

Landkreis Reutlingen
Gemeinde Lichtenstein
Ortsteil Unterhausen

Bebauungsplan

**„Nord Ost III, 8. Änderung im Bereich des
Grundstücks Flst. Nr. 3704“**

Begründung

Entwurf Stand: 23.02.2022

Gefertigt:

Pfullingen, den 01.02.2022

**REIK Ingenieurgesellschaft mbH
Infrastruktur und Umwelt
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Gemeinde Lichtenstein, Markung Unterhausen, Landkreis Reutlingen Bebauungsplan „Nord Ost III, 8. Änderung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3704“

Begründung

1. Allgemeines

Das Grundstück Flst.Nr. 3704 (Im Brett 17) liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nord Ost III“ auf Gemarkung Unterhausen.

Vom Grundstückseigentümer wurde 2021 ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage bei der Gemeindeverwaltung eingereicht. Das geplante Wohngebäude mit Garage liegt jedoch teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB- für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen -mangels „Geringfügigkeit“- nicht vor. Um das Wohnhaus wie geplant errichten zu können muss eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

Die von der Änderung betroffene Fläche (ca. 560 m²) ist im Allgemeinen Liegenschaftskataster mit der Flst.Nr. 3704 bezeichnet. Es handelt sich um eine Baulücke. Auf den nebenliegenden Grundstücken sind die vorhandenen Wohnhäuser jeweils mittig auf dem Baugrundstück positioniert. Auf dem Flst.Nr. 3704 ist dies aufgrund der bestehenden Baugrenzen nicht möglich.

Lage und Zuschnitt der Baugrenzen auf dem Flst.Nr. 3704 lassen darauf schließen, dass dieses Grundstück erst nachträglich durch die Teilung eines (ursprünglich größeren) Grundstücks entstanden ist.

Die Bebauungsplanänderung soll dergestalt durchgeführt werden, dass das abgeschnittene, isolierte Baufenster im westlichen Teil des Baugrundstücks ersatzlos gestrichen wird. Stattdessen soll das größere Baufenster auf dem Grundstück in seiner Gesamtheit in westliche Richtung verschoben werden, sodass das geplante Wohnhaus vollständig im Baufenster liegt.

Diese Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch.

2. Einzelsachgebiete

2.1 Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Nord Ost III“, rechtsverbindlich 01.02.1986. Die Fläche liegt im festgesetzten WA, im Bestandsgebiet. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Lage der Baugrenzen.

2.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 6, 7 und 8 BauGB / Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Bebauungsplanänderung kann das Flst.Nr. 3704 wie die nebenliegenden Grundstücke mit einem Wohnhaus bebaut werden. Das bisherige Baufenster umfasst eine Fläche von $166 + 36 = 202\text{m}^2$, geplant ist ein Baufenster mit 192m^2 .

Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf umgebende Nutzungen:
Durch die Bebauungsplanänderung wird eine der Umgebung angepasste Nutzung des Flst.Nr. 3704 erst möglich.

2.3 Artenschutz (§ 37 ff und § 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine Verschiebung des Baufensters in die Mitte des Baugrundstücks, es handelt sich um eine Baulücke. Die nördlich und südlich an das Baufenster angrenzenden Flächen bleiben weitgehend unverändert, das im Bebauungsplan nördlich des Baufensters festgesetzte Pflanzgebot und die Pflanzbindung Richtung „Holzelfinger Bach“ bleiben unverändert bestehen. Eine Betroffenheit schützenswerter Tier- und Pflanzenarten ist deshalb nicht erkennbar.

Nach Erhebung aller Schutzgebiete bei der LUBW am 17.01.2022 (vgl. Anlage der Begründung), liegt am nördlichen Rand des Flst.Nr. 3704 das Biotop „Feldhecke Zellertal“, dieses ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord Ost III“ durch die Festsetzung einer Pflanzbindung berücksichtigt.

3. Kosten

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Folgekosten.

Anlage: Schutzgebiete LUBW, Erhebung am 17.01.2022

Gefertigt: Pfullingen, den 01.02.2022

Reik Ingenieurgesellschaft mbH
Infrastruktur und Umwelt



i. A. Sabine Schneider
Dipl.-Ing., Stadtplanerin Arch. Kammer BW Nr. 14163

Ausgefertigt:
Lichtenstein, den

Peter Nußbaum
Bürgermeister