieht eine Ausweisung des bisherigen Spielplatzes als Bauplatz vor. Hierzu werden die bisher in der Nachbarschaft geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften für den neuen Bauplatz übernommen.

1.6 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Umwidmung einer bisher als Spielplatz ausgewiesenen Fläche als Mischgebietsbauplatz
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und Übernahme aller sonstiger Regelungen (GRZ, GFZ, Höhe baulicher Anlagen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung etc.) wie auf den Nachbargrundstücken festgesetzt
- Die textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert und gelten unverändert auch für diesen Planbereich

1.7 Örtliche und überörtliche Planungen

1.7.1 Bebauungspläne

Durch diese Planung wird der bestehende Bebauungsplan „Lindenstraße West Teil II“ geändert, weitere Bebauungspläne sind nicht betroffen.

1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist das Baugrundstück als Spielplatz dargestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

1.8 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht direkt berührt.

1.8.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen im Ermstal, Bereich St. Johann.

Beabsichtigt ist die Ausweisung des o.g. Wasserschutzgebietes durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen. Nach Erlass der Rechtsverordnung wird diese, als höherrangiges Landesrecht, die Bestimmungen des Bebauungsplanes überlagern.

1.9 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße aufgrund dieser Planänderung werden nicht erwartet.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

1.10 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ist keine Umweltprüfung sowie kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Dies ist gerechtfertigt, da von der Bebauungsplanänderung keine besonders geschützten Areale betroffen sind sowie ein Verdacht oder Hinweis auf besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des von der Planänderung betroffenen Grundstückes aufgrund der bisherigen Nutzung sowie der benachbarten Bebauung derzeit nicht vorliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten liegen ebenfalls nicht vor.

Auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene, Erholung / Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfall, Abwasser, Energie sowie Biotope und Arten werden nicht beachtlich tangiert.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __. 2023 zugrunde.

St. Johann, den __. __. 2023

Florian Bauer, Bürgermeister