

Markt Untergriesbach, Bebauungsplan Gottsdorf – Am Mitterweg

Deckblatt Nr. 1

Endausfertigung vom 19. März 2014

Begründung und Erläuterung

1. Anlass zur Änderung:

Der Markt Untergriesbach hat westlich des Ortskerns von Gottsdorf den Bebauungsplan Gottsdorf – Am Mitterweg - mit der Feststellung als WA – Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wurden auch Teilflächen der seinerzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl.-Nr. 6. an der Erschließungsstraße mit eingeplant.

Nachdem nunmehr der Eigentümer dieser Flächen, der angrenzend einen landwirtschaftlichen Betrieb im Vollerwerb betreibt, mit einem Stallneubau die Belange dieses allgemeinen Wohngebietes tangiert und auch durch Emissionen belasten wird, erscheint es sinnvoll, diese Teilfläche aus dem Plangebiet herauszunehmen und wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Dadurch kann die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen dem geplanten Stallneubau und dem allgemeinen Wohngebiet sicher gestellt werden.

Mit dieser Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan entsprechend der Plandarstellung kann der geplante Stallneubau ohne Belastungen für das angrenzende allgemeine Wohngebiet realisiert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach sind diese Flächen als allgemeines Wohngebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.

Durch die geplante Änderung mit der Reduzierung der Wohngebietsflächen entspricht die bisher geplante Bebauung auch weiterhin den bisher zulässigen Nutzungen und den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan könnte deshalb entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anschließend für die Änderung angepasst werden; dies ist jedoch auf Grund der Geringfügigkeit dieser Änderung durch Deckblatt 1 im Flächennutzungsplan nicht darstellbar.

3. Bebauungsplan Vereinfachtes Verfahren:

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach §34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach §39 Absatz 2a oder 2b BauGB, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten geringfügigen Reduzierung der Wohnbauflächen gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wie aus den Plandarstellungen ersichtlich, sind die Änderungen in Bezug auf diese Betrachtung so unbedeutend, dass die vor genannte Ausnahmeregelung für das vorliegende Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 angewandt werden.

4. Art der Änderung:

Zur vorbereitenden Untersuchung über die Möglichkeit einer Reduzierung des Plangebietes und der daraus folgenden Änderung der Baugrenzen wurde vom Markt Untergriesbach erklärt, dass diese Neuordnung der Bauflächen zur Unterstützung des Fortbestandes des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes unterstützt wird.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse soll durch dieses Änderungsverfahren und der vorgesehenen Anpassung des Plangebietes die Zulässigkeit der Bebauung im angrenzenden Bereich für den Stallneubau abgesichert werden.

Die Art der Nutzung wird durch diese Änderungen und Ergänzungen am Plangebiet nicht beeinflusst.

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes sind auch die Baugrenzen im gesamten Plangebiet den örtlichen Verhältnissen insbesondere in Bezug auf die tatsächliche Lage der Erschließungsstraße nachrichtlich angepasst.

Auf Grund der Rückführung der Teilfläche wird das gesamte Plangebiet von ursprünglich 1,01 ha (10.010 m²) um 914 m² auf nunmehr 0,910 ha verkleinert.

5. Auswirkungen:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Da es sich aber um eine Änderung der Baugrenzen für eine Reduzierung der Bauflächen in diesem Bereich mit einem durchzuführenden Bauantragsverfahren für ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Planungsgebietes handelt, ist die geplante künftige Nutzung nur denkbar, wenn diese Bauflächen in einem Änderungsverfahren aus den Bauflächen herausgenommen werden.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Fachbehörden ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Der § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen - mit der darin geforderten Flächen sparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt.

6. Angaben zur Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist vorhanden und wird durch die vorgesehene Änderung des Plangebietes nicht berührt.

Die sonstigen Erschließungseinrichtungen für Wasser, Abwasser und die Elektroversorgung sowie für die Telefonanschlüsse werden durch die geänderte Planung ebenfalls nicht betroffen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch diese Änderung dieses Bebauungsplanes wird lediglich der Geltungsbereich abgeändert und es wird dieser Geltungsbereich nur geringfügig verschoben.

Auf Grund dieser Änderung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Bereits als Bauland verplante Flächen werden nunmehr wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Auch werden durch diese Änderung die Grundlagen und die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berührt.

Die Planungsziele mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Neuordnung der Grünordnung werden durch diese Änderung des Geltungsbereiches nicht verändert.

Nach Prüfung der geänderten Planung in Bezug auf die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf die Abwägung nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sind durch diese Planänderung keine Auswirkungen zu erkennen.

Belange des Vogelschutzes oder von Naturschutzgebieten entsprechend den Anforderungen nach BauGB §1 Abs. 6 Nr. 7 werden durch diese Änderung mit Deckblatt Nr. 1 ebenfalls nicht berührt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann auf den Nachweis von Ausgleichsflächen i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

8. Umweltbericht

Im Änderungsverfahren nach diesem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan werden die vorgegebenen Planungsziele und die dafür notwendigen Maßnahmen in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf Umwelt und Natur gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur in ganz geringfügigen Bereichen geändert.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

In einer Vorprüfung zu der Verpflichtung der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Zusätzliche Monitoring-Maßnahmen nach § 4 c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen.

Aufgestellt: Untergriesbach, 19.03.2014

Architekturbüro Rischka
Dr.-Schindler-Str. 9
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593/938621
Fax.: 08593938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de