Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 101/2024

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

26.11.2024
AZ 621.49
Stefan Adam

Änderung des Bebauungsplans „Bongert/Brühl", Dörnach, im Bereich zwischen Brühlstraße, Kirchstraße und Mittelstädter Straße im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Bongert/Brühl", Dörnach, wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

2. Die Entwürfe der Änderung, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 26.11.2024 (Anlage 1) und der Satzung vom 26.11.2024 (Anlage 2), werden festgestellt. Des Weiteren wird der Entwurf der Begründung vom 26.11.2024 (Anlage 3) festgestellt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bongert /Brühl", die jeweils am 06.06.1975 in Kraft getreten sind, regeln die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung eines relativ großen Teils des Ortsgebiets in der südöstlichen Hanglage von Dörnach. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Bereichen mit grundsätzlich unterschiedlichen Festsetzungen, dem Dorfgebiet im Ortskern sowie dem Wohngebiet. Mit der grundlegenden Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, die am 23.09.2016 in Kraft getreten ist, wurde dieses Planwerk aus den 1970er-Jahren als eines der ersten im Gemeindegebiet grundlegend modernisiert. Zudem trat am 25.09.2020 das selbstständige Änderungsplanwerk für das zwischenzeitlich in die Grundstücke Flst. Nrn. 195/2 und 195/6 (Reutestraße 31 und 33) aufgeteilte ehemalige Grundstück Flst. Nr. 195/2 in Kraft. Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der seit 2016 weiterentwickelten Planungspraxis der Gemeinde folgender weiterer Änderungsbedarf am Planwerk ergeben, welcher 2023 für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der beiden vorgenannten, mit einem selbstständigen Änderungsbebauungsplan überplanten Grundstücke umgesetzt wurden. Dies betraf die Ergänzung der Vorschriften zu Nebenanlagen zur Nutzung solarer

Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), bei denen es sich baurechtlich nicht um Garagen oder Carports handelt; die Aktualisierung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die aktuelle gemeindliche Planungspraxis; die klarstellende Anpassung der Dachgestaltungsvorschriften für untergeordnete Bauteile sowie die Anpassung der Vorschriften zur Geländegestaltung und zu Einfriedungen; die Anpassung der Stellplatzvorschriften sowie der Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude. Diese Änderung ist am 04.08.2023 in Kraft getreten.

Resultierend aus einem Bauwunsch ergibt sich nun ein weiterer Änderungsbedarf innerhalb eines klar abgrenzbaren Bereichs. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 145/2 soll das bestehende Scheunengebäude zu einem Wohngebäude mit Scheunenteil und weiterhin einer gewissen landwirtschaftlichen Nutzung umgebaut werden. Damit einhergeht eine mit Blick auf den Bestand und die Gebäudehöhen der Umgebung unkritische Dacherhöhung. Das Grundstück liegt innerhalb des Gevierts aus Brühlstraße, Kirchstraße und Mittelstädter Straße; die einstmals sehr großen Grundstücke im Dorfgebiet wurden im Laufe der Jahrzehnte aufgeteilt und mit weiteren Bebauung versehen, was im Sinne der Nachverdichtung und einer effizienten Flächennutzung im Bestand grundsätzlich begrüßenswert ist. Nicht schrittgehalten mit dieser Entwicklung hat hingegen die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Es ist durch die Grundstücksteilungen und zusätzlichen Bebauungen in diesem Bereich eine Bebauungsstruktur entstanden, die eine gewisse Dichte aufweist, der Bereich unterscheidet sich insofern auch zum restlichen Dorfgebiet, das in Bezug auf das Verhältnis zwischen Gebäude- und Freiflächen weniger dicht erscheint. Die festgesetzte GRZ liegt im Dorfgebiet bislang durchgängig bei 0,4 und die GFZ bei 1,0 (bzw. 0,8 beim Grundstück Mörsbergstraße 5/1). Bei den restlichen Bereichen des Dorfgebiets sind die bestehenden Festsetzungen ausreichend, um eine angemessene und sinnvolle Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Im Bereich des „dichten" Dorfgebiets im o.g. Geviert hingegen ist eine moderate Anhebung erforderlich, weshalb die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 erhöht werden soll. Dies entspricht den Orientierungswerten für die Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Dorfgebiet. Auch mit Blick auf die gewachsene Struktur sowie nachbarliche Belange erscheint die geringfügige Anpassung vertretbar und akzeptabel.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, die Änderung bezieht sich ausschließlich auf planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb die Örtlichen Bauvorschriften unberührt bleiben können.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die beabsichtigte Planung dient der moderaten Erweiterung der Baumöglichkeiten durch Zulassung eines etwas höheren Dichtemaßes und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit auch der weiteren Nachverdichtung (im weiteren Sinne) und vor allem effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird. Somit erfolgen nun direkt die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 26.11.2024
Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 26.11.2024
Anlage 3: Entwurf der Begründung vom 26.11.2024