

## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „An der Kuhdrift“ der Gemeinde Groß Laasch

- im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



#### 1. Anlass für die Änderung, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Änderung ist die Planung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 807. Aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen für das Grundstück lässt sich das Bauvorhaben nur eingeschränkt verwirklichen. Der vorhandene Grundstückszuschnitt und die Grundstücksbreite lassen aber eine wesentlich flexiblere Bebaubarkeit zu.

Wenn gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt ist, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Überschreiten kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Festsetzung schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks ein. Durch die Erweiterung der Baugrenzen und damit der überbaubaren Fläche ist eine bessere Ausnutzung des gesamten Grundstücks gewährleistet. Außerdem wird mit Änderung der Baugrenzen das benachbarte eingeschossige Wohnhaus „An der Kuhdrift“ Nr.18 durch die geplante Bebauung nicht mehr so stark verschattet.

Zur Umsetzung von aktuell geplanten Bauvorhaben ist die Änderung des bisherigen Baufensters in den betroffenen Bereich notwendig. Die südliche Baugrenze (blau) soll auf 5 Meter an die Flurstücksgrenze heranrücken.

#### 2. Geltungsbereich

Von der Planänderung ist das Grundstück An der Kuhdrift, Flurstück 807, Flur 2, Gemarkung Groß Laasch betroffen.

#### 3. Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „An der Kuhdrift“, der für den Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist zurzeit ein Baufenster festgesetzt, das sich an die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende Bebauung (Nebengebäude) anpasst und gleichzeitig weitere Baumöglichkeiten schafft. Eine bauliche Entwicklung hat auf dem Grundstück jedoch nie stattgefunden. Eine Ursache liegt darin, dass das planungsrechtlich festgesetzte Baufenster mit bis zu 18 m relativ weit vom südlichen Teil der Erschließungsstraße entfernt liegt und so eine städtebaulich sinnvolle

Grundstücksnutzung eingeschränkt wird. Insbesondere die Vorgärten bzw. Freiflächen einer möglichen Bebauung wären sehr groß, aber dennoch zur Straße hin orientiert gewesen, was nur unzureichende Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Erholungs- und Ruhebereich mit sich bringen würde. Der Grundstückseigentümer des unbebauten Wohnbaugrundstücks hat daher den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zwecks Verschiebung der Baugrenzen gestellt.

Sonstige baurechtliche Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **4. Erfordernis der Planung**

Für eine bauliche Umsetzung von Vorhaben zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die mithilfe der Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Mit der vorgesehenen Änderung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Mit der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes wird die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Die Änderung eines Bebauungsplanes ist geboten, um eine effektive bauliche Nutzung in seinem Geltungsbereich zu ermöglichen. Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist somit begründet.

#### **5. Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt und keine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Am 18.12.2018 wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gebilligt und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur öffentlichen Auslegung freigegeben.

Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 07.01.2019 bis 12.02.2019. Die Beschlüsse wurden ortsüblich am 19.12.2018 bekannt gemacht.

Am 02.04.2019 wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Träger öffentlicher Belange in der Gemeindevertreterversammlung behandelt sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2019 öffentlich bekannt gemacht, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten ist.

#### **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Ausschließlicher Inhalt der Änderung ist die Anpassung der Baugrenzen. Nach Süden die Baugrenzen mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von 5 m neu definiert. Damit werden die Abstände der Baugrenzen der benachbarten Grundstücke entlang der Straße an der Kuhdrift aufgegriffen. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich einerseits an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, andererseits an den im Vorfeld festgesetzten Baugrenzen.

Die Planänderung ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen zeichnerischen Festsetzungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist. Ohne Ursprungsplan wäre diese Planänderung inhaltsleer.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.4 sind weiterhin unverändert zu beachten und gelten auch für die 1. Änderung. Damit soll das Konzept des Ursprungsplans weiterhin gesichert und die noch zu errichtende Bebauung städtebaulich integriert werden.

## **7. Artenschutz**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren gefordert. Dabei konzentriert sich das Artenschutzregime auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die Auswertung des relevanten Artenspektrums über das Fachinformationssystem LINFOS Landschaftsinformationssammlung (Messtischblatt 4203/4) weist keine planungsrelevanten Arten für den Änderungsbereich sowie innerhalb eines Radius von mindestens 300 m aus. Im Zuge einer Ortsbegehung sind keine planungsrelevanten Vogelarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gesichtet worden noch wurden Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Reptilien festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben kann mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird der Freiraum innerhalb des Wohnquartiers nicht verändert, so dass das Plangebiet weiterhin als Nahrungsareal zur Verfügung steht. Es liegen keine Hinweise vor, wonach im Zuge der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung die lokale Fauna im Bestand negativ betroffen werden könnte. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist ausgeschlossen. Die ökologische Funktion des Planbereiches wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten oder europäische Vogelarten, die durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, sind nicht gegeben. Den Anforderungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird entsprochen.

Gemeinde Laasch, .....

.....

Der Bürgermeister