

Gemeinde Heretsried

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan „Obere Halde“
1. Änderung

Begründung

vom 23.05.2016

geändert am:
18.07.2016

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ in der Fassung vom 18.07.2016.

Entwurfsverfasser der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet wurde Anfang 2016 der Bebauungsplan „Obere Halde“ aufgestellt (rechtswirksam seit 22.04.2016). Der rechtswirksame Bebauungsplan soll für das Gebiet „Obere Halde“ eine Wohnnutzung planungsrechtlich sichern. Wie im Auszug des Bebauungsplanes ersichtlich, ist für das Baugebiet vorwiegend Einzelhausbebauung in lockerer Bauweise auf relativ großzügigen Grundstücken vorgesehen.



Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan „Obere Halde“

Das Änderungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Obere Halde“ sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurden bisher noch nicht realisiert, so dass auf dem überplanten Areal weiterhin ackerbauliche Nutzung stattfindet.



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Anlass der Änderung:

Die Bevölkerung in der Gemeinde Heretsried wächst von Jahr zu Jahr stetig. Daher besteht im Gemeindegebiet eine konstant hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken. Nachdem im Gemeindegebiet nach Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ derzeit keine Möglichkeit besteht, den im Zusammenhang bebauten Ort durch die Erschließung neuer Baugebiete am Ortsrand zu erweitern und andere bisher noch unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stehen, plant die Gemeinde eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere im Osten des Baugebietes „Obere Halde“. In diesem Zuge soll in diesem Bereich durch die geringfügige Verschiebung der Baugrenzen und durch Neueinteilung der geplanten Grundstücksgrenzen ein weiteres Baufeld für die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses aktiviert werden. Mit diesen Planungsabsichten kann insbesondere dem Leitbild zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und gleichzeitig Wohnraum für mindestens einen weiteren Haushalt geschaffen werden, ohne den Flächenverbrauch von bisher z.B. landwirtschaftlich genutzter Fläche weiter voran zu treiben.

Die Festsetzungen für das neu entstehende, zusätzliche Baufeld zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, etc., orientieren sich dabei weiterhin an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obere Halde“.

Um die Abwasserbeseitigung des Änderungsgebietes gewährleisten zu können, wird im Rahmen der 1. Änderung ein 5,0 m breiter Streifen des Baufeldes 7 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers versehen. Da das Gelände nach Südosten hin abfällt, soll die Entwässerung des Änderungsgebietes über den östlich anliegenden Landwirtschaftsweg in Richtung Süden erfolgen. Daher ist eine Verbindung der zu errichtenden Kanäle zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem angrenzenden Landwirtschaftsweg erforderlich, die mit der zeichnerischen Festsetzung eines Leitungsrechtes sichergestellt werden kann.

Neben den vorgenannten Änderungen können die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Halde“ unverändert beibehalten werden. Damit kann auch weiterhin sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude auf dem überplanten Areal auch künftig in verträglicher Art und Weise in die Landschaft bzw. die südlich angrenzende Bestandsbebauung einfügen werden.

Nachdem trotz der vorgesehenen, vorwiegend zeichnerischen Änderungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Obere Halde“ weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind, kann aus Sicht der Gemeinde Heretsried für den seit 22.04.2016 rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Halde“ die 1. Änderung vorgenommen werden.

B) Grünordnung, naturschutzfachlicher Ausgleich

Im Einfahrtsbereich zum neuen Baugebiet werden die beiden ca. 1,0 m schmalen öffentlichen Grünstreifen nördlich bzw. südlich der neuen Erschließungsstraße, die ursprünglich zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers herangezogen werden sollten, im Zuge der 1. Änderung den Baufeldern 1, 2, 12 und 13 zugeordnet. Zur Ableitung des Oberflächenwassers werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung alternative Möglichkeiten herangezogen. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Randeingrünung,

Baumstandorte, Ausgleich etc.) bleiben auch im Rahmen der 1. Änderung weiterhin vollumfänglich gültig.

