

# Landkreis Reutlingen

## Gemeinde Grabenstetten



### Bebauungsplan „Flurstück Nr. 1317/6“ nach § 13 a BauGB

### Begründung

**Stand 10.05.2022**

**Hans Sigel GmbH  
Gesellschaft für Kommunalentwicklung  
Limburgstr. 5  
72587 Römerstein**

**Architektenpartnerschaft  
Keinath und Dr. Dietl  
Oberstdorfer Str. 20  
70327 Stuttgart**

## **Begründung zur Aufstellung eines projektbezogenen Angebotsbebauungsplanes für das „Flurstück Nr. 1317/6“ nach § 13 a BauGB**

### **1. Anlass der Planung**

Die Bauherren des Flst. Nr. 1317/6 beantragten am **19.02.2021** den bestehenden Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass auf diesem Grundstück ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten errichtet werden kann, obwohl der bestehende Bebauungsplan „Braike“ grundsätzlich nur 3 Wohneinheiten vorsieht. Das geplante Bauvorhaben ist deshalb mit dem derzeit geltenden Baurecht, so auch die Auffassung des Kreisbauamtes, nicht vereinbar, weil das Maß der baulichen Nutzung nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan (Textteil Ziff. 2.2.4) nur eine Bebauung mit max. 3 Wohneinheiten zulässt.

Es könnten zwar Ausnahmen mit mehr Wohneinheiten zugelassen werden, allerdings ist die geplante Bebauung des Grundstückes mit insgesamt 6 WE und der damit sehr großen Überschreitung der Planvorgaben von dieser Klausel nicht gedeckt.

Um auf diesem Grundstück einer dichteren Bebauung, wie mit diesem beantragten Bauvorhaben mit 6 Wohneinheiten, Rechnung tragen zu können, ist das Baurecht für dieses Grundstück entsprechend zu ändern.

Eine generelle Öffnung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan „Braike“ wird von der Gemeinde jedoch nicht gewünscht, sondern soll jeweils im Einzelfall entschieden werden.

Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass für dieses Grundstück das neu entstehende Baurecht nicht nur für die derzeitigen Antragsteller und deren vorliegender Planung gilt, sondern auch von anderen Bauherren in Anspruch genommen werden könnte.

Dies ergibt sich auch aus dem von der nunmehr Gemeinde angestrebten, geänderten Aufstellungsverfahren.

So verlangt der projektbezogene Angebotsbebauungsplan nicht, dass die Planung über den im Bebauungsplanverfahren üblichen Detaillierungsgrad hinaus präzisiert und der Bauantrag als Bestandteil des Bebauungsplans mit eingereicht werden muss.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung eines projektbezogenen Angebotsbebauungsplans nach § 13 a BauGB für das Flst. Nr. 1317/6 soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens geschaffen werden. Es soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Zahl von max. 6 Wohneinheiten mit 1 Stellplatz je angefangene 50 qm eingehalten werden.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des projektbezogenen Angebotsbebauungsplans nach § 13 a BauGB für das Flst. Nr. 1317/6 erstreckt sich auf das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes vom 15.02.2022 der Planungsgemeinschaft Urba Architektenpartnerschaft Keinath u. Dr. Dietl Stuttgart und Hans Sigel GmbH Römerstein. Er umfasst das Grundstück Flst. 1317/6.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des projektbezogenen Angebotsbebauungsplans befindet sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Braike“ 2. Änderung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist damit nicht notwendig.

#### **5. Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

Um die mit dem Bebauungsplan Flst. Nr. 1317/6 angestrebten Ziele zu erreichen, bleiben die wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Braike“ bestehen, werden aber in Hinblick auf das geplante Bauvorhaben entsprechend angepasst.

Im Einzelnen werden folgende Punkte abgeändert bzw. neu festgesetzt:

- Die Begrenzung auf 2 WE (Textteil 2.2.4) entfällt.
- Um ungewollte Nutzungen zu vermeiden, wird die Art der baulichen Nutzung weiter eingeschränkt werden. (Textteil Ziff. 2.1.)
- Bei untergeordneten Quergiebeln wird die Überschreitung der max. Traufhöhe um 1 m erlaubt, um das DG besser nutzbar zu machen (Textteil 2.2.3.2)
- Da die Grundstücksgröße bei der größeren Anzahl von Wohneinheiten nicht ausreicht, wird der Bau von Garagen ausgeschlossen. Damit können die notwendigen Stellplätze städtebaulich verträglich untergebracht werden. (Textteil 2.5.) Dementsprechend erfolgen keine Regelungen zu Garagen, nur zu Carports in den Örtlichen Bauvorschriften. Deren Dächer, aufgrund der dichteren Bebauung und der damit verstärkten Versiegelung der Flächen, zu begrünen sind.
- Die Regelungen zur Gestaltung der Vorbereiche werden angepasst, so dass die bei der größeren Anzahl der Wohneinheiten notwendigen Stellplätze möglich sind und sich in das Straßenbild einfügen. (Örtliche Bauvorschriften 2.5.)
- Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan werden für das Flst. Nr. 1317/6 2 Zufahrten von der Straße zugelassen, so dass die bei der größeren Anzahl der Wohneinheiten notwendigen Stellplätze störungsfrei angefahren werden können. (Örtliche Bauvorschriften 2.5.2.)

#### **6. Umweltprüfung/**

Der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB für das Flst. Nr. 1317/6 befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Braike“ 2.Änderung. Somit kann eine Umweltprüfung/Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung entfallen.

**7. Erschließung**

Das Grundstück ist vollständig erschlossen und die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden.

Grabenstetten, den 10.05.2022

gez.

Deh

Bürgermeister