

3. Änderung des Bebauungsplanes B 35

Begründung

1. Anlass und Zielsetzung für die 3. Änderung des Bebauungsplans B 35

Seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans B 35 in der Fassung der 2. Änderung vom 23. Oktober 2012 zeichnet sich in der jüngeren Baugenehmigungspraxis – insbesondere einerseits auf Grund der Auslegung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche gem. § 19 BauNVO und andererseits auf Grund der derzeitigen Befreiungspraxis der Unteren Bauaufsichtsbehörde – im Plangebiet die Entwicklung ab, dass Grundstücke neben mitunter umfangreichen Garagen und Nebengebäuden (insbesondere Pool-Häusern) auch großflächig mit Tiefgaragen bebaut bzw. unterbaut werden. Neben Nebengebäuden, Stellplätzen und Garagen sowie Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von einem Meter bleiben zudem zunehmend Zufahrten – bei Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien – über Befreiungen und die Regelung § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

Vor dem Hintergrund, dass Grünstrukturen im Ortsgebiet – unverändert seit der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2012 – fast ausschließlich auf Privatgrundstücken zu finden sind, bedarf es aus Sicht der Gemeinde der vorliegenden Bebauungsplanänderung, um der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung zu tragen, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB).

Die neu eingefügten Festsetzungen sollen dementsprechend die Überschreitungsmöglichkeiten bei der Ermittlung der Grundfläche klarer regeln, die Größe von einzelnen Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß beschränken und zudem einer sonst zu befürchtenden städtebaulichen Fehlentwicklung vorbeugen.

2. Begründung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren wird durchgeführt, da

- mit der Änderung des Bebauungsplans B35 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden;
- Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Grünwald, den 29.06.2022

.....
Jan Neusiedl
1. Bürgermeister