


1. Änderung Bebauungsplan „Schliegen“ in Großmehring/OT Theissing

Satzung mit Begründung



Fassung vom 15.10.2019

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

Auftraggeber: **Gemeinde Großmehring**

Marktplatz 7
85098 Großmehring

Tel.: 08407 / 92 94 – 0
Fax.: 08407 / 92 94 – 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

**Auftragnehmer
und Verfasser:** **T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **1. Änderung Bebauungsplan
„Schliegen“ in Großmehring / OT Theissing**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 18.06.2019/15.10.2019

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen.....	4
B.	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	6
C.	Begründung.....	8

Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Aufgrund der geringfügigen Änderungen, welche das Umfeld und Art des bisherigen Bebauungsplanes nicht markant verändern wird hier auf einen erneuten Umweltbericht verzichtet.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. 2018, S. 523).

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt auch Art. 81 BayBO zugrunde.

Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens; ebenso gilt für einen Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltens (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I); zuletzt geändert durch §1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
7. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG) vom 25. Juni 1973 in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung; zuletzt geändert durch §1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Stand: Neugefasst durch Bek. V. 24.02.2010 / 94 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.09.2017 | 3370. Berichtigung vom 12.04.2018 | 472.

- 9.** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- 10.** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

B. Verfahrensvermerke und Ausfertigung

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

Großmehring, den 20.11.2019

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- e) Ausgefertigt

Großmehring, den 20.11.2019

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den 27.11.2019

(Siegel)

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

C. Begründung

1. Grund für die Aufstellung

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

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 dazugehörigen 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 Fahrbandhöhe der Erschließungsstraße im Bereich der Garagenzufahrt betragen.“, ergänzt auf Anregung des Landratsamtes Eichstätt mit **„Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO 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 Höhenniveau des angrenzenden Fahrbandes 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.“**

2. Andere Planungen

sind nicht bekannt/betroffen

3. Rechtliche Vorgaben

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

4. Planerische Gestaltung

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

6. Art der baulichen Nutzung

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

7. Maß der baulichen Nutzung

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

8. Sonstige Festsetzungen

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

9. Grünflächen

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

10. Einrichtungen der Infrastruktur

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

11. Ver- und Entsorgung

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

14. Umweltschutz

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

15. Grünordnung, Landschaftspflege

Keine Änderung gegenüber bisherigem Bebauungsplan

Großmehring, 18.06.2019/15.10.2019

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser

Diepold
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH