

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück 3087/2 an der Ecke Mörikestraße/ Lange Straße ist im Eigentum der Gemeinde und soll veräußert werden. Geplant ist, das bestehende Wohnhaus aus den 60er-Jahren sowie die zwei vorhandenen Garagen abzubauen und durch zwei Doppelhäuser mit insgesamt vier Garagen zu ersetzen. Die Planung ist mit der Gemeinde abgestimmt und fügt sich gut in das nähere Umfeld ein. Aus städtebaulichen Gründen spricht daher nichts gegen eine Umsetzung.

Allerdings lässt sich das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Breite II“ aus dem Jahr 1977 nicht umsetzen. Auch wenn sich die geplante Bebauung am bestehenden Gebäude und an den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans orientiert, sind geringfügige Anpassungen notwendig.

So muss zum einen das Baufenster um etwa drei Meter nach Westen hin erweitert werden. Im Gegenzug kann es auf der Ostseite um drei Meter zurückgenommen bzw. durch ein Garagenfenster ersetzt werden. Zum anderen ist das Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Die im Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse muss von einem auf zwei geändert werden. Damit ändert sich vor allem die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses, die Gebäudehöhe wird sich im Vergleich zum bestehenden Wohnhaus nur etwas erhöhen. Laut der aktuellen Planung würde die Traufhöhe des geplanten Gebäudes bei einer Dachneigung von 30° im Vergleich zum bestehenden Gebäude gleich bleiben bzw. bei einer Dachneigung von 35° sogar etwas niedriger liegen. Der First der geplanten Gebäude könnte im Vergleich zur derzeitigen Bebauung um 1,0m bzw. 1,40m höher liegen.

Zudem macht die geplante Bebauung einen Grundstückstausch notwendig. Damit das Vorhaben wie geplant umgesetzt werden kann, soll die nordöstliche Ecke des Flurstücks 3087 dem Bauplatz zugeschlagen werden. Im Gegenzug können zwei Teilflächen auf der Westseite des Flurstücks 3087/2 an die Gemeinde gehen. Für den Bebauungsplan hat dies insofern Auswirkungen, als dass das im Nordwesten festgesetzte „Pflanzgebot von Hecken- und Strauchwerk als Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen“ zurückgenommen werden muss. Dafür kann das neu entstehende Grundstück (ehemals Flst.-Nr. 3087) als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und die Funktion der Begrünung des Straßenraums übernehmen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind auch Änderungen an den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen und zur Dachform vorgesehen. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um Klarstellungen sowie um Anpassungen an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite II“ bereits vorhandenen Bestand.

Durch das Vorhaben entsteht dringend benötigter Wohnraum. Nachdem es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Ortsbild gering sind, ist die Gemeinde gerne bereit den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Heiningen hat aus diesem Grund am 15.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Breite II, 3. Änderung“ und für die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes, zwischen Bezgenrieter Straße, Mörikestraße und Lange Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1.170 m². Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 3087/2, 3087, 3086, 3085, 3084 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 632/14.

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

3 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Voralb“ der Gemeinden Eschenbach und Heiningen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Breite II“, rechtskräftig seit 21.07.1977. Die Flächen des Plangebietes sind darin überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich im südwestlichen Eck enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung über eine Umspannstation.

Die Wohngebiete nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite II“. Die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Bezgenrieter Straße“, rechtskräftig seit 05.01.1966.

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 Heiningen.

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 1.173 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 befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Ziel der Planung ist es, an der Stelle des bisher vorhandenen Wohnhauses den Bau von zwei Doppelhäusern zu ermöglichen. Hierfür muss das Baufenster geringfügig erweitert und die Festsetzung zum Maß der baulichen Anlagen angepasst werden.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nur randlich vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind nicht von hoher Wertigkeit, Baumhöhlen oder Totholzanteile wurden nicht gesehen. Die Habitataignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nur noch untergeordnet vorhanden. Bei den Grünflächen handelt es sich um Hausgärten bzw. öffentliche Grünflächen, deren natürliche Bodenfunktionen nur eingeschränkt vorhanden sind. Der bestehende Bebauungsplan setzt bereits eine GRZ von 0,4 fest. Daran ändert sich auch durch die Bebauungsplanänderung nichts. Lediglich durch die erweiterte Baugrenze und die Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist eine geringfügig höhere Versiegelung und bauliche Nutzung als derzeit möglich. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden nicht als erheblich angesehen.

6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Für das Grundwasser ist aufgrund der im vorherigen Kapitel beschriebenen Gegebenheiten keine wesentlich nachteilige Auswirkung zu erwarten. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen ebenfalls nicht vor.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Nahezu vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen spielen in dieser Hinsicht nur eine untergeordnete Rolle.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Heiningen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden, lediglich ein Teil der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer Verschlechterung der Immissionsituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

7 **Artenschutz**

Aufgrund der geringen Habitatsignung fehlt es an geeigneten Habitaten für seltene oder bedrohte Arten. Die geplante Bebauung greift nicht in Bereiche ein, die für den Artenschutz eine wichtige Rolle spielen. Daher ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

8 **Bestand**

8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Flurstück 3087/2 ist derzeit mit einem Mehrfamilienhaus aus den 60er-Jahren und zwei Garagen bebaut. Die vorhandene Bebauung soll abgerissen werden und Platz für eine neue Wohnbebauung schaffen. Die Planung sieht die Bebauung des Grundstücks mit zwei Doppelhäusern und je einer Einzelgarage je Doppelhaushälfte vor. Die Bebauung orientiert sich am Bestand, benötigt jedoch etwas mehr Fläche, weshalb zum einen das Baufenster erweitert und zum anderen die Grundstückszuschnitte etwas verändert werden müssen.

