III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Frühlingstraße - 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke Frühlingstraße 3, 5, 5/1, 5/2, 5/3 sowie Ziegelstraße 25, 27 und 29 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Frühlingstraße“, rechtskräftig seit 18.04.2002. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, zum Einen für die bereits bebauten Grundstücke entlang der Frühling- und Ziegelstraße den Bestand zu sichern und die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern und zum Anderen im rückwärtigen Bereich neues Planungsrecht zu schaffen.

Im Bereich der Flurstücke 218 und 220 passen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Frühlingstraße“ nicht mit der vorhandenen Bebauung überein. Die Gebäude Ziegelstraße 25 und 27 liegen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und sind ohne gesetzlichen Grenzabstand errichtet, der Bebauungsplan sieht jedoch die offene Bauweise vor. Man kann daher davon ausgehen, dass die Festsetzungen darauf abzielen, die teilweise dichte Bebauung langfristig zu entzerren und von der Frühlingstraße abzurücken.

Dieses Ziel lässt sich aufgrund der vorhandenen Eigentumsstruktur jedoch nur schwer erreichen. Damit eine Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in offener Bauweise entstehen kann, müssen die vorhandenen Gebäude abgebrochen und die Grundstücke neu geordnet werden. Dies funktioniert nur dann, wenn beide Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind und das gleiche Ziel verfolgen.

Nun haben die Eigentümer des Flurstücks 218 ein Baugesuch eingereicht, welches den Abriss des bestehenden Gebäudes Ziegelstraße 27 und den Neubau eines kleinen Wohnhauses vorsieht. Die Bauherren sehen in dem Grundstück die Chance, in zentrumsnaher Lage ein altersgerechtes Eigenheim ohne großen Garten errichten zu können.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Frühlingstraße“ lässt sich das Vorhaben nicht umsetzen. Die Festsetzung der offenen Bauweise verlangt, dass das Gebäude beidseits mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird. Nachdem das Grundstück an der breitesten Stelle jedoch nur ca. 9,50m misst, muss das Gebäude, wie im Bestand, an einer Seite auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Nur so kann ein ausreichend breiter Baukörper entstehen.

Damit das Vorhaben wie geplant umgesetzt werden kann, ist der bestehende Bebauungsplan für das Flurstück 218 zu ändern. Durch die Bebauungsplanänderung lässt sich das ursprüngliche städtebauliche Ziel, die Grundstücke zu entflechten und eine weniger dichte, von der Ziegelstraße abgerückte Bebauung zu schaffen, nicht mehr umsetzen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Ziele der Gemeinde in den letzten 20 Jahren insgesamt gewandelt haben. Aktuell stehen eher die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Fokus.

Neben der Änderung der Bauweise sieht die Bebauungsplanänderung die Aufnahme eines Garagenfensters vor. Zudem soll das Baufenster geringfügig an das konkrete Vorhaben angepasst werden. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat aus diesem Grund am 19.05.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Frühlingstraße - 1. Änderung“ gefasst.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums von Rechberghausen, westlich angrenzend an die Ziegelstraße und umfasst das Flurstück 218 mit einer Fläche von ca. 187 m².

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

3 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Flurstück 218 besteht der Bebauungsplan „Frühlingstraße“, rechtskräftig seit 18.04.2002. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist über eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie einer maximalen Traufhöhe geregelt. Es gilt die offene Bauweise.

5 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 Rechberghausen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

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 187 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

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 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Neubebauung ermöglicht, die sich am bereits vorhandenen Bestand orientiert. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Artenschutzes, sind nicht zu erwarten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

Die Bebauungsplanänderung trägt zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei und leistet einen Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Damit wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen.

7 Bestand

Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Dieses soll abgerissen werden und Platz für eine neue Bebauung schaffen. Bislang stehen auf dem Grundstück keine PKW-Stellplätze zur Verfügung. Dies soll sich durch die Neubebauung ändern. Damit wird dem vorhandenen Parkdruck in der Ziegelstraße entgegengewirkt.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Auf der Westseite des Grundstücks steigt die Gartenfläche leicht von Ost nach West an.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet liegt direkt an der Ziegelstraße (K 1410) und ist über diese an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Faurndauer Strauße (K 1409) besteht Anschluss an die in nordöstlicher Richtung gelegene B 297 sowie über Faurndau an die B 10.

Mit den in der Nähe gelegenen Bushaltestellen Ziegelstraße und Faurndauer Straße verfügt das Gebiet über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung sieht den Abriss des bestehenden Wohnhauses und eine Neubebauung vor. Das geplante Gebäude umfasst zwei Vollgeschosse und einen Keller. Das Erdgeschoss liegt auf Straßenniveau. Auf dieser Ebene werden sich der Hauszugang, der Koch-, Ess- und Wohnbereich sowie Nebenräume befinden. Im Obergeschoss sind die Schlafräume und ein Bad vorgesehen. Das Wohngebäude verfügt über einen Aufzug und ist barrierefrei gestaltet.

