

# **Begründung zur Bebauungsplans-Änderung**

der **Gemeinde Babensham**

für das Gebiet

## **„Neudeck-Nord“**

umfassend die ihm gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Neudeck-Nord“ der Gemeinde Babensham i.d.F.v. 25.5.2000. Die dabei beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans weichen nicht von den derzeit geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig

### **2. Ziel und Zweck der B-Planänderung**

die Gemeinde Babensham beabsichtigt die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neudeck-Nord“ im Bereich des ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiets.

Der Änderungsbereich umfasst dabei die Flurnummern 1638/2, 1638/3, 1638/4 und 1638/5 der Gemarkung Penzing im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Mit der beabsichtigten Änderung der Festsetzung durch Planzeichen - 3.Maß der baulichen Nutzung-, soll in Verbindung mit der Angabe einer Grundflächenzahl, einer Geschoßflächenzahl und angepassten Baugrenzen anstelle der ursprünglich ausgewiesenen Angaben zur zulässigen Grundfläche einschließlich den dazugehörigen Baugrenzen eine realisierbare Bebauung ermöglicht werden, die auch die bis dahin nicht ausgewiesenen Erschließungsflächen berücksichtigt und beinhaltet. Speziell im Fall des Hinterliegert auf der Flurnr. 1638/4 wäre nach der derzeit gültigen Regelung eine sinnvolle Bebauung nicht möglich, da die festgelegte Grundfläche von 120qm lediglich um 50% für die Flächen von Garagen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen usw. überschritten werden dürfte. Allein für Zuwegung und Stellplätze wäre hier eine Fläche von ca. 150qm erforderlich die eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 125% erfordert. Ähnlich verhält es sich mit der Bebauung auf Flurnr. 1638/5. Diesem Umstand wird nun mit der Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen und eine Umstellung auf ein Höchstmaß der GRZ und GFZ vorgenommen. Die dabei vorgesehene Anzahl der Neubebauung mit 4 Einheiten im Bereich des ausgewiesenen Mischgebiets bleibt unverändert bestehen. Mit der Ausweisung privater Erschließungsflächen, die im Bedarfsfall durch einzutragende Geh- und Fahrrechte abzusichern sind, soll eine Klarstellung und Absicherung der erforderlichen Erreichbarkeit sowohl des Gewerbegebietes als auch der einzelnen Grundstücke sichergestellt werden.

Durch die beabsichtigte Änderung der textlichen Festsetzungen - 5.5. Dachform- in Verbindung mit -5.5.1- soll mehr Flexibilität in der Gestaltung und eine wirtschaftlichere Bauweise der zulässigen Bebauung geschaffen werden.

Das im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet bleibt in den Festsetzungen unverändert. Lediglich der Punkt 5.2 - Topographie- des geltenden Bebauungsplans „Neudeck-Nord“ soll in der 1. Änderung ersatzlos entfallen, da diese Festsetzung aufgrund des zeitlichen Abstands zur Aufstellung des Bebauungsplans bereits vollständig vollzogen ist. Änderungen durch Geländeabsenkungen (-5.2.1 und 5.2.2- des ursprünglichen Bebauungsplans) und Geländeauffüllungen (-5.2.3- des ursprünglichen Bebauungsplans) sind nicht mehr zu erwarten bzw. wurden in der Vergangenheit bereits entsprechenden ursprünglichen Festsetzungen ausgeführt.

### 3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

aufgrund der weitestgehend übereinstimmenden Bebauung gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan „Neudeck-Nord“ sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die 1. Änderung gegeben. Zusätzliches Baurecht wird nicht geschaffen, so dass keine Anpassung bzw. Änderung der grünordnerischen Festsetzungen mit Ausgleichsmaßnahmen erfolgen muss. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

### 4. Verfahrenshinweise

durch die vorgesehene Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans werden aus Sicht der Gemeinde die Grundzüge des Ausgangs-B-Planes nicht berührt, die Zulässigkeitsmaßstäbe der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nicht verändert. Daher hat die Gemeinde in der Sitzung des Gemeinderats vom 23.01.2020 entschieden die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neudeck-Nord“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Im Falle der anstehenden Bebauungsplanänderung „Neudeck-Nord“ liegen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wie nachstehend angeführt vor:

1. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
2. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) in der Nähe liegen
3. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, die über die vorhandene, genehmigte und rechtskräftige Planung hinausgehen

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Abs. 1 und §10a Abs. 1, abgesehen. §4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Entwurf  
Satzung i.d.F.v. 23.01.2020

**Ausgefertigt:**

Der Entwurfsverfasser

Babensham, den .....

.....  
Eder Johann, Dipl. Ing. (Univ.)

.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister