

Gemeinde Grafenberg
Landkreis Reutlingen



BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen	022.31; 632.2-Gi <i>fi</i>
Gemeinderatssitzung am	10.04.2018
Tagesordnungspunkt	4 öffentlich
Beratungsvorlage	Nr. 18/2018
Finanzposition	
HH-Ansatz	
Zur Verfügung stehende Mittel	

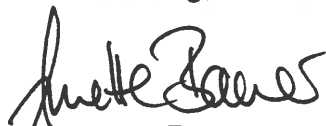
Reiterhof Auchttertstraße, Flst. 775

- **Bauantrag**
- **Bebauungsplanänderung**

Beschlussvorschlag

1. Dem Vorhaben wird grundsätzlich wie dargestellt mit den präsentierten Ausnahmen und Befreiungen zugestimmt.
2. Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanverfahrens wird in die Wege geleitet.

Grafenberg, 23.03.2018


Annette Bauer
Bürgermeisterin

Sachdarstellung und Begründung

Bereits vor einiger Zeit nahm der Eigentümer Kontakt mit der Gemeindeverwaltung auf, um über geplante Veränderungen im Bereich der Reitanlage in der Aughterstraße 12 zu informieren.

Um die bestehende Reitanlage, an den aktuellen Anforderungen an eine moderne Pferdehaltung orientiert und zukunftsfähig betreiben zu können, wurde ein neues Gestaltungs- und Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet in einigen Bereichen auch die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Aughterstraße II zu ändern.

Im Wesentlichen wird auf die Beratungsvorlage Nr. 39/2017 verwiesen.

Die inzwischen detaillierter ausgearbeitete Planung wird dem Gemeinderat vom Architekten in der Sitzung präsentiert (siehe Anlage 1 Plan 01 bis 10, nichtöffentlich).

Im Einzelnen werden folgende Punkte dargestellt

- Detailplanungen zur Führanlage, welche nun einen durch den Versatz im Gelände machbaren Unterbau mit Garage u.ä. enthält.
- Erhöhung und Veränderung des Dachs im Bereich der Wohnungen.
- Wohnnutzung an Stelle der bisherigen Gaststätte, ggf. mit einem eigenen Eingang. Diese soll als Mitarbeiterwohnung dienen.
- Auch für die andere Wohnung soll ein eigener Zugang von außen ergänzt werden.
- Die Nutzungsänderung des Lagers zur Garage hin läuft parallel. Sie hat nichts mit der Bebauungsplanänderung zu tun, wird aber der Vollständigkeit halber ergänzt.

Überfahrtsrechte/ Zufahrten

Außerdem ist die Zufahrt zum Wald wichtig. Die Sicherung der Überfahrtsrechte soll im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung erfolgen.

Zahl der Wohnungen

Die Frage nach der Anzahl der Wohnungen wurde im Rat eher uneinheitlich gesehen. In der Sitzung soll in diesem Punkt weitere Klarheit auf Grundlage der vorgestellten Planungen geschaffen werden, da dies einer der wesentlichen Änderungen im Bebauungsplan darstellt. Das Landratsamt hat sich mit insgesamt bis zu 6 Wohnungen, das heißt zusätzlich 3 Wohnungen, einverstanden erklärt und hält dies auch für genehmigungsfähig. Geplant sind insgesamt 5 Wohnungen.

Renaturierung des Buchenbachs

Rein technisch ist eine Renaturierung machbar, aber mit großem Aufwand verbunden. Im Oberlauf müsste das Gelände um 20 – 30 Meter angehoben werden um auf die Höhe des Reiterhofs zu kommen, damit das Gewässer dort umgeleitet werden kann. Für eine detaillierte Untersuchung ist allerdings nach Rücksprache mit einem Ingenieurbüro eine Vermessung erforderlich. Zudem ist mit der Wasserbehörde abzuklären, welcher Hochwasserwert anzusetzen ist. Die Renaturierung würde außerdem diverse Eingriffe in den Waldbereich mit sich ziehen und die alten Eichen gefährden.

Das staatliche Forstamt hatte in seiner Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Auchtert II im Jahre 1992 erklärt gehabt, dass die Verdolung des Baches unbefriedigend ist (siehe Anlage 2). Die Renaturierung wäre durch eine Aufstauung im Oberlauf und Verlegung des Gewässerbettes an den Waldrand am Südrand des Bebauungsplans möglich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass vergleichbare Anregungen und Einwendungen im Änderungsverfahren vorgebracht werden.

Im aktuellen Bebauungsplan wird zur Verdolung folgendes ausgesagt: „3. *Hinweise:*
Der Buchenbach ist zu renaturieren.“

Zusammenfassend wird folgendes vorgeschlagen: Eine Renaturierung des Buchenbaches wäre grundsätzlich zu begrüßen. Es ist allerdings von hohen Kosten hierfür auszugehen. Um die Möglichkeiten und Kosten einer solchen Renaturierung zu klären, müsste die Gemeinde in Vorleistung treten oder der Eigentümer des betroffenen Areals diese Kosten übernehmen. Die Verwaltung schlägt vor, diese Kosten im Rahmen der Kostentragungsvereinbarung zur Bebauungsplanänderung an den Bauherrn zu übertragen und nach Vorliegen der Ergebnisse darüber zu beraten, wie mit der Offenlegung des Baches weiter verfahren werden soll. Dies auch im Hinblick auf die Kosten der Offenlegung.

Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplanänderungsverfahren

Nach Abstimmungsgesprächen zwischen Landratsamt und Architekt sowie dem Bauherrn ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird. Dies bezieht sich auf die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen nach BauNVO. Nun hat sich bestätigt, dass eine Änderung auf 6 Wohneinheiten mit dem Flächennutzungsplan konform gehen würde.

Es ist angedacht, das Bebauungsplanänderungsverfahren – sofern möglich – im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis der Beratungen soll der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Der Aufstellungsbeschluss mit Entwurfsanerkennung soll anschließend gefasst werden.



ST

Anlage 2

TOP 4 Ö, Beratungsvorlage Nr. 18/2018

GR vom 10.04.2018

REUTLINGEN

E. A. ch. d. l. & B. a.

Staatl. Forstamt Reutlingen, Bismarckstr. 38, 7410 Reutlingen 1

An die
Gemeinde Grafenberg
Bergstr. 30

7441 Grafenberg

Reutlingen, den 26.11.1992
Fernsprecher
Durchwahl (0 71 21) 940-3420

Aktenzeichen: 8881.01
(Bitte bei Antwort angeben)

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes "Auchtert II" (Reiterhof)

Bezug: Schreiben vom 14.10.92, Az: De/Bu 621.41 Auchtert II

Da die Baulinie durch die bereits bestehende Reithalle markiert ist, stellt das Forstamt Einwendungen gegen den nach § 4 LBauO zu geringen Waldabstand (16 m) zurück. Die Festschreibung der Verdolung des Bachlaufes ist jedoch unbefriedigend. Es handelt sich hier um ein ständig laufendes Gewässer 2.Ordnung. Nach heute geltenden Vorschriften würde sich diese Verdolung absolut verbieten. Die Renaturierung wäre möglich durch eine Aufstauung im Oberlauf und Verlegung des Gewässerbettes an den Waldrand am Südrand des Babauungsplanes. Das Forstamt regt an, beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz eine entsprechende Planung zu beantragen. Das Land gewährt Zuschüsse für solche Maßnahmen. In den Bebauungsplan sollte eine entsprechende Option aufgenommen werden.

Dobler

Mehrfertigung: NatSchB Ilg
DBV Ortsgruppe Grafenberg
VW

/l/te