

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dürnau hat 2014 mit dem Baugebiet „Flenner“ die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des südwestlichen Ortsrandes der Gemeinde geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan „Flenner“ (rechtskräftig seit 06.03.2014) wurden auf rund 4 ha Fläche weitere Wohnbauflächen entwickelt und gleichzeitig die bestehende Bebauung entlang der Boller Straße/ Gammelshauer Straße, sowie entlang der Raubeckstraße baurechtlich gesichert. Mit dem Bebauungsplan sollte langfristig die städtebauliche Gesamtentwicklung des Wohn- und Mischgebietes geordnet werden.

Entlang der Boller Straße / Gammelshauer Straße, sowie entlang der Raubeckstraße befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude, die in den letzten Jahren teilweise abgebrochen, teilweise städtebaulich saniert und/oder erweitert wurden. Der Grundstücksbesitzer der Flurstücke 78/1 (Raubeckstraße 22) und 78/2 ist auf die Gemeinde zugegangen und möchte ebenfalls bauliche Veränderung an seinem Bestandsgebäude vornehmen. Hintergrund ist eine mögliche Dachaufstockung, um ein vollwertiges zweites Vollgeschoss zu ermöglichen. Weiterhin möchte der Grundstücksbesitzer die bestehende Baulücke zwischen den Gebäuden Raubeckstraße 18 und 22 schließen und mit einem Mehrfamilienhaus bebauen. Im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung, möchte die Gemeinde diese Bauvorhaben unterstützen und hat sich entschieden den Bebauungsplan in geringem Ausmaß anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans beinhaltet in erster Linie die Änderung der festgesetzten Bezugshöhen, die damals an den bestehenden Straßenhöhen orientiert wurden. Nach der nun vorliegenden topographischen Bestandsaufnahme des bestehenden Geländes entlang der Raubeckstraße hat sich jedoch gezeigt, dass die Bezugshöhen teilweise deutlich unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Weitere geringfügige Änderungen betreffen die überbaubare Grundstücksfläche, sowie die Zulässigkeit von Garagen und Tiefgaragen im Gebiet.

Um die geplanten Anpassungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flenner“ in Einklang zu bringen, hat die Gemeinde am 07.06.2021 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“ beschlossen.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Baugebiet existieren die bestehenden Bebauungspläne „Flenner“, rechtskräftig seit 06.03.2014, sowie „Flenner, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 14.01.2016.

Der **Bebauungsplan „Flenner“**, rechtskräftig seit dem 06.03.2014, wird mit einem Deckblatt geringfügig geändert. Die Änderung und Ergänzungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden im Textteil zum Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“ gekennzeichnet.

Der **Bebauungsplan „Flenner, 1. Änderung“**, rechtskräftig seit dem 14.01.2016, umfasst ebenfalls das gesamte Baugebiet und beinhaltet für den südlichen Bereich die Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Aufgrund des fehlenden Bedarfes an gewerblichen Nutzungen und des zunehmenden Bedarfes an Wohnbauflächen, wurde das südliche Baugebiet als allgemeines Wohngebiet anstelle eines Mischgebietes festgesetzt. Weiterhin wurde die Regelung für Senkrechtstellplätze und Garagen angepasst und der Mindestabstand von 5,0m zum Straßenrand gestrichen.

Der Bebauungsplan „Flenner, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 14.01.2016, bleibt durch den Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“ unberührt.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet zum Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Dürnau und umfasst rund 2130 m². Im Westen verläuft die bestehende Raubeckstraße. Im Norden und Westen grenzt die bestehende Bebauung an. Südlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2130 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Steuerung der städtebaulichen Innenentwicklung des Gebietes. Da die Änderungen des Bebauungsplans der Nachverdichtung des geplanten Gebietes dient und die Grundzüge der Planung lediglich durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Höhe baulicher Anlagen in Teilbereichen berührt werden, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Im Rahmen des förmlichen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Flenner“, rechtskräftig seit 06.03.2014, wurden sämtliche Auswirkungen des Gebietes dargestellt, sowie die Belange des Umweltschutzes durch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem gesonderten Umweltbericht erfasst. Auch die Auswirkungen auf den Artenschutz wurden geprüft und durch notwendige Verminderungsmaßnahmen, konnte möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten entgegengewirkt werden. Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Auswirkungen auf den Artenschutz oder auf die Belange des Umweltschutzes ersichtlich sind, gelten diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flenner“ als abgehandelt.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Änderungen und Ergänzungen

