
GEMEINDE BERGHEIM



Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Am Gänsberg II“

In Unterstall

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Bergheim

Fassung vom 06.09.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21056
Bearbeitung: CN, CR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Umweltbelange.....	5

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die Sicherung des Planungsziels, innerhalb des Planbereichs eine maßvolle Schaffung von Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser zu erreichen.

In der Ursprungsfassung war hierzu die Anzahl der Stockwerke festgesetzt. Je Gebäude war ursprünglich nur ein Stockwerk sowie Dachgeschoss, E + D, zulässig.

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung vom 14.12.2020 wurde daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, da hierzu ein Antrag einiger Grundstückseigentümer eingegangen ist. Im Zuge dessen soll die gültige Geschossigkeit auf E +D/ II erweitert werden.

Darüber hinaus gibt es einige weitere Änderungsvorschläge der ursprünglichen Fassung. Diese betreffen die Streichung des Verbotes von Sonnenkollektoren über die gesamte Dachfläche und die Festsetzung von Kniestöcken, da dies nicht mehr zeitgemäß ist sowie die Festlegung der Firstrichtung. Folglich kann die Hauptfirstrichtung künftig sowohl trauf- als auch giebelseitig ausfallen. Daneben wird die zulässige Dachneigung, die bisher auf 35-45° bei einer Geschossigkeit von I+D festgesetzt war, auf 25-35° bei einer Geschossigkeit von II erweitert und die zulässigen Dachformen für Garagen und Carports um Pultdächer ergänzt.

Bezüglich der genannten Punkte sollen folglich die bestehenden Festsetzungen geändert beziehungsweise gestrichen und neu aufgenommen werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und 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.

Die Anforderungen werden von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung erfüllt, weshalb dieser im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Die der Planung insgesamt zugrundeliegende städtebauliche Konzeption wird mit der 2. Änderung nicht geändert, sondern durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen gesichert.

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.1.1 Beteiligungsverfahren

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gänsberg II Unterstall“ setzt den Umgriff als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO fest. Dieser Grundsatz soll weiterhin gegeben sein.

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Einfriedung, der Straßen sowie Ver- und Entsorgung sowie die Festsetzungen zur Grünordnung sollen in Form der ursprünglichen Fassung erhalten bleiben. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Gebäude sowie deren Nebengebäude, Garagen und Stellplätze. Die wichtigsten Änderungen stellen dabei die Erweiterung der Geschosse um ein Stockwerk sowie die Ausdehnung der Dachneigung der Hauptgebäude und die Ergänzung der Dachformen der Nebengebäude dar.



Abbildung 1: städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes

3. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

3.1 Arten-, Lebensräume, Schutzgebiete

Artenschutzrechtliche Belange oder Biotop sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen, da der bereits nach § 30 BauGB bebaubare Bereich lediglich einer geringeren Änderung im Sinne der zulässigen Geschosse zugeführt wird. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten, bspw. bei der Entnahme von Gehölzen. Schutzgebiete sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

3.2 Boden und Klima

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird es zu keiner Zunahme der ermöglichten Versiegelung und damit verbundenen Auswirkungen für die Belange des Bodens und des Klimas kommen.

3.3 Wasser

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird es zu keiner Zunahme der ermöglichten Versiegelung und damit verbundenen Auswirkungen für die Belange des Wassers kommen.

3.4 Mensch

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.