

## **Gemeinde Stetten am kalten Markt**

### **Bebauungsplan zur 2. Änderung „Frohnstetten – West“, Gemarkung Frohnstetten**

#### **Begründung; Anlage 2**

##### 1. Allgemeines

Ziel des im Jahr 2010 aufgestellten Bebauungsplans „Frohnstetten – West“ war, das vorhandene Potential zu nutzen und durch innerörtliche Verdichtung unter anderem ca. 35 neue Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Seit diesem Zeitpunkt hat die Gemeinde schon einen Großteil der damaligen Planung durch entsprechenden Grunderwerb und Erschließungen ein Stückweit umsetzen können.

Im Jahr 2017 wurden im Rahmen einer 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zusätzliche Gewerbeflächen im Bereich der „Amerikastraße“ ausgewiesen.

Im Rahmen der jetzt vorgesehenen 2. Änderung werden in vier Teilbereichen kleinere Anpassungen notwendig, um einerseits bereits durchgeführte Bauvorhaben zu sanktionieren und andererseits die weitere Entwicklung, z. B. durch nicht möglichen Grunderwerb, nicht zu hemmen.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert beibehalten.

Da es sich bei der geplanten Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann entfallen.

##### 2. Ziel, Zweck und Inhalt der Planung:

###### Zu Plan 1:

Zur Erschließung einer Fläche zwischen der „Buchauer Straße“ und der „Amerikastraße“ ist es unter anderem notwendig, eine Verkehrsverbindung in Nord-Süd Richtung zwischen diesen beiden Straßen herzustellen. Ein Teilstück dieser geplanten Straße führt nach der bisherigen Planung über das Flst. Nr. 1436/5, Buchauer Straße 11. Da sich eine Einigung beim Grunderwerb nicht abzeichnet, soll das Straßenteilstück in östliche Richtung verschoben werden.

Die Gemeinde konnte das hierfür notwendige Grundstück bereits erwerben, so dass einer Verwirklichung nichts mehr im Wege steht. Die restlichen Straßenflächen stehen bereits allesamt bzw. weitgehend im öffentlichen Eigentum. Ein Nachteil für die Erschließung entsteht durch die geänderte Straßenführung nicht.

Die alten Baugrenzen werden in diesem Teilbereich entsprechend aufgehoben und dem neuen Straßenverlauf angepasst.

#### Zu Plan 2:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht unter anderem eine Erschließung der rückwärtigen Fläche im Bereich „Im Winkel“ vor. Die Fläche für die vorgesehene Wendeplatte auf Flst. Nr. 236/6 wurde von der Gemeinde bereits erworben und die darauf stehende Gebäude abgerissen.

Aus topographischen Gründen ist eine Entwässerung im freien Gefälle dieses Erschließungsbereichs nur zur „Alemannenstraße“ möglich. Deshalb wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht unter anderem über das Flst. Nr. 239/2 ausgewiesen.

Da dem Eigentümer eine zusammenhängende Bebauung seines Grundstückes ermöglicht werden soll, wird das bisher ausgewiesene Leitungsrecht im Bereich der Flst. Nr. 236/2 + 239/2 an die westliche Grundstücksgrenze verlegt. Der notwendige Abwasserkanal von der Wendeplatte „Im Winkel“ bis zur „Alemannenstraße“ wurde bereits innerhalb des geplanten Leitungsrechts ausgeführt und die Leitungsverlegung dinglich gesichert.

#### Zu Plan 3:

Um im Bereich der „Westerstetter Straße“ einen Wohnhausneubau mit Garage ausführen zu können, wurde durch private Grundstücksneuordnungen ein neues Baugrundstück geschaffen. Das Bauvorhaben auf dem neuen Flst. Nr. 1426/8, Westerstetter Straße 19 wurde zwischenzeitlich begonnen und geht dem Ende des Rohbaus entgegen.

Da ein Teilbereich des Baugrundstücks nach der 1. Änderung aus dem Jahr 2017 im „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)“ liegt, soll dieser, entsprechend der jetzt vorhandenen Nutzung, dem Mischgebiet zugeschlagen werden.

#### Zu Plan 4:

Zur Begrünung des Ortsrandes und als Teil des ökologischen Ausgleichs wurde auf dem Flst. Nr. 1412 ein Pflanzgebot ausgewiesen. Dieses wurde mit der 1. Änderung im nördlichen Bereich des Grundstückes bereits aufgehoben und an die westliche Grenze des Flst. Nr. 1411/1 verlegt.

Analog dieser Änderung soll der südliche Teilbereich jetzt ebenfalls entsprechend geändert werden, so dass eine durchgehende Begrünungslinie entsteht.

Die frei werdenden Flächen des Flst. Nr. 1412 werden dem Mischgebiet bzw. dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Die Flächengröße des Pflanzgebotes bleibt im gleichen Umfang erhalten.

Stetten, am kalten Markt, 13.03.2023

Meßstetten, den 13.03.2023

Lehn, Bürgermeister

Büro Wesner