

Gemeinde Heretsried
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan „Obere Halde“
2. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 24.07.2017

geändert am:
18.09.2017

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ in der Fassung vom 18.09.2017.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Wohngebiet „Obere Halde“ im Norden des Ortsteiles Lauterbrunn wurde in den Jahren 2015 und 2016 der Bebauungsplan „Obere Halde“ erstellt (rechtsverbindlich seit 22.04.2016). Zu diesem wurde in der Zwischenzeit auch bereits eine 1. Änderung durchgeführt (rechtsverbindlich seit 29.07.2016). Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung hierzu wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in Form von Einzel- und teilweise auch Doppelhäusern auf Flächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Lauterbrunn geschaffen. In diesem Zusammenhang wurden u.a. auch die Maximalhöhen der Erdgeschossfertigfußböden der künftigen Wohnhäuser geregelt.



Rechtsverbindlicher BP vom 22.04.2016 und 1. Änderung des BP vom 29.07.2016, ohne Maßstab

Nach zwischenzeitlich erfolgter Erschließungsplanung und Realisierung der neuen Erschließungsstraße (Stichstraße) hat sich gezeigt, dass für die nördlich dieser Straße geplanten Wohngebäude (Baufeld 1 bis 6) die auf den Straßenrand bezogenen Vorgaben zu den künftigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen nochmals einer Anpassung bedürfen. Infolge des letztlich etwas tieferliegend ausgebildeten Straßenrandes müssten sich die

Wohngebäude auf den Baufeldern 1 bis 6 mit den bisherigen Höhenvorgaben teilweise deutlich in das bestehende Gelände eingraben.

Um für die künftigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der nördlich der Erschließungsstraße neu entstehenden Wohnhäuser (Baufeld 1 bis 6) eine auf das vorhandene Geländeneiveau abgestellte Höhenlage gewährleisten zu können, werden die Vorgaben zur maximal zulässigen Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der künftigen Wohnhäuser in den Baufeldern 1 bis 6 nochmals angepasst. Mit einer Änderung/ Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur Höhenlage kann diesem Ansinnen entsprochen werden.

Nachdem trotz dieser textlichen Änderung der Höhenlage die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Obere Halde“ weiterhin gewahrt werden können und die Änderung auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde Heretsried für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obere Halde“ einschließlich der ebenfalls rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ durchgeführt werden.

B) Höhenlagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der 1. Änderung hierzu wurden die Vorgaben zur maximalen Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser jeweils auf die unmittelbar anliegende Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße bezogen. Nachdem diese Vorgabe für die im Norden des Wohngebietes geplanten Wohnhäuser mit dem zwischenzeitlich baulich umgesetzten Höhenniveau der Straße zu unverhältnismäßig starken Geländeänderungen (Eingrabung) führen würde, soll die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens dieser Gebäude nun jeweils auf Meter über Normal Null bezogen werden. Mit diesen veränderten Vorgaben kann künftig eine an das natürliche Höhenniveau angepasste bauliche Entwicklung auf den Baugrundstücken nördlich der neuen Erschließungsstraße gewährleistet werden.

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Halde“ (inkl. 1. Änderung) nicht berührt, wird das Verfahren für die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes 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 a Abs. 1 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ umfasst den gesamten, im Norden des Ortsteiles Lauterbrunn östlich des Bocksberger Weges gelegenen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obere Halde“.



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch dörfliche Strukturen der Ortslage Lauterbrunn im Süden sowie durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Norden und Osten. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über den Bocksberger Weg nach Süden zur Hauptstraße gewährleistet.

Mit Ausnahme der textlichen Änderung/Konkretisierung bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obere Halde“ einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obere Halde“ sowie zur rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

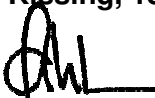
E) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die im Bocksberger Weg bzw. in der neu erstellten Erschließungsstraße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

F) Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Halde“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 18.09.2017



ARNOLD CONSULT AG