

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Theilenhofen „Im Brühl“**

Der Bebauungsplan Theilenhofen „Im Brühl“ wurde mit Bekanntmachung vom 15.08.1988 rechtskräftig. 1998 wurde der Planungsbereich erweitert. Die Erweiterung trat mit Bekanntmachung vom 09.04.1998 in Kraft. Die 1. Änderung erfolgte zum 05.02.1999. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezog sich auf die gesamten textlichen Festsetzungen sowie auf kleinere Änderungen bezüglich der Bauparzellen. Diese 2. Änderung trat mit Bekanntmachung vom 26.09.2013 in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans für den 3. Bauabschnitt wird erforderlich, da die Erschließungsstraße höher gebaut wurde als ursprünglich geplant. Das Gelände für die Baugrundstücke war in diesem Bereich ziemlich eben. Nachdem jedoch die Erschließungsstraße errichtet worden ist, liegen die Grundstücke tiefer als die Straße. Deshalb ist als Bezugspunkt für die Errichtung der Bauvorhaben – statt dem natürlichen Gelände – nunmehr die OK Erschließungsstraße anzusetzen, damit die Wohngebäude nicht unter dem Straßenniveau errichtet werden müssten.

Ferner wurde festgestellt, dass die Festsetzung für Garagen und Nebengebäude“ unzureichend ist und neu definiert werden muss. Hinsichtlich der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist eine Definition für Grenzgaragen zu treffen, da ansonsten Probleme hinsichtlich der Gebäudehöhe auftreten können.

Dadurch erfordert dies sowohl städtebauliche als auch abwassertechnische Gründe.

Beim Vollzug des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass auch hier das Niveau der Garagen unter dem Straßenniveau zum Liegen kommt. Im Hinblick auf bereits häufig auftretende und auch zukünftig vermehrt zu erwartende Starkregenereignisse soll es den Bauherren ermöglicht werden, die Baukörper über der Kanalrückstauenebene bzw. auch ausreichend über dem Straßenniveau zu errichten, um Überschwemmungen vorzubeugen.

Im Übrigen soll der Bebauungsplan Theilenhofen „Im Brühl“ mit seinen Festsetzungen wie bisher weiter gelten.

Da diese Bebauungsplanänderung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert und auch keine Anhaltspunkte gegeben sind, dass Belange der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gunzenhausen, 02.03.2023  
Gemeinde Theilenhofen  
Verwaltungsgemeinschaft Gunzenhausen

S c h n o t z