



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schliegen“ in Großmehring/Theissing

1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Großmehring Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10	 T+R Ingenieure GmbH Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schliegen“ im Ortsteil TheiBing gefasst. Die Erschließungsarbeiten für dieses Baugebiet sind inzwischen abgeschlossen.

Ein Grundstückseigentümer, welcher bereits recht konkrete Baupläne für sein Grundstück hat, ist mit seiner Planerin an die Gemeinde herangetreten und hat um eine Änderung des Bebauungsplans gebeten.

Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 19.03.2019 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2019 bis 12.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2019 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Schliegen“

Ein Grundstückseigentümer, welcher bereits recht konkrete Baupläne für sein Grundstück hat, ist mit seiner Planerin an die Gemeinde herangetreten und hat um eine Änderung des Bebauungsplans gebeten.

Ihr Wunsch ist eine Änderung hinsichtlich der Festsetzungen zu den Baugrenzen. Demnach sollen künftig untergeordnete Gebäudeteile bis zu maximal 1/3 der dazugehörigen Wandlänge wie Balkone, Zwerchgiebel, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten, Vordächer mit Eingangstreppe die Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 1,50m überschreiten dürfen.

§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO lässt eine derartige Regelung grundsätzlich zu. Allerdings ist diese dann als solche auch im Bebauungsplan als entsprechende Festsetzung niederzuschreiben. Bisher wurde von dieser Regelung jedoch im aktuellen Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht.

Die Verwaltung hat das Anliegen des Grundstückseigentümers und seiner Planerin zum Anlass genommen, um Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt zu halten. Von deren Seite würde eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans durchaus begrüßt. Eine derartige Festsetzung ist nach den Erfahrungen des Landratsamtes üblich. Allerdings empfiehlt das Landratsamt, eine klare Bestimmung hinsichtlich der maximalen Länge sowie der maximalen Tiefe zu treffen. In § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO heißt es nämlich nur: Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Verwaltung erachtet hierbei den vorliegenden Wunsch des Grundstückseigentümers als angemessen. Damit sollte das Maß der Geringfügigkeit noch nicht überschritten sein.

Der Bebauungsplan wird unter Punkt 1.4 b „Baugrenze“ ergänzt um folgenden Wortlaut:

„Untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1/3 der dazugehörenden Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,50m sind auch außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.“

Beim Landratsamt Eichstätt ging zudem eine Voranfrage bezüglich der Bebaubarkeit eines Grundstücks in diesem Gebiet ein. Das Landratsamt hat hierbei festgestellt, dass diesem Wunsch aktuell nicht entsprochen werden kann, da einzelne Festsetzungen aus dem Bebauungsplan dem entgegenstehen. Das Landratsamt hat daher die Gemeinde darauf hingewiesen und angefragt, ob es aufgrund der ohnehin schon beschlossenen Änderung des Bebauungsplans Sinn macht, noch weitere Änderungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

Um einen besseren Überblick hierüber zu gewinnen, hat sich das Landratsamt mit Vertretern der Gemeinde sowie dem Planer gemeinsam zu einem Ortstermin eingefunden. Dort wurde konkret besprochen, welche Änderungen als sinnvoll erscheinen und folgende Festsetzungen erarbeitet.

Neben der in der Gemeinderatsitzung am 19.03.2019 bereits beschlossenen Änderung sollen daher folgende weitere Änderungen in der Ersten Änderung des Bebauungsplans „Schliegen“ im Ortsteil Theißing mitaufgenommen werden, um mit der vorhandenen Topografie abgestimmte Garagenhöhen und Geländemodellierungen festzusetzen:

Ergänzung der Höhenfestlegung Garage unter Punkt 1.3.c der Festsetzungen:

„Die Fertigfußbodenhöhe der Garagen darf bis zu 20 cm über der Fahrbahnrandhöhe der Erschließungsstraße im Bereich der Garagenzufahrt betragen.“, ergänzt auf Anregung des Landratsamtes Eichstätt mit „Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Bay-BO darf die mittlere Wandhöhe 4,50 m betragen; jedoch darf die Traufe nicht höher als 3,20 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen“.

Auf Anregung des Landratsamtes Eichstätt wird der Begriff „mittlere Außenbreite“ der Gauben wie folgt präzisiert: „Die einzelnen Gauben dürfen maximal 3,0 m breit sein.“

Entfall der Formulierung Festsetzung 2.8 Geländemodellierung:

„Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken sind bis zu einer Höhe/Tiefe von maximal 75 cm und einem Abstand von mindestens 75 cm zu den Grundstücksgrenzen zulässig.“

Ersatz durch

„Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken sind bis auf das Höheniveau des angrenzenden Fahrbahnrandes zulässig. Im nördlichen Bereich zur öffentlichen Grünfläche hin sind die bei den Auffüllungen entstehenden Böschungen auch auf öffentlichem Grund zulässig.“ Aufgrund Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurde hierzu wieder aufgenommen „An den Südgrenzen der Parzellen 2 bis 6 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Abstand von mindestens 75 cm zu den bestehenden Grundstücksgrenzen hin zulässig.“

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Aufgrund der geringen Änderungen lediglich des Maßes der Bebauung und redaktioneller Änderungen bleibt der bisherige Umweltbericht vollinhaltlich gültig. Ein separater Umweltbericht wird daher vorerst nicht erforderlich.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde im Wesentlichen vom Landratsamt Eichstätt angemerkt, dass die Höhenfestsetzungen zu konkretisieren sind. Die wurde vollzogen.

Aus der Beteiligung der Bürger gingen mehrere Anmerkungen und Einwände ein, welche sich im Wesentlichen auf die Entwässerung des Gesamtbaugebietes oder Auslegungen der Höhensituation bezogen.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, aus der Anregung eines Anliegers heraus wurden zudem mit der Festsetzung „An den südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 2-6 sind zur bestehenden Bebauung hin Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen“ entsprochen.

5. Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nachfrage in Großmehring nach Grundstücken für die Ansiedelung ist es Wunsch der Gemeinde, auch den Anregungen der Eigentümer Folge zu leisten.

Mit der erarbeiteten Planlösung wird ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen der Eigentümer und den wesentlichen Grundzügen des bisherigen Bebauungsplanes erreicht.

T+R Ingenieure GmbH

Holger Ranft