Nachdem das Grundstück an der breitesten Stelle nur ca. 9,50m misst, muss das Gebäude auf der Südseite auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Nur so kann ein ausreichend breiter Baukörper entstehen. Dies entspricht auch der bestehenden Bebauung.

Am nördlichen Rand des Grundstücks ist eine Garage vorgesehen. Diese befindet sich außerhalb des Baufensters. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird daher eine Fläche für Garagen und Carports aufgenommen.

Wasserversorgung, Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Unter der Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden können. Wesentliches Merkmal ist das Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein eines seitlichen Grenzabstandes.

Die Bauweise ist grundstückbezogen auf den Baugrundstücken festzusetzen und nicht entlang einer im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden (oder geplanten) Grundstücksgrenze, an die nach den Vorstellungen der Gemeinde angebaut werden soll (VGH München, Beschl. V. 8.12.2017 – 9 CS 17.1987, BeckRS 2017, 136725 Rn. 22 = NVwZ-RR 2018, 300 [Ls.]).

Der städtebauliche Zweck einer Festsetzung der Bauweise kann z.B. in der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, dem Nachbarschutz, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung, aber auch im Immissionsschutz, im Kleinklima und Energieverbrauch liegen.

Im vorliegenden Fall wurde die offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Diese Absicht lässt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht umsetzen und entspricht zudem nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, wie sie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt ist, lässt sich aufgrund der geringen Grundstücksbreite innerhalb dieses einen Grundstücks nicht umsetzen. Nach Abzug der gesetzlichen Grenzabstände würde keine ausreichend große, sinnvoll bebaubare Fläche übrig bleiben.

Auch die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO ist im vorliegenden Fall ungeeignet. Denn danach müsste das Gebäude auf beiden Seite auf die Grundstücksgrenze gebaut werden und zum Erreichung des städtebaulichen Ziels der geschlossenen Gebäudefront mit der Nachbarbebauung verbunden sein. Dies lässt sich im vorliegenden Fall jedoch nicht erreichen, da weder das südlich angrenzende Gebäude Ziegelstraße 25, noch das nördlich angrenzende Gebäude Ziegelstraße 29 auf die Grundstücksgrenze gebaut sind. Im Süden des Grundstücks besteht eine geringe Abstandsfläche zum Nachbargebäude, welche oftmals als Traufgasse bezeichnet wird. Aus diesem Grund ist die Festsetzung der geschlossenen Bauweise nur für ein Baugrundstück wegen mangelnder Vollziehbarkeit unwirksam.

Wegen der Grundstücksbezogenheit der Regelung ist es nicht möglich, die offene oder geschlossene Bauweise für Grundstücksteile oder Teile der baulichen Anlagen unterschiedlich zu regeln. Derartige Festsetzungen sind jedoch im Rahmen der abweichenden Bauweise möglich.

Nach § 22 Absatz 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Gemeinde kann also die mit dem Kriterium Bauweise geregelten Fragen des Grenzabstandes anders festsetzen als dies Absatz 2 für die offene und Absatz 3 für die geschlossene Bauweise regeln. Die Ermächtigung erlaubt es der Gemeinde, beliebige Kombinationen und Varianten der offenen und geschlossenen Bauweise zu schaffen.

Die Befugnis, eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen, umfasst auch die Befugnis, die planerische Grundlage für jeweils einseitig grenzständige Gebäude zu schaffen,

die kein Doppelhaus bilden (BVerwG Beschl. V. 13.11.2017 – 4 B 23/17, NVwZ 2018, 176 [176f Rn. 10]).

Allgemein anerkannte Arten der abweichenden Bauweise sind insbesondere die halboffene Bauweise, die Gartenhofbauweise, die Kettenbauweise, die Zeilenbauweise und die Traufgassenbebauung.

Im vorliegenden Fall wird die halboffene Bauweise festgesetzt.

In der halboffenen Bauweise werden die Gebäude auf der einen Seite (hier: auf der Nordseite) mit seitlichem Grenzabstand und auf der anderen Seite (hier: auf der Südseite) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (VGH München Urt. v. 19.11.1976 – 106 I 73, VGH n.F. 30, 13 = BayVBl. 1977, 177, und VGH München Beschl. v. 10.12.2001 – 20 ZS 01/2775, NVwZ-RR 2002, 259 [259f.]; *Schilder* in *Bönker/Bischopink*, BauNVO, 2. Aufl. 2018, §22 Rn. 46; zur historisch abweichenden Bedeutung Rn. 14). Auch in der halboffenen Bauweise dürfen die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht länger als 50m sein.

10 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 187 m² (ca. 0,02 ha).

Gefertigt, 19.05.2022

quadrat
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