Auf dem Flurstück 3087 befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Diese Funktion soll das Grundstück auch weiterhin übernehmen. Allerdings wird ein Teil des Grundstücks dem Bauplatz für die Doppelhäuser zugeschlagen. Im Gegenzug geht ein Teil des Flurstücks 3087/2, welcher sich im Bereich der jetzigen Garagen befindet, an die Gemeinde. Damit entsteht entlang der Mörikestraße eine weitere öffentliche Fläche, welche bis auf weiteres als Grünfläche genutzt werden soll.

Die im Plangebiet auf dem Flurstück 632/14 vorhandene Garage bleibt erhalten und wird lediglich in die Planung einbezogen, weil der bestehende Bebauungsplan an dieser Stelle eine Umspannstation vorsieht. Diese befindet sich tatsächlich jedoch etwas weiter nördlich auf dem Flurstück 3086.

Im Bereich der Lange Straße, nördlich des Plangebiets, befindet sich eine Fahrbahnverengung mit zwei Stellplätzen und Baumstandorten. Diese können nicht erhalten bleiben und müssen zurückgebaut werden.

8.2 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben.

8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8.4 Denkmale

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

8.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

8.6 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in öffentlichem Eigentum.

8.7 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Lange Straße und die Mörikestraße an die Bezgenrieter Straße (K 1419) angebunden und verfügt damit über einen leistungsfähigen Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der Mörikestraße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

9 **Planungsziele und Planungskonzeption**

9.1 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung sieht vor, das Grundstück mit zwei Doppelhäusern zu bebauen. Die beiden Gebäude sind etwa 10,80m breit und 13,40m tief. Die geplante Traufhöhe beträgt etwa 4,50m über bestehendem Gelände, die Firsthöhe wird je nach Dachneigung auf 8,50m bis 9,00m zum Liegen kommen. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Lange Straße. Beidseits der Doppelhäuser sollen Einzelgaragen entstehen. Damit verfügen die beiden Doppelhäuser über ein gliederndes Element.

9.2 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Die geplanten Gebäude sitzen auf der Nordseite der Grundstücke. Die Zufahrt sowie der Zugang zum Haus erfolgt von Norden über die Lange Straße, die Flächen südlich der Gebäude stehen als Hausgärten zur Verfügung. Im Nordwesten des Plangebiets besteht eine öffentliche Grünfläche. Diese wird erhalten.

9.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz.

10 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

10.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im bestehenden Bebauungsplan „Breite II“ durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Nur für einzelne Teilbereiche sehen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (heute: örtliche Bauvorschriften) eine weitere Höhenbeschränkung vor, über welche die Höhen der Gebäudeaußenwände geregelt ist. Damit besteht in weiten Teilen des bestehenden Bebauungsplanes eine gewisse Flexibilität, aber zugleich auch Unsicherheit, was die Größe neuer Gebäude angeht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Breite II“ übernimmt die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, sieht aber für das Flurstück 3087/2 statt maximal einem Vollgeschoss zwei Vollgeschosse vor. Damit ergibt sich im Sinne der Innenentwicklung eine bessere Ausnutzbarkeit der Obergeschosse.

Um die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Nachbarschaft zu minimieren, wird zusätzlich zu den bestehenden Höhenfestsetzungen eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung des Grundstücks nicht zu hoch in Erscheinung tritt und die Belange der Nachbarschaft Berücksichtigung finden.

Diese Veränderung wird damit als verträglich angesehen. Negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung können nicht erkannt werden. Nachdem südlich des Plangebiets sowie westlich der Mörikestraße ebenfalls zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in den Siedlungskörper ein.

10.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Der bestehende Bebauungsplan sieht bereits ein großzügiges Baufenster vor. Um die geplante Bebauung realisieren zu können, muss dieses jedoch etwa drei Meter nach Westen hin erweitert

werden. Dafür wird das Baufenster im Osten um drei Meter zurückgenommen und stattdessen ein Garagenfenster eingefügt.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine übermäßige Bebauung verhindert und am Rand ein abgestufter Übergang zu den Nachbargrundstücken gewährleistet. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

10.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung entspricht der des bestehenden Bebauungsplans. Ergänzend wird jedoch klargestellt, dass Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfürste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten) von der Hauptgebäuerichtung abweichen können. Damit soll die Entscheidung über die Zulässigkeit dem Baugenehmigungsverfahren vorweggenommen werden. Bereits heute sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite II“ mehrere Häuser mit Nebenfürsten von Zwerchgiebeln und -häusern vorhanden.

10.4 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gestaltung des Straßenraums ist im bestehenden Bebauungsplan entlang der Mörikestraße ein „Pflanzgebot von Hecken- und Strauchwerk als Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen“ vorgesehen. Dieses ist so auch innerhalb des Flurstücks 3087 umgesetzt. Um die geplante Bebauung umsetzen zu können, ist es jedoch notwendig, dass ein Teil des Flurstücks dem Bauplatz zugeschlagen wird. Dieser Teil dient zukünftig nicht mehr der Begrünung. Dafür wird die Restfläche des Flurstücks 3087 im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das flächenhafte Pflanzgebot gilt dort weiterhin.

11 **Örtliche Bauvorschriften**

11.1 Dachform

Entsprechend den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Breite II“ sind Dachaufbauten nicht zugelassen. Dies widerspricht jedoch der gebauten Realität. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im direkten Umfeld des Plangebiets sind einige Gebäude mit Dachaufbauten vorhanden. Daher ist die Änderung nur folgerichtig und kann auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten mitgetragen werden. Oftmals werden die Dachgeschosse der Gebäude erst durch Dachaufbauten richtig nutzbar.

12 **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.173 m² (ca. 0,12 ha).

Gefertigt, 21.02.2022:



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