



Gemeinde Mömlingen

**Änderung des Bebauungsplanes
„Dietzenäcker – In dem oberen Gehren“**

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Anlass

Die Urfassung des Bebauungsplans „Dietzenäcker – In dem oberen Gehren“ stammt aus dem Jahr 1964. Der Bauleitplan fordert für alle Dächer das Satteldach. Die Dachneigung ist auf 28° bis 38° begrenzt. Die Dachform von Modulbauhäusern ist in der Regel als Flachdach ausgeführt. Zudem lässt die im Bebauungsplan „Dietzenäcker – In dem oberen Gehren“ festgesetzte Baugrenze keine weitere Bebauung des betroffenen Grundstücks zu. Daher hat der Gemeinderat am 23.10.2023 beschlossen den Bebauungsplan „Dietzenäcker – In dem oberen Gehren“ an die veränderten Anforderungen anzupassen. Somit kommt die Gemeinde der Nachfrage nach Stellflächen für Modulbauhäuser entgegen. Die abweichende Dachform soll ausschließlich für das Wohnen in Modulbauhäusern in begrenzter Fläche zugelassen werden, um die Struktur des Baugebietes nicht nachteilig zu beeinflussen.

Die Bauleitplanung ist erforderlich, um dem erklärten Ziel der Nachverdichtung mit energieeffizienter, moderner Bauweise nachzukommen. Aufgrund der beschränkten Größe der möglichen Anlagen sind diese städtebaulich vertretbar.

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung und zur Ermöglichung einer Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Gemeinde der konkreten und erfassten Nachfrage an der Errichtung der Wohneinheiten gerecht. Eine Abfrage der Bürger Mömlingens hat ergeben, dass 21 Personen an der Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung eines „Tiny-Houses“ interessiert sind. Ohne die Maßnahme würden die Grundstücke auf unbestimmte Zeit weiter ungenutzt bleiben. Die Eigentümer der Grundstücke signalisierten den Willen weder nach dem bestehenden Bebauungsplan zu bauen noch die Grundstücke anderen Bauherren zu verkaufen. Durch die Maßnahme entsteht effektiv Wohnraum in Mömlingen, ohne weitere Flächen der Natur zu entziehen. Zudem ist die geplante Bebauung ressourcensparsam und ökologisch. Die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor.

2. Verfahren

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 4413 „Schlesierstraße 4“ und beschränkt sich auf die Vergrößerung des Gestaltungsspielraums bei der Dachausbildung für die vorgesehene Bauform, sowie die Erweiterung der Baugrenze.

Die Änderung des Bebauungsplanes liegt im öffentlichen Interesse, da durch die sparsame Nachverdichtung Boden geschützt wird (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Da aufgrund der vorliegenden konkreten Anfrage diesem Ziel Rechnung getragen wird, bezieht sich die Bebauungsplanänderung auf das betroffene Grundstück.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Durch die abweichende Dachform wird die Bebauung mit „alternativen Hausformen“/Modulbauhäusern, eine bessere Ausnutzung des Baugrundstücks und damit die Nachverdichtung ermöglicht.

Das Gebiet des Bebauungsplans wurde auf entsprechende Möglichkeiten überprüft, nicht jedes Grundstück erwies sich als geeignet bzw. war nicht jeder Grundstückseigentümer interessiert, sein Grundstück zu überplanen.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen

2.3 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen.

2.4 Eingriff/Ausgleich

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anwendbar.

3. Geplante Änderungen

3.1 Dachform, Dachneigung

Alt:

- Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig.

Neu:

- Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig.
- Auf freistehenden Modulbauhäusern mit höchstens einer Wohneinheit und einer Geschossfläche von höchstens 80 m² sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

3.2 Baugrenze

Die Baugrenze wird, wie im Plan dargestellt, erweitert.

3.3 Sonstiges

- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dietzenäcker – In dem oberen Gehren“.

Begründung:

Um Modulbauhäuser auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 4413 „Schlesierstraße 4“ integrieren zu können, sind für diese Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Dieser größere Gestaltungsspielraum ist notwendig, da Satteldächer bzw. Walmdächer für Modulbauhäuser nicht praktikabel sind. Das Erscheinungsbild des Wohnquartiers wird beibehalten, da es sich lediglich um ein einzelnes Grundstück handelt, welches den Charakter vom „Dietzenäcker – In dem oberen Gehren“ unwesentlich beeinflusst. Zudem wird die Baugrenze erweitert. Die Größe des betroffenen Grundstücks lässt die Bebauung der freien Fläche mit einem Modulbauhaus zu, ohne den Bereich zu dicht zu bebauen.

4. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Änderungen von Dachformen nicht berührt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt durch die Planung unverändert.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Planänderung nicht berührt.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutz- und Niederschlagswasser fällt keines an.

Mömlingen, den 11.12.2023

Erster Bürgermeister der Gemeinde Mömlingen