

## **IV. Begründung**

zum Bebauungsplan „Pfarrhaus Ortsmitte“

und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pfarrhaus Ortsmitte“

### **1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die katholische Kirchengemeinde Rechberghausen plant neben der Kirche Maria Himmelfahrt am oberen Kirchplatz ein neues Pfarrhaus zu errichten. Das Gebäude soll südöstlich des ehemaligen Schwesternhauses entstehen und über einen zurückgesetzten Gebäudeteil mit diesem verbunden werden. Bei dem Grundstück, auf dem das Pfarrhaus errichtet werden soll, handelt es sich um eine ehemals bebaute Fläche. Das Gebäude wurde bereits abgebrochen.

Die Planung sieht den Neubau des Pfarrhauses als zweigeschossiges Gebäude vor. Aufgrund der Hanglage wird das Gebäude in Richtung Süden zum Kirchplatz hin eingeschossig und im Norden zum Fuß- und Radweg hin zweigeschossig in Erscheinung treten. Im Obergeschoss des Gebäudes sind Büroräume und ein großer Besprechungsraum vorgesehen. Im Untergeschoss soll die Sozialstation neue Räume finden.

Das Gebäude ist überwiegend als Flachdachgebäude geplant. Über dem Besprechungsraum, welcher für kleinere Veranstaltungen wie Sektempfänge geöffnet werden kann, soll das Gebäude ein Satteldach erhalten und damit die Dachform und Dachneigung der angrenzenden Gebäude aufnehmen. Damit entsteht in dieser sensiblen Lage ein modernes Gebäude, welches respektvoll mit der angrenzenden Bestandsbebauung umgeht und sich in das Ortsbild einfügt.

Das westlich angrenzende Gebäude steht unter Denkmalschutz und soll im derzeitigen Zustand erhalten werden.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Ortsmitte“ (rechtskräftig seit 23.09.2004) kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden. Der bestehende Bebauungsplan enthält für das Plangebiet lediglich zwei Einzelbaufenster, welche direkt auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Kirchplatz 13 und das bereits abgerissene Wohnhaus abgestimmt waren. Außerdem passen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Dachform und Dachneigung nicht zum geplanten Vorhaben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des katholischen Pfarrhauses zu schaffen, ist der bestehende Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung soll dabei lediglich das Baugrundstück und das angrenzende ehemalige Schwesternhaus umfassen und die erforderliche Zufahrt um die katholische Kirche einbeziehen.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **2. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Rechberghausen und wird an allen Seiten von bestehender, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzter Bebauung umschlossen. Im Süden befindet sich die Kirche Maria Himmelfahrt sowie der Kirchplatz und im Osten eine Bibliothek. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 791 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Regionalplanung:

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch als Kleinzentrum festgelegt und dem Mittelbereich der Stadt Göppingen zugeordnet. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Der Regionalplan gibt für Rechberghausen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

#### Flächennutzungsplanung:

Die westliche Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Östlicher Schurwald als Mischgebiet dargestellt. Das östliche Plangebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Bestehendes Planungsrecht**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (rechtskräftig seit 23.09.2004). Im Planbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte“ durch den Bebauungsplan „Pfarrhaus Ortsmitte“ ersetzt.

#### **5. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits mit dem alten Schwesternhaus bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Rechberghausen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für das geplante Pfarrhaus. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 790 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

#### **6. Umweltbelang / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umwelt-

bericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaß zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, da sich das Plangebiet inmitten von bestehenden, dicht gebauten Gebäuden befindet. Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

## 7. Bestand

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen stark süd-nord-exponierten Hangbereich, in der Ortsmitte der Gemeinde Rechberghausen. Die Flächen sind bzw. waren bereits bebaut und sind an allen Seiten von bestehenden, vorwiegend Wohngebäuden sowie der Kirche „Maria Himmelfahrt“ umgeben. Südlich der geplanten Bebauung liegt der obere Kirchplatz. Im Osten im Bereich der Einmündung der gemischt genutzten Verkehrsfläche befindet sich eine Bibliothek.

