

Begründung zur 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans „Wemholz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) gem. § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB

Präambel.

Verfahrensablauf, Verfahrenswahl

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.11.2006 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wemholz“ beschlossen. Dieses Verfahren, welches sich im Anfangsstadium befindet, wird eingestellt und anstelle dessen das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dieses Gesetz enthält u.a. eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und als Neuregelung das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dieses Instrument eröffnet die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften zum vereinfachten Verfahren aufzustellen, wenn die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

Im Falle des Bebauungsplans „Wemholz“ liegen diese Voraussetzungen vor:

- Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um Nachverdichtung einer bestehenden Innenentwicklung.
- Die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Nähe liegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Ein Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Stiegler, Rosenheim dennoch erstellt, die Ausflüsse hieraus wurden u.a. als grünordnerische Festsetzungen für den 1. Änderungsbereich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im weiteren wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den 1. Änderungsbereich durch die Fa. Müller-BBM GmbH, Planegg erarbeitet, welche dieser Begründung als weitere Anlage beigefügt ist.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans weichen von den derzeit geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans vor bzw. zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht notwendig, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplans „Wemholz“ werden die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

A) Ziel und Zweck

Der Markt Berchtesgaden beabsichtigt die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wemholz“ in 2 Änderungsbereichen.

Änderungsbereich 1:

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Fl. Nrn. 832/22 und 834/6 der Gemarkung Salzberg im nördlichen Geltungsbereich, welche der rechtskräftige Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten und Stellplätze) ausweist.

Mit der 1. Änderung beabsichtigt der Markt Berchtesgaden die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der Fl. Nr. 832/22.

Dabei soll Baurecht für 2 weitere Doppelhäuser geschaffen und dadurch die bestehende Wohnbebauung nach Norden fortgeführt werden.

Mit dieser maßvollen Erweiterung des Wohngebietes können insbesondere jungen einheimischen Familien Bauplätze zur Errichtung von Wohngebäuden angeboten werden.

Der im Norden gelegene, bereits vorhandene Parkplatz für Anwohner des Plangebiets wird im Bebauungsplan weiterhin als Parkfläche ausgewiesen.

Die Erschließung der vier geplanten Doppelhaushälften erfolgt nicht durch die Straßenschleife „Toni-Kurz-Weg“, sondern durch befahrbare Eigentümerwege direkt von der Vorderbrandstraße, so dass diese Anwesen den Straßennamen „Vorderbrandstraße“ erhalten.

Änderungsbereich 2:

Der Änderungsbereich 2 umfasst die bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist hier die Änderung der Zulässigkeit von einer Gerätehütte/ Holzlege je Grundstück.

Die Zulässigkeit von Gerätehütten/Holzlegen mit einem Grundmaß von 2 x 3 m in den textlichen Festsetzungen unter § 6 Abs. 2 dient der besseren Nutzbarkeit der Grundstücke insbesondere zur Unterbringung von Holz, bzw. Geräten, die zur Bewirtschaftung der privaten Grünflächen benötigt werden.

B) Auswirkungen

Aufgrund des zusätzlichen Baurechts sind Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen, sowie des Umweltberichts auszugleichen.

Die geplante Bebauung im Änderungsbereich 1 fügt sich gut in die angrenzende bestehende Bebauung ein.

Die Lärmschutzwand wird gemäß der schalltechnischen Untersuchung für den 1. Änderungsbereich (Variante 1) der Fa. Müller-BBM GmbH, Planegg, vom 26.8.2009 baulich weitergeführt, so dass der Einfluss von der Königsseer Straße so gering wie möglich gehalten wird, bzw. auftretende Schallimmissionen minimiert werden (siehe § 11 der textlichen Festsetzungen).

Der bestehende Kinderspielplatz bleibt im Rahmen des Änderungsverfahrens unangetastet.

Wesentliche Auswirkungen durch die Änderung im Änderungsbereich 2 sind nicht zu erwarten.

C) Sonstiges

Die Änderung von Hausgruppen (H) zu Doppelhäusern (D) hat sich durch die Tatsache ergeben, dass entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan v. 09.09.1997 Grundstücke für Reihenmittelhäuser nicht mehr verkauft werden konnten.

Um die Veräußerung der Grundstücke und die damit einhergehende Bebauung voranzubringen, wurden einige Grundstücke zur Bebauung mit Doppelhaushälften veräußert. Die Grundstücke von Doppelhäusern sind dementsprechend etwas großzügiger gestaltet.

Betroffen hiervon sind die Grundstücke mit den Hausnummern 2+4, 20+22, 26+28 und 40+42.

Dies ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens, hier soll lediglich der Bebauungsplan angepasst werden.

Berchtesgaden, den 28.01.2010

Anlagen:

- Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Armin Stiegler, Rosenheim vom 04.12.2009
- Schalltechnische Untersuchung für den 1. Änderungsbereich, Bericht Nr. M80656/1 der Fa. Müller_BBM, Planegg/ München, vom 26.08.2009