



Gemeinde Dunningen

Landkreis Rottweil

**Begründung
gemäß § 2a BauGB**

zum

**Bebauungsplan
Wohngebiet „Brunnenacker II – 1. Änderung“**

Offenlage

23.05.2022

I N H A L T

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Ziel der Bebauungsplanänderung**
- 3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**
- 4. Lage des Plangebietes**
- 5. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 6. Verbindliche Bauleitplanung**
- 7. Begründung der zeichnerischen Änderungen**
- 8. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 9. Rechtsgrundlagen**

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Dunningen hat im Jahr 2021 den Bebauungsplan Wohngebiet „Brunnenacker II“ auf den Weg gebracht. Durch ihn werden insgesamt 26 Wohnbaugrundstücke neu geschaffen, welche den kurzfristigen Bedarf an Wohnraum im Kernort Dunningen decken können. Der Bebauungsplan wurde am 18.10.2021 vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen.

Potentielle Bauplatzinteressenten haben mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufgenommen und darauf hingewiesen, dass die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) keine Freiheiten nach unten zulassen würden. In dem teilweise stark hängigen Gelände würde sich die Gebäudestellung innerhalb der Baufenster extrem auf die Höhenlage der Baukörper auswirken. Deswegen besteht der Wunsch nach Festsetzung der EFH mit einem Höchstmaß, um die Möglichkeit des Tiefersetzen der Gebäude zu schaffen.

Die Gemeinde möchte nun dieser Nachfrage nachkommen, um den Bauinteressenten in diesem Punkt Spielräume zu ermöglichen. Höhentechisch tiefer geplante Gebäude wirken sich darüber hinaus eher förderlich auf das Erscheinungsbild des Plangebietes aus. Somit wird ein Änderungsverfahren Wohngebiet „Brunnenacker II – 1. Änderung“ notwendig., um die rechtlichen Voraussetzungen für diese Änderung zu schaffen.

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes zu egenerieren und den Bauwilligen zusätzliche Freiheiten zu ermöglichen. Die getroffene Festsetzung soll dies unter Punkt 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen konkretisieren.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die Änderung umfasst folgenden Punkt:

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), welche im zeichnerischen Teil als Meterangabe über Normalnull angegeben ist, wird als Höchstmaß festgesetzt (siehe 2.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Die beabsichtigte Änderung fällt wegen der vorhandenen Grundfläche (kleiner als 20.000qm) unter die Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Dadurch wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angaben der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortsdurchfahrt „Oberndorfer Straße“ und nördlich der Erschließungsstraße „Bühlweg“. Es grenzt im Westen und Süden an die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,32 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 250 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 150 m in Ost-West-Richtung auf.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Brunnenäcker II“ ist gemäß §13b BauGB aufgestellt worden. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird zu gegebener Zeit noch angepasst.

6. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Brunnenäcker II“ wird durch die vorliegende Planung ausschließlich im Punkt 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen geändert. In allen anderen Teilen behält der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Brunnenäcker II“ weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

7. Begründung der zeichnerischen Änderungen

Für das Baugebiet bestehen im Zuge der Vermarktung und Überplanung der Baugrundstücke konkrete Nachfragen hinsichtlich der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe. Da die Höhenlage der Gebäude, je nach Stellung innerhalb des Baufensters, stark variieren kann, ist eine Festsetzung der EFH als Höchstmaß sinnvoll. Für ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebiets sind geringere Höhenlagen der Gebäude darüber hinaus sogar förderlich.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Artenschutzrechtliche Belange sind bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Wohngebiet „Brunnenacker II“ in der artenschutz-rechtlichen Relevanzprüfung des Büros Gfrörer, Empfingen abgearbeitet worden. Beeinträchtigungen im Zuge des anstehenden Änderungsverfahrens entstehen nicht.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Dunningen, XX.XX.2022

Peter Schumacher
Bürgermeister