Die Festsetzung von „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist weiterhin erforderlich, um den nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Naturschutzgesetz geschützten Gehölzbestand (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) entlang des Bocksberger Wegs weitestgehend erhalten und somit den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren zu können. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen lässt sich durch die Anbindung der neuen Stichstraße an den Bocksberger Weg ein Eingriff in diese Gehölzstrukturen jedoch nicht vollständig vermeiden. Ein entsprechender Ausnahmeantrag nach Art. 56 Bayer. Naturschutzgesetz für die Gehölzbeseitigung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde bereits gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Planung und Abwägung der Interessen der Gemeinde Heretsried mit Bescheid vom 02.02.2016 entsprechend ihrem Antrag mit Auflagen die Ausnahmegenehmigung gem. Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für die Beseitigung des Baum- und Strauchbewuchses auf einer Hohlwegböschung auf den Grundstücken Fl-Nrn. 673 und 799 Gmk. Lauterbrunn zur Herstellung einer Zufahrt zum Baugebiet „Obere Halde“ erteilt. Die entsprechenden Rodungsmaßnahmen haben bereits vor dem 01.03.2016 stattgefunden.

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Halde“ bereits in der gemeindeeigenen Lehmgrube (Teilflächen Fl.Nr. 160, 184 und 188/1 sowie Grundstücke Fl.Nr. 185-187, jeweils Gemarkung Lauterbrunn; Teilplan 2) planungsrechtlich gesicherte Kompensationsfläche bleibt auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin planungsrechtlich zugeordnet. Auch die Kompensations- und Pflegemaßnahmen auf dieser Fläche sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes „Obere Halde“ inklusive der plangegegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes.

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Halde“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit 22.04.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Halde“. Das ca. 1,21 ha große Änderungsgebiet befindet sich östlich des Bocksberger Wegs am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Lauterbrunn und umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 673, 674/2, 798 und 799, jeweils Gemarkung Lauterbrunn.

Das überplante Areal liegt auf einem bewegten Gelände. Es steigt von Südosten nach Nordwesten hin markant an. Zwischen der südöstlichen (ca. 485 m ü. NN) und der nordwestlichen Grenze (ca. 492 m ü. NN) des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied dabei ca. 7,0 m. Entlang des Bocksberger Wegs verläuft eine Böschung mit starkem Gefälle. Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang weitestgehend jedoch nicht entwickelt.

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist vorwiegend durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücke geprägt. Im Süden grenzt unmittelbar vorwiegend durch Einzelhäuser geprägte Bebauung im Wohngebiet im Umfeld der Straße „Halde“ an.

Mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen in der Planzeichnung für das überplante Areal und der Änderung der textlichen Festsetzungen zum Kapitel „Höhenlagen“ (zusätzliches Baufeld) bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des seit 22.04.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obere Halde“ unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung mit Umweltbericht zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obere Halde“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Anschluss des überplanten Areals an den „Bocksberger Weg“ sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über den Anschluss an die in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Da das Gelände nach Südosten hin abfällt, soll die Entwässerung des Änderungsgebietes über den östlich anliegenden Landwirtschaftsweg in Richtung Süden erfolgen. Daher ist eine Verbindung der zu errichtenden Kanäle zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem angrenzenden Landwirtschaftsweg erforderlich, die mit der zeichnerischen Festsetzung eines Leitungsrechtes (5,0 m breiter Streifen) sichergestellt werden kann.

Die ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes ist ebenfalls sichergestellt.

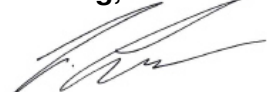
F) Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen

Die ehemals im Altlastenkataster geführten Grundstücke mit den Flur-Nrn. 673 und 674/2 der Gemarkung Lauterbrunn (Altablagerung bzw. Altlastenverdachtsfläche „Bocksberger Weg“) wurden mit Mitteilung des Landratsamtes Augsburg vom 04.02.2016 zwischenzeitlich aus dem Altlastenkataster entlassen.

G) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 18.07.2016



ARNOLD CONSULT AG