



## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Harras-Weekendhausgebiet“

### Begründung nach § 9 (8) BauGB

#### 1. Anlass der Änderung und Ziele der Planung

Das vormalige Weekendhausgebiet wurde im Jahr 2017 auf Grund der tatsächlichen Entwicklung der Wohnverhältnisse in ein Reines Wohngebiet geändert. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden seinerzeit nicht angetastet. Durch diese Legalisierung des allgemeinen Wohnens entstanden in jüngerer Zeit Wünsche nach einer Ausweitung der Wohnflächen, die durch die begrenzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,10 und weitere Festsetzungen eingeschränkt ist. Die Grundstücksgrößen betragen im Plangebiet zwischen 700 m<sup>2</sup> und 2833 m<sup>2</sup>, überwiegend im Bereich zwischen 1200 und 1600 m<sup>2</sup>. Durch eine Änderung der einschränkenden Festsetzungen soll eine maßvolle Ausweitung der Bauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Durch eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude soll verhindert werden, dass auf den vergleichsweise großen Grundstücken Mehrfamilienwohnhäuser entstehen, um den Gebietscharakter nicht zu stark zu verändern. Auf Grund der fehlenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum soll die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt werden. In der nachfolgenden Synopse die bestehenden Festsetzungen und die geplanten Änderungen (rot) gegenübergestellt.

	<b>Bestand</b>	<b>Änderung</b>
Nutzungsart	WR	nein
Anzahl Vollgeschosse	I (I+IUG)	nein
Grundflächenzahl GRZ	0,1	0,2
Geschossfl.-zahl GFZ	0,1	0,2
Bauweise	offene Bauweise	nein
Traufhöhe	talseitig 3,25 m bis zur Dachtraufe und Sockel max. 0,60 über gewachsenem Gelände	wird aufgehoben
Gebäudehöhe	8,50 m bei Burgweg 1,3,5, sonst ohne Festsetzung	generell 8,5 m
Dachform	Satteldach	frei wählbar
Dachneigung	20-25°(Burgweg 1,3,5 38°)	bis 38°,
Dachaufbauten	nicht zulässig	wird aufgehoben
Geltung BauNVO	1977	2017
Firstichtung	entsprechend dem zeichnerischen Teil	wird aufgehoben
Garagen	eine Doppelgarage je Grundstück unter Anrechnung auf die überbaubare Grundstücksfläche	wird aufgehoben
Einfriedigungen	Naturhecken oder Strauchgruppen mit waagrechten Spanndrähten an Holzpfosten bis max. 0,80 m Höhe	Als Einfriedigungen werden Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50m zugelassen. Freistehende Mauern sind nicht zulässig.

Vorgärten	nur als Rasenflächen mit losen Strauchgruppen	wird aufgehoben
Gelände	Geländeveränderungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht stören, Erdterasse bis max. 1,0 m über Gelände	Stützmauern bis 1,0 m Höhe und weitere Geländeahebungen bis max. einem Anstieg von 3:1
Baugrenzen	in Form von Baufenstern	bleiben bestehen, ein Baufenster wird ergänzt, eine Baugrenze wird erweitert
Anzahl der Stellplätze	keine Regelung	mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit
Anzahl der Wohnungen	keine Regelung	max. 2 Wohnungen je Grundstück

## 2. Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung vom vormaligen Sondergebiet wurde im Zuge der 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vollzogen.

## 3. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die zusätzliche (überbaubare) Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bei einer Planänderung bezieht sich diese Fläche auf die zusätzlichen Flächenausweisungen. Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca. 33.500 m<sup>2</sup>. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,1 auf 0,2 entsteht eine zusätzliche überbaubare Fläche von 3.350 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben; Natura 2000 Schutzgebiete sind nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht. Im Beschleunigten Verfahren sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Harras am nördlichen Ortsrand, angrenzend zum Wald.

## 5. Erschließung

Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen oder Änderungen an Erschließungseinrichtungen geplant.

## 6. Bauflächen

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen nicht geändert. Lediglich bei einem Baugrundstück, ohne Baugrenzen, werden solche eingefügt. Bei einem weiteren Grundstück werden Baugrenzen an einen aktuellen Bauwunsch angepasst.

## 7. Wasser- und Energieversorgung:

Keine Änderung.

## 8. Abwasserbeseitigung:

Keine Änderung.

**9. Erschließungskosten**

Es entstehen keine Erschließungskosten.

**10. Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Erhöhung der Grund-und Geschossflächenzahl und weiterer Festsetzungen können größere Gebäude und mehr Wohnflächen entstehen, was langfristig zu einer Verdichtung der Bebauung und zur Verringerung der bisherigen Freiflächen führt. Auf Grund der deutlich überdurchschnittlichen Größe der Baugrundstücke, bleiben aber auch die Grünflächen im Vergleich zu sonstigen Wohngebieten großzügig erhalten.

Reichegger  
Bürgermeister