



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. 227/2012

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**12.11.2012**

### Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 "Fasanenfeld II"

### Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird abgelehnt. Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Fasanenfeld II“ wird nicht eingeleitet.

### Finanzielle Auswirkungen:

keine

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	28.11.2012	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	11.12.2012	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

## **Sachverhalt:**

Es wird eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Fasanenfeld II“ hinsichtlich einer Baugrenze angrenzend an den Spielplatz im Kreuzungsbereich Habichtweg/Falkenstraße beantragt (siehe Anlage 1). Anlass war ein begonnenes Bauvorhaben, das nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Diesbezügliche Details befinden sich aus Gründen des Datenschutzes in der nicht-öffentlichen Vorlage 228/2012.

### Sachverhalt

Die rückwärtige Baugrenze der Grundstücke entlang des Biotops war stets von diesem zurück gesetzt. In der ursprünglich geltenden Fassung wurde der dort befindliche Quellbereich des Hummelbachs durch einen 35 m breiten baufreien Schutzstreifen geschützt.

Im Jahr 2007 wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Entfernung zwischen Wohnbebauung und Quellbereich verringert. Dies geschah auf Antrag des Flächeneigentümers, um so die Vermarktbarkeit der Grundstücke mit bis dahin ungünstiger Grundstücksausrichtung zu verbessern. Jedoch wurde auch in diesem Verfahren ein gewisser Schutzabstand zum Biotop erhalten. Zudem wurde auf Grund einer Anregung aus der Öffentlichkeit ein vergrößerter Schutzabstand zum Spielplatz eingearbeitet, um Lärmkonflikte zu vermeiden (Auszug aus dem Bebauungsplan siehe Anlage 2; Auszug aus der Abwägung zur 3. Änderung siehe Anlage 3).

### Städtebauliche Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung sprechen letztlich im Wesentlichen wirtschaftliche Gründe für eine Änderung des Bebauungsplanes. Bei Änderung des Bebauungsplanes ist dieses baulich besser ausnutzbar. So wird auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genüge getan. Gerade auf Grund der Ecklage bietet es sich hierfür an. Jedoch ist das Grundstück bereits heute – wie die jüngst bebauten Nachbargrundstücke zeigen – wirtschaftlich bebaubar.

Aus Sicht der Verwaltung überwiegen jedoch die Gründe, die gegen eine Änderung des Planes sprechen. Dies sind:

#### 1. Der Schutz des angrenzenden Spielplatzes

Zwar besteht wie in der Abwägung von 2007 ausgeführt, formal kein Abwehranspruch von Anwohner gegen Lärm auf Spielplätzen, jedoch können, wie damals erläutert, durch leichtes Zurücksetzen der Baugrenze Konflikte vermieden werden (siehe Anlage 3).

#### 2. Der Nachbarschutz

Sowohl für das westlich angrenzende Wohnhaus als auch das (bislang nicht bebaute) östlich angrenzende Baugrundstück sind zumindest teilweise durch ein vergrößertes Baufenster betroffen.

#### 3. Der Schutz des Grünzuges

Der Grünzug würde durch die optische Einengung gerade hier im Eingangsbereich, zumindest teilweise seinen für das Baugebiet prägenden und großzügig angelegten Charakter einbüßen. Zwar ist es, wie der Antragsteller schreibt, zutreffend, dass auch außerhalb von Baugrenzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Garagen und Carports zulässig sind, jedoch entfalten diese schon auf Grund der geringeren Höhe eine weniger starke optische Wirkung als ein Wohnhaus.

Vorlage Nr. 227/2012

Insgesamt sollte aus Sicht der Verwaltung daher der Antrag abgelehnt werden und eine Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden.

**Anlagen:**

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98 „Fasanenfeld II“ (Stand jeweils vor und nach der 3. Änderung)

Anlage 3: Auszüge aus der Abwägung

Anlage 4: Fotos

Verfasst:  
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:  
gez. Fuchte