Gemeinde Obermeitingen

1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Rottenbucher-Steingadener Straße"

Entwurf | Stand: 07.07.2022



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Rottenbucher-Steingadener Straße"
Entwurf | Stand: 07.07.2022

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Obermeitingen
Hauptstr. 23
86836 Obermeitingen

Telefon: 08232 / 23 30
Telefax: 08232/ 28 46

E-Mail: info@obermeitingen.de
Web: www.obermeitingen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Erwin Losert

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 07.07.2022

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A Präambel 4

B Satzung 7

C Begründung 10

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Obermeitingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren auf-gestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfasssenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst zwei Änderungsbereiche: das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 438 (Änderungsbereich 1, Größe ca. 2.170 m^2) sowie die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 442 und 442/1-3 (Änderungsbereich 2 Größe ca. 903 m^2), Gemarkung Obermeitingen.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ ist der zeichnerischer Teil (Planzeichnung) und der Textteil in der Fassung vom __.__.____. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 08.12.2020) werden in den beiden Änderungsbereichen in Teilen geändert und ergänzt. Anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Alle anderen Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweise gelten unverändert.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“, bestehend aus dem zeichnerischer Teil (Planzeichnung) und dem Textteil in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Obermeitingen, den __.__.____

_____
1. Bürgermeister Erwin Losert

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

Obermeitingen, den __.__.____

_____
1. Bürgermeister Erwin Losert

B SATZUNG

Hinzukommende / geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Hinweis: Die im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan hinzukommenden bzw. geänderten Vorschriften sind gelb markiert. Nicht markierte Textstellen entsprechen den ursprünglichen Regelungen.

Bei den grün markierten Textstellen handelt es sich um Änderungen im Vergleich zum Entwurf in der Fassung vom 12.04.2022



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 08.12.2020) werden in diesen Bereichen in Teilen geändert und ergänzt. Die unter B aufgeführten Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Alle anderen Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweise gelten unverändert.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe; Tankstellen) sind nicht zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

MI

Mischgebiet (MI)
gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,25

Für zulässigerweise errichtete Reihenmittelhäuser der Typen 3 und 4a ist eine maximale GRZ von 0,65 zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH = max. 9,0m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 9,0 m

Es ist maximal die in der Typenschablone festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird nur die maximale Wandhöhe (4,8 m) als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) ausgehend bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/PD

zulässige Dachformen
gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Sattel- oder Pultdach

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN_{SD}= 30-45°
DN_{PD}= 5-25°

Dachneigung;
gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Hier: 30 – 45°

Die Dachneigung von Hauptgebäuden mit Satteldächern beträgt mindestens 30° und höchstens 45°.

Die Dachneigung von Hauptgebäuden mit Pultdächern beträgt mindestens 5° und höchstens 25°.

Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen richten sich nach der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes. Dies gilt nicht für Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen.

Proportion der Baukörper

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Hauptgebäude auf den Grundstücken GS 1 (Typ 3) und GS 15 (Typ 4a) müssen ein Längen- zu Breitenverhältnis von mindestens 1,5 zu 1 aufweisen.

Die Länge ist hierbei die Gebäudelänge parallel zur Firstrichtung, die Tiefe ist die Gebäudetiefe senkrecht zur Firstrichtung.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Siehe ursprünglicher Bebauungsplan

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Die Gemeinde Obermeitingen verfügt am südlichen Ortsrand über den Bebauungsplan mit Grünordnung „Rottenbucher und Steingadener Straße“ (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 08.12.2020). Aufgrund eines zu erwartenden Generationenwechsels hatte sich die Gemeinde 2019 entschlossen, für das bereits bebaute Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die absehbaren Änderungs- und Erweiterungswünsche städtebaulich zu steuern. Gemäß der tatsächlichen sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung wurde für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aktuell liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 438 an der „Lagerhausstraße“ vor. Geplant ist eine Nutzung als Kfz- und Reifenservice in dem bestehenden Gebäude an der Straße sowie in einer neu zu bauenden Halle im hinteren Grundstücksbereich. Da die geplante Nutzung nicht mit dem Gebietstyp eines Allgemeines Wohngebietes (WA) übereinstimmt und die geplante Halle nicht den Regelungen bzgl. der Dachform und Neigung entspricht, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (Änderungsbereich 1).

