

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

Die Änderungsbegründung ergänzt die Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes.

Anlass:

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Unter der Harrbruck“ soll auf Grund der Erweiterung einer bestehenden Kindertageseinrichtung nach § 13a BauGB geändert werden. Durch die Änderung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, der eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche ergibt.

Das vorgeschriebene Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen das Größe, Anzahl und Anordnung der Räume definiert und somit die Planungsgrundlage bildet, hat sich seit Inkrafttreten des zurzeit verbindlichen Bebauungsplanes stark verändert. Die Anzahl und Größe der Räume, die nun gefordert werden, sind auf der Erweiterungsfläche der Kindertageseinrichtung unter Berücksichtigung der herrschenden Festsetzungen kaum zu verwirklichen.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes (Begründung und Satzung) gelten auch weiterhin im Änderungsgebiet, soweit sie nicht durch die Änderung der GRZ, der abweichenden Bauweise und geänderte Baugrenzen ersetzt bzw. geändert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Obergrenze der GRZ ist mit 0,4 definiert sowie eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Eine Einhaltung der Grundflächenzahlen (GRZ) ist nicht mehr möglich.

Im Zuge der Neuplanung des Anbaus an das bestehende Gebäude kann anhand des heutigen Raumprogramms die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO §22 Bauweise) Punkt (2) nicht mehr eingehalten werden.

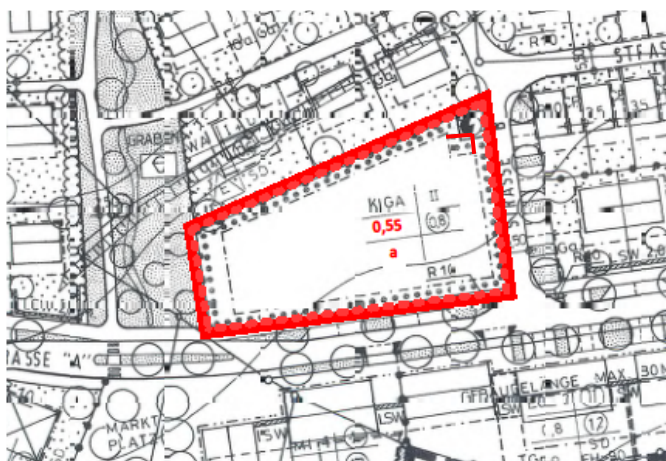
Des Weiteren ist im nordöstlichen Bereich des Grundstückes aus oben genannten Gründen eine Änderung der Baugrenze erforderlich geworden.

Flächennutzungsplan:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der Harrbruck“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Geplante Änderungen:

Der Entwurf der Planung zur Erweiterung der Kindertageseinrichtung, der mit dem Landratsamt vorabgestimmt wurde, hat eine Änderung der Obergrenze zur GRZ von 0,40 auf 0,55 zur Folge. Des Weiteren muss eine abweichende Bauweise, bei der Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig sind, festgesetzt werden, bei der die nach BayBO geforderten Abstandflächen eingehalten werden sollen. Grund hierfür ist die Überschreitung der maximal zulässigen Länge von 50 m, der in § 22 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Hausformen. Die Geänderte Baugrenze ist im Plan (maßstabslos) ersichtlich.



Eine Verkleinerung des Gebäudes auf die vorgegebene Länge wäre anhand des Grundstückszuschnittes nicht möglich/praktikabel. Des Weiteren ist die nun bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche ein Beitrag zur Innenentwicklung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt unverändert. Gleichzeitig ist sie so bemessen, dass ausreichend Geschoßfläche realisiert werden kann. Ein zweites Vollgeschoss wird aus Gründen des Nachbarschutzes und des schwer umsetzbaren Betriebes einer zweigeschossigen Kindertagesstätte nicht umsetzbar sein. Die Erweiterung der Kindertagesstätte ist für das Gemeinwohl nicht nur förderlich, nützlich oder dienlich, es besteht vielmehr ein direktes öffentliches Interesse. Durch die Änderungen wird das städtebauliche und grünplanerische Gesamtkonzept nicht beeinflusst. Tragende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden demnach durch die Änderung nicht erfasst und bleiben erhalten. Das Grünordnungskonzept mit verschiedenen Gestaltungsmaßnahmen, unterschiedlichen Gehölzpflanzungen werden nicht tangiert. Eine Neubetrachtung war demnach nicht erforderlich.

Allersberg: 28.07.2021

Bearbeitet:
Markt Allersberg, Marktplatz 1, 90584 Allersberg