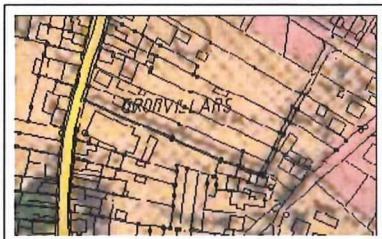


BEGRÜNDUNG



Die Flächen sind in der seit dem 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen (hier als Dorfgebiet anzusprechen) enthalten. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht. Durch die 2. Änderung 2006 sind die Flächen nicht betroffen.

Die Flächen liegen mitten im alten Ortskern des Teilortes Großvillars an der Heilbronner Straße. Die umgebenden Flächen sind bauplanungsrechtlich außer durch die Gestaltungssatzung nicht erfasst und somit dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Aus dem Flächennutzungsplan und der tatsächlichen Bebauung ergibt sich noch eine Nutzung, die einem Dorfgebiet entsprechen könnte. Die rückwärtigen Bereiche sind jedoch eher als private Grünflächen anzusprechen (und in der Gestaltungssatzung auch als Hausgärten ohne Nebengebäude festgelegt).

Im Plangebiet war an der Heilbronner Straße bereits eine Bäckerei vorhanden, die die Grundversorgung des Teilortes übernahm. Nachdem der Generationenwechsel nicht reibungslos vollzogen werden konnte und das Gebäude leer stand, erwarb die Gemeinde Oberderdingen das Grundstück mit dem Ziel, dort wieder ein Ladengeschäft oder eine Bäckerei anzusiedeln.

Da für die rückwärtigen Bereiche keine Nutzung als Ladengeschäft erforderlich war, wurde hier entlang eines alten vorhandenen Weges eine innerörtliche Erweiterung für moderne Wohnbauformen angedacht und teilweise realisiert. Da sich aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, dem Ziel der Grundversorgung und der Lage einige Abweichungen zu den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Historischen Ortskern des Waldenserdorfes Oberderdingen-Großvillars ergaben und diese Abweichungen naturgemäß auch nicht über den § 34 BauGB abgedeckt werden konnten, war insofern ein einfacher Bebauungsplan erforderlich, um die gewünschte Bebauung des Areals zu ermöglichen.

Ursprünglich war geplant, den jetzigen Bäckerweg einfach auszubauen und beidseitig zweigeschossige Wohngebäude zu ermöglichen. Um die Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstückes zu reduzieren, wurde die Achse verlegt und nördlich nur Garagengebäude vorgesehen. Da diese nicht mit dem erforderlichen Grenzabstand erstellt werden können, musste eine Sonderregelung getroffen werden. Ein Grenzabstand wäre zwar theoretisch zulässig gewesen, weil die Längen von 9 m je Grundstücksgrenze und 15 m insgesamt streng genommen nicht überschritten wurden. Aufgrund der besonderen Situation durch die Aufteilung des ehemals langen Flurstückes in mehrere Teile, hätte man aber eine mißbräuchliche Teilung vermuten können. Da das nördlich angrenzende Grundstück etwas tiefer liegt als die neue Erschließungsstraße und der Nachbar naturgemäß weniger Interesse an einer dichteren Bebauung seiner Südseite hatte, wurde als Kompromiss ein Grenzabstand von 1,5 m vorgesehen und die Länge der Garagen entlang der Grundstücksgrenze durch Garagenbaufenster beschränkt. Dies erschien auch insofern zumutbar, als sowohl die vorhandene Bebauung nach § 34 BauGB, als auch die mögliche Bebauung nach der Gestaltungssatzung eine Grenzbebauung mit einem bis zu zweigeschossigen Gebäude ermöglicht hätte. Rechtlich bestand die Möglichkeit, eine besondere Bauweise (für Garagengebäude) einzuführen, aufgrund der Novellierung der Landesbauordnung ergibt sich jedoch erstmals die Möglichkeit auch andere Grenzabstände festsetzen zu können, was in diesem Fall der einfachere und klarere Weg schien.

Die überbaubaren Flächen südlich des Bäckerweges wurden festgelegt, da die Gestaltungssatzung in dieser Tiefe in der Regel die Erhaltung der gärtnerischen Bereiche festsetzt und selbst Garagengebäude nicht zulässt. Der Abstand wurde parallel zur Erschließungsstraße gewählt, sodass sich am südlich gelegenen Scheunengebäude ein ausreichender Abstand ergibt und dieses auch in Zukunft als Grenzbau zulässig ist.

Für die Fläche entlang der Heilbronner Straße waren keine Festsetzungen erforderlich, hier erschienen die Regelungen der Gestaltungssatzung ausreichend.

Außerdem wurde der Spielplatz im hinteren südöstlichen Teil als Festsetzung gesichert.

Alle übrigen Festsetzungen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachaufbauten, Giebelstellung) ergeben sich aus der Gestaltungssatzung. Lediglich bei der Dachneigung wurde eine etwas geringere Neigung von 45° als Kompromiss zwischen den alten Dachneigungen und den modernen Wohnformen zugelassen. Außerdem wurde die Firstrichtung der Garagengebäude festgesetzt, um die Traufe und damit die niedere Seite des Gebäudes zum nördlichen Nachbarn zu ermöglichen.