### 7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

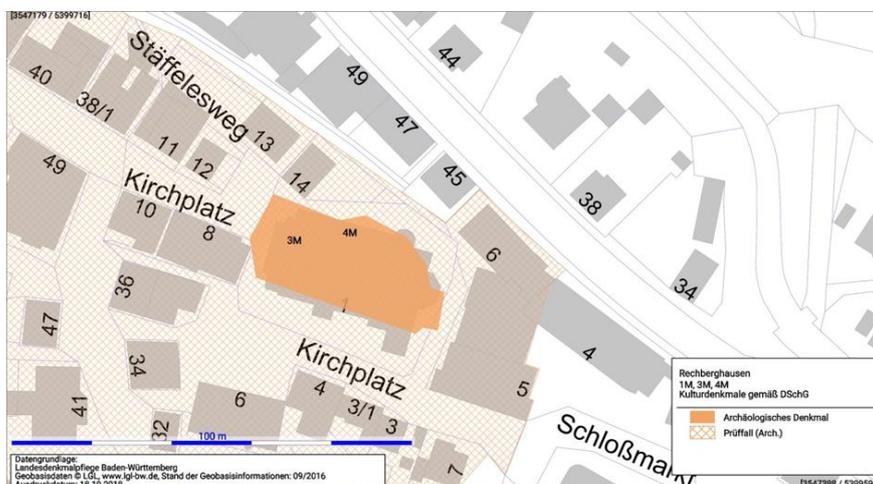
### 7.3 Denkmale

Das bestehende Gebäude im westlichen Plangebiet (früher Schwesternhaus) steht unter Denkmalschutz.

Außerdem überlagert der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Teile der als archäologische Relevanzräume ausgewiesenen

- **Spätmittelalterliche Stadtanlage** (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 1M)
- **(Abgeg.) kath. Pfarrkirche zur Heiligen Maria** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 3M)
- **Abgeg. Maria-Hilf-Kapelle** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 4M)

Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung:



Mittelalterlich ist der im 13. Jahrhundert als „Husen“ erwähnte Ort im Besitz der Herren von Rechberg. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des spätmittelalterlichen Stadtbereichs von Rechberghausen. Unmittelbar südlich des geplanten Neubaus liegt die Kirche Mariä

Himmelfahrt mit ehemals zugehöriger Maria-Hilf-Kapelle, deren Vorgängerbau bereits 1370 Ersterwähnung fand. Im Norden tangiert das Areal den Verlauf des ehemaligen Mühlkanals der abgegangenen Stadtmühle, der seinerseits aufgrund der Topographie einer möglichen Stadtbefestigungslinie der spätestens 1366 zur Stadt erhobenen Siedlung Rechberghausen folgen dürfte.

#### 7.4 Eigentum

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils im Eigentum der katholischen Kirche und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Die Bebauung ist auf den Flurstücken 14, 17 und 19 vorgesehen. Diese gehören bereits der katholischen Kirchengemeinde Rechberghausen und sollen grundbuchrechtlich vereinigt werden.

#### 7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### 7.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über den oberen Kirchplatz an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzlich besteht eine Fahrverbindung über die Grundstücke der katholischen Kirche im Nordosten des Plangebiets und das Grundstück mit der Flurstücksnummer 13 der Gemeinde hin zum unteren Kirchplatz.

### 8. Planungsziele und Planungskonzeption

#### 8.1 Städtebauliche Planung / Bebauung

Die Planung sieht den Neubau eines Pfarrhauses im dicht bebauten Ortszentrum vor. Das geplante Gebäude soll durch ein Foyer mit dem angrenzenden historischen Gebäude Kirchplatz 13 (ehemaliges Schwesternhaus) verbunden werden. Aufgrund der Hanglage wird das Gebäude im Norden zweigeschossig und im Süden eingeschossig in Erscheinung treten.

Das westlich angrenzende Gebäude steht unter Denkmalschutz und soll daher im derzeitigen Zustand erhalten werden.

#### 8.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird vom Kirchplatz im Süden aus erschlossen. Durch eine gemischt genutzte Verkehrsfläche kann das Pfarrhaus mit dem Auto angefahren werden. Eine fußläufige Verbindung ist durch zwei Fußwege im Norden und Süden sowie über den Kirchplatz gegeben. Der südliche Fußweg soll im Rahmen des Neubaus des Pfarrhauses neu hergestellt werden.

#### 8.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Leitungen und Kanäle.

### 9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Straßen-, Kanal- und Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert.

