

# **Markt Untergriesbach, Bebauungsplan Untergriesbach-West**

## **Änderung und Erweiterung Deckblatt Nr. 1**

### **MI Hotel**

**Ausfertigung vom 26.08.2013**

## **Begründung und Erläuterung**

### **1. Anlass zur Änderung:**

Der Markt Untergriesbach hat westlich der Grund- und Mittelschule den Bebauungsplan Untergriesbach-West mit der Feststellung von verschiedenen genutzten Flächen festgesetzt. Auf dem Flurgrundstück Nr. 1197 am Sonnenweg ist ein Mischgebiet mit der Nutzungsbeschränkung für ein Hotel dargestellt.

Dieses vor benannte Grundstück, das direkt am „Sonnenweg“ anliegt, wird über diesen „Sonnenweg“ im Norden (Fl.-Nr. 1046) erschlossen.

Auf diesem Grundstück ist derzeit ein Gastronomie- und Hotelbetrieb vorhanden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach ist südlich dieses Plangebietes eine Umgehungsstraße, die sogenannte „Südumgehung“, eingetragen und somit für die Planungen des Marktes Untergriesbach verbindlich.

Für diese Umgehungsstraße ist eine anbaufreie Zone von 40 m zum künftigen Fahrbahnrand festgelegt.

An dieser anbaufreien Zone ist die bisherige Lage der Gastronomie- und Hotelanlage orientiert und bestimmt.

Um die Attraktivität der Anlage zu erhöhen, aber insbesondere um den künftigen Betrieb der Hotelanlage zu festigen, will der Betreiber, der auch Inhaber der Anlage ist, einen Erholungs- und Wellnessbereich dazu errichten.

Für diese Erweiterung können nach den bisher durchgeführten Planungen aber nur die Flächen im Süden der Hotelanlage herangezogen werden.

Dadurch wird aber die Bebauung in die von einer Bebauung frei zu haltenden Zone hineingerückt.

Um aber die Weiterentwicklung des Gastronomie- und Hotelbetriebes zu unterstützen, will der Markt Untergriesbach diesen Bebauungsplan in kleinem Umfang ändern.

Dabei soll der Geltungsbereich im Süden der Fl.-Nr. 1197 und der Fl.-Nr. 1197/2 geringfügig nach Süden hin verschoben werden.

Durch entsprechende Darstellungen und Beschreibungen in der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen sind gezielte Nutzungsbeschränkungen für diesen Bereich festgesetzt.

Damit dürfte sichergestellt sein, dass bei einer Realisierung der Südumgehung keine störenden Einflüsse auf das vorhandene Anwesen auftreten werden.

Die gesamte Grundstücksfläche ist in Privatbesitz.

Das Bebauungsplandeckblatt soll die notwendige Rechtsgrundlage für diese Erweiterung der Flächen und damit die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes absichern.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach sind die Flächen als MI-Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.

Durch die geplanten Erweiterungen im Bereich der Gastronomieflächen entspricht die vorgesehene Bebauung auch weiterhin den bisher zulässigen Nutzungen und den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan könnte deshalb entsprechend § 13 a 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 der Innenentwicklung:**

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

Gemäß § 13 a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten geringfügigen Erweiterung des Angebotes des Hotel- und Gastronomiebetriebes gegeben.

Ob der für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB vorgegebene Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab.

Bei einer Einhaltung des Schwellenwertes sind kein Umweltbericht und keine Umweltprüfung notwendig.

Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

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

#### **4. Art der Änderung:**

Zur vorbereitenden Untersuchung über die Möglichkeit einer Erweiterung des Plangebietes und der Änderung der Baugrenzen in Bezug auf die Zulässigkeit einer beschränkten Bebauung innerhalb der als anbaufreie Zone festgesetzten Flächen wurde vom Markt Untergriesbach erklärt, dass die Erweiterung des Hotel- und Gastronomiebetriebes mit den zusätzlich geplanten Flächen unterstützt wird.

Dadurch wird der Standort dieses Betriebes auch weiterhin eine wichtige Einrichtung für die Festigung und Weiterentwicklung des Marktes Untergriesbach als Fremdenverkehrsort unterstützt und abgesichert.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse soll durch dieses Änderungsverfahren nunmehr die Zulässigkeit der Bebauung in diesem Bereich den Anforderungen für diese Ziele angepasst werden.

Die Art der Nutzung wird durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen nicht abgeändert.

#### **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 Erweiterung der Bauflächen auf diesem Grundstück mit einem durchzuführenden Bauantragsverfahren handelt, ist die geplante künftige Nutzung mit der Erweiterung nur denkbar, wenn diese Bauflächen in einem Änderungsverfahren in die Bauflächen einbezogen werden.

Dabei sind im Bebauungsplan–Deckblatt Nr. 1 zulässige Nutzungen festzusetzen, um die Planungsziele festigen und absichern zu können.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

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

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

#### **6. Angaben zur Erschließung**

Die straßenmäßige Erschließung ist durch den Sonnenweg, an dem das Plangrundstück direkt anliegt, sichergestellt; die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den ebenfalls vorhandenen Anschluss dieses Sonnenweges an die sogenannte „Südumgehung“.

Die Wasserversorgung ist weiterhin durch die Übernahme des bisherigen Anschlusses an die vorhandene örtliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Untergriesbach gegeben.

Die Löschwasserversorgung ist durch die im der gesamten Bereich des Marktes Untergriesbach vorhandene Löschwasserversorgung mit Ausstattung von Über- und Unterflurhydranten gewährleistet.

Die Parzelle ist mit den Flächen im Gesamt-Abwasserkonzept des Marktes Untergriesbach erfasst; die Anschlüsse an das öffentliche Abwasserkanalsystem sind vorhanden.

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich durch das Energieversorgungsunternehmen e.on sichergestellt.

Die Telefonanschlüsse durch die deutschen Telekom AG sind vorhanden und in das überregionale Versorgungsnetz der deutschen Telekom eingebunden.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Änderung dieses Bebauungsplanes bezieht sich nur auf die Abänderung der Baugrenzen und einer geringfügigen Verschiebung des Geltungsbereiches.

Durch diese Änderung sind die Grundlagen und die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berührt.

Ergänzende Festsetzungen sind nur in Bezug auf die zulässigen Nutzungen eingearbeitet.

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 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, 26.08.2013

Architekturbüro Rischka  
Dr.-Schindler-Str. 9  
94107 Untergriesbach  
Tel.: 08593/938621  
Fax.: 08593938622  
[info@architekt-rischka.de](mailto:info@architekt-rischka.de)  
[www.architekt-rischka.de](http://www.architekt-rischka.de)