Der Bebauungsplan „Flenner“, rechtskräftig seit dem 06.03.2014, wird in folgenden Teilbereichen geändert oder ergänzt:

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung einer Baugrenze bestimmt. Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche 78/2 zu gewährleisten, wird die Baugrenze in diesem Bereich um 2,0 m nach Osten hin erweitert. Hierdurch kann die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus ermöglicht und gleichzeitig der notwendige Abstand zur Raubeckstraße sichergestellt werden. Mit der bestehenden Festsetzung der abweichenden Bauweise und einer Längenbeschränkung von 20 m Gebäudelänge, kann somit ein großzügiger Baukörper entstehen, der sich dennoch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

Um eine optimale Ausrichtung der Freibereiche in Richtung Westen zu gewährleisten, wird gleichzeitig mit aufgenommen, dass die Überschreitung der Baugrenzen nach Westen um 2,5 m Tiefe und 7,0 m Länge für Balkone und Terrassen zulässig ist. Durch eine bestehende Baulast auf dem benachbarten Flurstück 972, das ebenfalls im Besitz des Bauherrn ist, können die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

5.2 Höhe baulicher Anlagen / Bezugshöhen

Im bestehenden Bebauungsplan „Flenner“, rechtskräftig seit dem 06.03.2014, wurden Bezugshöhen definiert, die sich an der Straßenhöhe der Raubeckstraße orientieren. In der Zwischenzeit wurde für das Gelände zwischen Raubeckstraße 18 und 22 eine topographische Bestandsaufnahme angefertigt. Diese zeigt, dass die damals festgesetzten Bezugshöhen teilweise deutlich unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen im Gebiet, ist eine optimale Bebauung der Grundstücke nicht möglich.

Aus diesem Grund wurden die Bezugshöhen nach oben gesetzt und an das Bestandsgelände angepasst. Im **MI** mit Ordnungsnummer **G** wurde zudem die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe nach oben korrigiert, um eine vollwertige Zweigeschossigkeit zu ermöglichen. Durch die Anpassung der Bezugshöhen und Gebäudehöhen ist gewährleistet, dass sich die Bebauung an den topographischen Verhältnissen orientiert und gleichzeitig in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

5.3 Stellplätze und Garagen

Das Flurstück 78/2 soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und somit nachverdichtet werden. Um die hierdurch notwendige zusätzliche Parkierung unterbringen zu können und die Raubeckstraße nicht durch parkende Pkws zu blockieren, werden die Festsetzungen in diesem Bereich angepasst. Somit sind Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um übermäßige Geländeänderung entlang der Raubeckstraße zu verhindern und die bestehende Böschung weitestgehend zu erhalten, wird für Tiefgaragen ein Abstand von 5 m (mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten) zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um dem Bauherrn möglichst viel Spielraum bei der Gestaltung der oberen Geschosse einzuräumen und diese optimal ausnutzen zu können, werden die örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten angepasst. Die Anforderungen zur Dimensionierung der Dachaufbauten gilt hiermit nur innerhalb der Bauflächen mit Ordnungsnummer **MI A-E**.

5.5 Stellplatzverpflichtung

Um die notwendige Anzahl der Stellplätze, insbesondere für das Mehrfamilienhaus, im Gebiet sicherzustellen, wird die Stellplatzverpflichtung angepasst. Somit sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften der Bebauungspläne „Flenner“, rechtskräftig seit dem 06.03.2014, sowie „Flenner, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 14.01.2016) bleiben unberührt.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18