

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Rennertshofen Nord“ wurde mit Bekanntmachung vom 11.05.2016 rechtskräftig

In der Sitzung am 28.05.2019 hat sich der Marktgemeinderat Rennertshofen erstmalig mit dem Antrag befasst, den Bebauungsplan zu ändern und in der Sitzung am 06.08.2019 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans einzuleiten.

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Rennertshofen Nord“.

Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert wird.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ist keine Veränderung des Eingriffs in Natur und Landschaft verbunden, so dass eine erneute naturschutzrechtliche Bilanzierung nicht erforderlich ist.

Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

Veranlassung und wesentliche Ziele der Planung

Im Zuge der Bebauung des Wohngebiets hat sich gezeigt, dass die Regelungen im Bebauungsplan zu Stützmauern in der hängigen Lage nicht mit den Vorstellungen der Grundstückseigentümer in Einklang stehen. Dies betrifft insbesondere die Errichtung von Stützmauern unmittelbar an den Grundstücksgrenzen. Mehrere Grundstückseigentümer haben daher beantragt, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Marktgemeinderat hat sich mit dem Anliegen befasst und möchte den Bebauungsplan ändern, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen. Die Planänderung ist erforderlich, um den privaten Belangen Rechnung tragen zu können und die nachbarlichen Belange an den Grundstücksgrenzen ausreichend zu sichern. Die Gemeinde hat dabei auch die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild berücksichtigt. Von einzelfallbezogenen Regelungen wird zugunsten einer einheitlichen und transparenten Regelung für das gesamte Baugebiet Abstand genommen.

Die Errichtung von Stützmauern soll grundsätzlich ohne Abstand zur Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Dabei bleibt die Regelung zur maximale Ansichtshöhe von 1,0 m weiterhin bestehen. Inklusive Einfriedung darf die Ansichtshöhe max. 2,0 m betragen. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen, wird festgesetzt, dass Stützmauern zu öffentlichen Grünflächen hin zu begrünen sind. Zudem entfällt auch bei dem Böschungsfuß der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze. Die Festsetzung zur maximalen Böschungsneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) bleibt bestehen.

Die Regelungen zur Ansichtshöhe und zum Abstand zwischen mehreren Stützmauern gelten weiterhin. Um dennoch zusammenhängende Grünstrukturen zu erwirken und Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen, werden vollflächig geschlossene Einfriedungen auf Stützmauern ausgeschlossen.

Die Textfestsetzung Nr. 6 wird wie beschrieben geändert.

Durch die Planänderung ist nunmehr die Errichtung von grenzständigen Stützmauern zulässig. Mit der festgesetzten Begrünung der Stützmauern zu öffentlichen Grünflächen hin wird die Wirkung der Mauern auf das Erscheinungsbild abgemildert. Die Hanglage des Baugebiets wurde bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch die Festsetzung einzelner Baufenster mit gestaffelter Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens und mit Regelungen zu Stützmauern und Einfriedungen ausreichend berücksichtigt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt nicht zu einer Einschränkung bisher geltenden Rechts. Durch die geringfügige Änderung der Festsetzung zu Stützmauern sind keine Abwehrrechte beteiligter Dritter (Nachbarschaftsrecht) verbunden. Die übrigen Inhalte des Bebauungsplans sind von der Änderung nicht betroffen.

Nördlingen, den 10.03.2020