

BEGRÜNDUNG DER GEMEINDE ETTAL IM VERFAHREN NACH §4 Abs. 2 BauGB ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES ZUR SCHAFFUNG EINER FLÄCHE FÜR DEN „GEMEINBEDARF – ZWECKBESTIMMUNG GEMEINDLICHER BAUHOF“ AUF DER SÜDLICHEN TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKS 132, Gmkg. ETTAL

1. Inhalt und Umfang der Begründung

Der gegebene Bebauungsplan und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen den gleichen Geltungsbereich und sie werden zeitgleich aufgestellt. Dies bedeutet, dass die Begründung zum Bebauungsplan sich im gegebenen Fall nur mit den maßgeblichen Einzelheiten des Planinhalts zu befassen hat.

2. Zur Geländeaufteilung und -gestaltung der gesamten Bauhoffläche

Das Gesamtareal der Bauhoffläche umfasst 2500 qm. Es misst in der Ost-West-Richtung 75 m und in der Nord-Südrichtung 34 m. Wie auf der Planzeichnung klar zu erkennen ist, besteht die Bauhoffläche von der Zufahrtsfläche aus gesehen aus 3 Teilen, nämlich zunächst aus der eigentlichen Hoffläche samt einem Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze, sodann aus dem Bauhofgebäude und schließlich aus der sog. Naturwiese.

Mit Hilfe der Höhenlinien, die in der Planung eingetragen sind, ist weiterhin zu erkennen, dass das Terrain des gesamten Bauhofgeländes von Ost nach West um etwa 6 % steigt, also insgesamt um etwa 4,50 m. Die Plan- und die Schnittzeichnung zeigen, dass die Hoffläche zwischen der Zufahrtsstraße und dem Bauhofgebäude nur um 3 %, also um 1,20 m ansteigt. Es ist also vorgesehen, die Hoffläche entsprechend abzugraben.

Das Bauhofgebäude ist mit seinen Toren ausschließlich zur Hoffläche hin orientiert. Die Tore und die anschließende Hallenfläche liegen insoweit ebenfalls nur 1,20 m über der Zufahrtsstraße.

Das Gelände der westlich an das Bauhofgebäude anschließenden Naturwiese steigt zur westlichen Grundstücksgrenze um etwa 6 % an. Ihr Gelände wird also der Höhe nach nicht verändert. Für das Bauhofgebäude bedeutet dies, dass die Naturwiese von Westen an dieses mit einem Niveau von 3,20 m über dem Straßenniveau bzw. von 2 m über die Bodenfläche des Bauhofgebäudes anschließt.

3. Zur Hoffläche

Auf der Hoffläche, also unmittelbar vor dem Bauhofgebäude, erfolgt der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr sowie das Beladen und Entladen und das Wenden von Fahrzeugen.

Die Hoffläche erhält unmittelbar vor dem Bauhofgebäude über ihre ganzen Breite einen 4 m breiten gepflasterten Bereich, der vollflächig durch das Vordach des Bauhofgebäudes überdacht ist. Hier kann wettergeschützt be- und entladen werden.

Der restliche, also östliche Bereich der Hofffläche ist lediglich aufgekiest. Dies dürfte auch der Niederschlagswasserbeseitigung dienen.

Am nördlichen Rand der Hofffläche sind in der Planzeichnung 4 Boxen mit einem Außenmaß von 4,5 m auf 6 m und 1,5 m Höhe dargestellt. Die Boxen dienen dem Lagern von Kies, Laub, Grasschnitt u.ä..

Die westlich gelegene Box ist ortsfest und in 5 m Höhe überdacht. Die anderen 3 Boxen sind nicht ortsfest, also beweglich und auch nicht überdacht. Nördlich der Hofffläche bildet ein 4 m breiter Naturwiesenstreifen den Abschluss zum Nachbargrundstück (Flurstück 132).

Südlich der Hofffläche grenzt die ebenfalls befahrbare, aufgekieste Fahrfläche des Grundstücks der Kläranlage an. Seine Oberfläche steigt analog der Hofffläche des Bauhofgeländes ebenfalls mit 3 % von Ost nach West an. An der Grundstücksgrenze der Hofffläche zur Kläranlage ist keine Einzäunung geplant; insoweit ist die gemeinsame Nutzung der beiden Flächen, etwa zum Rangieren von LKWs, durchaus möglich.

4. Zum Bauhofgebäude

Wie die Plan- und die Schnittzeichnung zeigen, ist das Bauhofgebäude in Nord-Süd-Richtung 29 m lang und in Ost-West-Richtung 12 m breit. Das Bauhofgebäude bildet, wie schon dargelegt, insoweit mit seiner Ostseite den westlichen Abschluss der Hofffläche.

Das Bauhofgebäude ist der Mittelpunkt des Bauhofbereichs mit seinen vielfältigen Aufgaben. Im Bauhof sind vor allem Abstellflächen für besondere Arbeitsgeräte sowie auch entsprechende Fahrzeuge. Hier sind aber auch der Aufenthaltsraum und der Waschbereich für die Beschäftigten. Durch mehrere Tore, Türen und Fenster in seiner östlichen Fassade ist das Bauhofgebäude ganz zur Hofffläche hin ausgerichtet.

Unter Abschnitt 3 ist bereits dargelegt, dass durch das 4 m breite Vordach auf der Ostseite des Bauhofgebäudes und auf der 4 m breiten Pflasterfläche der Hofffläche weitgehend wettergeschützt be- und entladen werden kann.

Aus Gründen des Ortsbildes, also insbesondere aus dem Blick von Norden und Osten auf das Bauhofgelände, ist im Bebauungsplan unter Nr. 2 der Festsetzungen durch Text festgelegt, dass die Fassade des Bauhofgebäudes eine Holzverschalung zu erhalten hat und dass dessen Dach grau/braun getönt werden soll.

Das Bauhofgebäude grenzt im Süden unmittelbar an das Flurstück 131/1, also an die Fläche der Kläranlage an. Im Bebauungsplan ist unter Hinweis 1.1 festgelegt, dass dies nach dem Abstandsflächenrecht zulässig ist.

5. Zur „Natur“-Wiesenfläche

Wie bereits erwähnt, wird die bestehende Neigung der westlich gelegenen „Natur“-Wiesenfläche von 6 % nicht verändert. Unter „Natur“-Wiese ist dabei zu verstehen, dass diese Wiese nicht „landwirtschaftlich“ bearbeitet wird, sondern dass dies naturnah entsprechend der Vorgaben des amtlichen Naturschutzes erfolgen soll. Um die Fläche mit den hierfür erforderlichen Arbeitsgeräten zu erreichen, wurde vorgesehen, dass auf der Westseite des Bauhofgebäudes, ausgehend von der

rückwärtigen Fläche des Kläranlagengeländes, eine etwa 3 m breite Auffahrt geschaffen wird.

Die „Natur“-Wiese und der 4 m breite „Natur“-Wiesenstreifen zwischen der Hoffläche und dem nördlichen Nachbargrundstück bilden eine Gesamtfläche von etwa 750 qm. Dies ist – naturschutzrechtlich gesehen - die Kompensationsfläche zur gesamten übrigen Versiegelungsfläche des Bauhofgeländes. Diese setzt sich zusammen aus der eigentlichen Hoffläche, dem Bauhofgebäude und der daran westlich anschließenden Auffahrtfläche zur „Natur“-Wiese und umfasst etwa 1750 qm Fläche.

Ettal, den

.....
Vanessa Voit, 1. Bürgermeisterin