Da das Gebiet bereits bebaut war und erschlossen ist, kommt es nur zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Ortsbild gemindert werden.

## 10. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und passend zur geplanten Nutzung, wird die Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Aufgrund der sensiblen Lage zwischen den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden der katholischen Kirche und dem ehemaligen Schwesternhaus sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Von diesen Nutzungen gehen grundsätzlich keine schädlichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und das Stadtbild aus. Alle anderen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da diese der Eigenart des Gebiets widersprechen würden.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe definiert. Die Traufhöhe ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten. Die maximale Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Da im Plangebiet teilweise nur Satteldächer und teilweise Sattel- und Flachdächer zugelassen sind, gilt für Gebäude mit Satteldach die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe, für Gebäude(teile) mit Flachdach die maximale Gebäudehöhe.

Im Nordwesten des Plangebiets wird die Höhe des bestehenden Gebäudes Kirchplatz 13 (ehemaliges Schwesterhaus) aufgenommen und für die Zukunft festgeschrieben. Die Höhenfestsetzung für den südöstlichen Teil des Plangebiets orientiert sich an der Planung für das Pfarrhaus und bleibt gegenüber dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung des Gebäudes Kirchstraße 13 zurück, um diesem mehr Raum zu geben. Die Bebauung soll an dieser Stelle niedriger wie die historische Umgebungsbebauung sein und ganz bewusst in den Hintergrund treten.

Insgesamt lassen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf den Bestand abgestimmte bauliche Nutzung zu. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe und orientieren sich an der Topografie des Geländes.

### 10.3 Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, jedoch sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten geringere Grenzabstände zulässig. Die Abstandsflächen nach § 6 LBO dürfen unterschritten werden. Feuergassen sind jedoch stets freizuhalten.

### 10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Um eine möglichst bedarfsorientierte und nachhaltige Bebauung zu ermöglichen, wird ein ausreichend großes Baufenster ausgewiesen. Dabei werden die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen, auf die Bestandsbebauung abgestimmten Einzelbaufenster zu einem großzügigen Baufenster verbunden.

### 10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird ein harmonisches Einfügen des neuen Baukörpers in den Bestand erreicht.

### 10.6 Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke das Ortsbild stören und die angrenzenden Fuß- und Radwege beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

Offene Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen. Auf eine Reglementierung bezüglich deren Standorte soll bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

#### 10.7 Verkehrsflächen

Zwischen dem geplanten Pfarrhaus und der katholischen Kirche sowie nordöstlich um die Kirche herum wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen dienen der Erschließung des Plangebiets von Südosten her. Sie sind im Bereich der Zufahrtsstraße bereits als gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut und bilden das „Rentnerwegle“, den Fuß- und Radweg nördlich des Plangebiets, an die Ortsmitte an. Zwischen ehemaligem Schwesternhaus bzw. geplanten Pfarrhaus und der katholischen Kirche besteht ebenfalls ein Fuß- und Radweg, der weiterhin erhalten werden soll.

### 11. Örtliche Bauvorschriften

#### 11.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Für das Grundstück des neuen Pfarrhauses sind untergeordnet auch Gebäudeteile mit Flachdächern zulässig. Zum Kirchplatz hin soll das Gebäude jedoch die gleiche Dachform und Dachneigung wie das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Kirchplatz 13 erhalten. Damit ist auf der einen Seite eine moderne Architektur möglich, andererseits ist gewährleistet, dass diese respektvoll mit der angrenzenden Bestandsbebauung umgeht und sich in die Umgebung einfügt. Besonders Wert wurde bei der Festsetzung zur Dachform und Dachneigung auf die Wirkung des Gebäudekomplexes auf den Betrachter am Kirchplatz im Süden gelegt.

Die Zulässigkeit von flächigen Anlagen zur Energiegewinnung (wie z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen) ist reglementiert, um Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Grundsätzlich soll die Nutzung von Solarenergie jedoch möglich sein.

#### 11.2 Dachdeckung

Die Festsetzungen zu den Farben und Materialien der Dachdeckung orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild.

Die Flachdächer sind zu begrünen. So kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden und die begrünenden Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind - mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung - glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer sind zum Schutz des Grundwassers und des Ortsbildes nicht zulässig.