Die Erschließungskosten werden über die Grundstückserlöse finanziert. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht ersichtlich.

Belange der Umwelt sind allenfalls geringfügig nachteilig betroffen. Die möglicherweise geringfügigen höheren Versiegelungen sind sinnvoll, um weitere Nutzungen des Außenbereiches zu verzögern. Ein Ausgleich der entfallenden Bäume ist aufgrund der gewünschten dichteren Bebauung kaum möglich. Auf § 13a Abs.2 Ziffer 4, nach der in diesen Fällen die Eingriffe in den Naturhaushalt als bereits vorher zulässig erachtet werden können, wird verwiesen.

Auf den europäischen Artenschutz und das entsprechend novellierte Bundesnaturschutzgesetz wurde hingewiesen. Belange des Artenschutzes waren insofern nicht betroffen, als es sich um relativ junge Gebäude (vermutlich aus den siebziger Jahren) gehandelt hatte, das Gesetz zum Zeitpunkt der Entfernung der Bäume und der Bausubstanz noch nicht bekannt war und eine Untersuchung daher nicht vorgenommen werden konnte.

Die Fläche des Geltungsbereich beträgt 0,5 ha.

Davon sind 0,02 ha öffentliche Grünfläche, 0,07 ha Verkehrsflächen und der Rest ohne direkte Festsetzungen (größtenteils als Bauflächen anzusprechen).

Anregungen aus der Offenlage:

Herr **Vincon** und sein Sohn, beide Heilbronner Straße 36, Großvillars sind gemäß der Aktennotiz vom 05.05.2010 dann mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes einverstanden, wenn die Garagen einen Mindestabstand von 1,25 besser 1,5 m von der Grundstücksgrenze ihres Flurstücks 2850 haben.

Abwägung: Die Anregung kann erfüllt werden.

Das **Landratsamt** regt mit Schreiben vom 05.05.2010, Az.: 10900197 an:

1. In Ziffer 1.1 sollte die Bezeichnung Straße A durch Bäckerweg ersetzt werden
2. Die Garagenbaufenster sollten in der Breite vermaßt werden.

Abwägung: Der Lageplan wird entsprechend berichtigt.

3. Es sollte eine offene Bauweise festgesetzt werden, da laut Gestaltungssatzung eine geschlossene Bauweise beibehalten werden soll, der Bestand aber uneinheitlich ist.

Abwägung: Die Festsetzungen gehen von einer geschlossenen Bauweise aus, diese ist jedoch im rückwärtigen Bereich nicht zwingend erforderlich. Um die erforderliche Belichtung und Belüftung der Wohngebäude zu gewährleisten, wurden wo erforderlich unüberbaubare Flächen festgesetzt. Ansonsten kann die Bauweise wie bisher nach der Umgebung bestimmt werden.

4. Die Garagen widersprechen § 6 Abs.1 letzter Satz LBO, daher sollte eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Abwägung: Da die Garagen § 6 LBO widersprechen, handelt es sich um Anlagen nach § 5 LBO. Gemäß § 74 Abs.7 der seit dem 01.03.2010 gültigen LBO können die Maße der Abstandsflächen aus besonderen städtebaulichen Gründen abweichend festgesetzt werden. Davon wird hier Gebrauch gemacht. Eine abweichende Bauweise nur für die Garagen ist daher nicht erforderlich. Auf den fünften Absatz der Begründung wird verwiesen.

5. Für das Grundstück 2851/11 sollte ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche und separate Festsetzungen erfolgen.

Abwägung: Die Erfahrungen mit der Gestaltungssatzung sind so positiv, dass Festsetzungen darüber hinaus nur getroffen werden sollen, wo davon abgewichen werden muss. Dafür ist hier keine Notwendigkeit erkennbar. Dass es im Verwaltungsvollzug einfacher ist und weniger Prüfaufwand bedarf ist nachvollziehbar und wird gesehen. Zugunsten der Siedlungsentwicklung des alten Waldenserdorfes soll aber auf die Gestaltungssatzung nicht verzichtet werden, denn sie kann besser als jeder Bebauungsplan die erforderlichen gestalterischen Festsetzungen treffen und die notwendige Flexibilität für eine zeitgemäße Anpassung der Bauformen gewährleisten.

6. Auch für die anderen Bereiche sollten genauere Festsetzungen getroffen werden, das bereits genehmigte Wohnhaus auf Flst. 2851/7 z.B. wurde nach § 34 zweigeschossig genehmigt, nach der Gestaltungssatzung sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Abwägung: Gemäß § 4 der Gestaltungssatzung sind im rückwärtigen Bereich (und in diesem befinden wir uns hier) zweigeschossige Gebäude zulässig. Auch § 34 legte diese Nutzung nahe, eigenständige Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es handelt sich ausdrücklich nur um einen einfachen Bebauungsplan, der alleine nicht ausreichend ist, die Beurteilung eines Baugesuches zu gewährleisten. Das ist gewollt, denn die Gestaltungssatzung sollte weiterhin Gültigkeit haben und nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen allein ersetzt werden.