Im selben Zuge wird im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 442 sowie 442/1-3 die Baugrenze im Süden ausgeweitet, um die bereits beantragte Terrassenüberdachung zu ermöglichen. Ferner wird für diesen Bereich in der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl ergänzt, dass für Reihenmittelhäuser eine maximale GRZ von 0,65 zulässig ist (Änderungsbereich 2).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m^2 liegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfasssenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher-Steingadener Straße“ den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in den beiden Änderungsbereichen abschließend geregelt werden.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Zu den genannten Zielen des Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP) und des Regionalplan der Region München (2019) steht der Bebauungsplan in keinem Widerspruch. Andere übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht tangiert.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) wird im Änderungsbereich 1 ein Dorfgebiet (MD) dargestellt. Da eine, für ein Dorfgebiet erforderliche landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle, nicht mehr vorhanden ist sowie ursprünglich von einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgegangen wurde, sollte der FNP im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes berichtigt und für den Änderungsbereich 1 ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Aufgrund der zwischenzeitlich geplanten Nutzung als Mischgebiet (MI) ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gem. §13a Abs. 2 BauGB anzupassen und der Änderungsbereich 1 als Mischgebiet (MI) darzustellen.

Änderungsbereich 2 ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist dieser Bereich gem. 13a Abs. 2 BauGB im Flächennutzungsplan anzupassen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) darzustellen.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung der Änderungsbereiche (rot umrandet) Dorfgebiet (MD)

2.3 Denkmalschutz

In einem Abstand von ca. 200 m befinden sich die Bodendenkmäler: D-1-7830-0168 (Straße der römischen Kaiserzeit) sowie D-1-7830-0011 (Siedlung der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit). Aufgrund dieser Entfernung der Änderungsbereiche ist von keiner Auswirkung auf die Bodendenkmäler auszugehen. Generell ist für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.4 Baugrund

Es wird von der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Änderungsbereiche ausgegangen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

3 Berücksichtigung des Bestands

Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist eine sorgfältige Abwägung der Interessen der Planbetroffenen erforderlich. In diesem Falle sind dies die Eigentümer sowie die benachbarten Grundstücksbesitzer.

Änderungsbereich 1: Da eine geplante Nutzung als Kfz- und Reifenservice eine Änderung der Art der baulichen Nutzung voraussetzt, ist von dem Einverständnis der Eigentümer mit der Bebauungsplanänderung auszugehen.

Die Grundstücksbesitzer der angrenzenden Grundstücke haben ein berechtigtes Interesse daran, dass ihr bisheriger Status Quo nicht verschlechtert wird. Von den Eigentümern des geplanten Kfz- und Reifenservices ist sicherzustellen, dass nicht mehr Lärm als die gesetzlichen Richtwerte dies für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete zugestehen, emittiert wird (s. auch Kapitel 5). Insofern wird der Schutzanspruch trotz Änderung des Gebietstyps in ein Mischgebiet nicht verschlechtert, weshalb davon ausgegangen wird, dass die nachbarschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

Um eine effiziente Errichtung der geplanten Halle im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen, sollen durch die Bebauungsplan-Änderung zukünftig auch Pultdächer möglich sein. Zwar wird die homogene Satteldachlandschaft in diesem Bereich dadurch unterbrochen. Dies wird jedoch in Kauf genommen, da dieser Grundstücksbereich durch seine Entfernung zur Straße städtebaulich nicht wirksam ist.

Die anderen Festsetzungen und Bauvorschriften werden beibehalten. Somit tritt keine Verschlechterung gegenüber dem bisher geltenden Baurecht ein.

Änderungsbereich 2: Im Änderungsbereich 2 erfolgt die Ausweitung der Baugrenze nach Süden. Da hierdurch der nach Landesrecht erforderliche Mindestabstand von 3,0 m nach wie vor eingehalten wird, ist von keiner Verschlechterung des Status Quo der Nachbarn auszugehen. Ferner wird vom Einverständnis der Grundstücksbesitzer ausgegangen. Auch die erhöhte GRZ von 0,65 schafft keine Verschlechterung für außerhalb der Änderungsbereiche angrenzende Nachbarn, da die Erhöhung nur für Reihenmittelhäuser und damit innen liegende Grundstücke zulässig ist. Da diese Erhöhung im Eigeninteresse der Eigentümer liegt und es sich um eine Besserstellung handelt, wird auch hier von einem Einverständnis ausgegangen.

4 Stand vor/nach der Änderung und Begründung

In der Bebauungsplanänderung wird die Systematik des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgegriffen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden für den Änderungsbereich 1 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 438 die entsprechenden Festsetzungen und Bauvorschriften getroffen, um die geplante Nutzung als Kfz- und Reifenservice zuzulassen. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wäre dies nicht möglich, da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um einen „sonstigen nicht störende Gewerbebetrieb“ der im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wäre, handelt. Vielmehr ist die geplante Nutzung nach Auskunft des Landratsamtes als „sonstiger Gewerbebetrieb“ im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO einzustufen. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet (MI) geändert. Da das an der Straße liegende Gebäude auch zukünftig weiterhin zum Wohnen genutzt werden soll, ist die im Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung gegeben.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung "Rottenbucher Steingadener Straße" (Änderungsbereiche rot umrandet)

Die neu eingeführten Typenschablonen 4a und 4b beziehen sich hauptsächlich auf die Festsetzung als Mischgebiet (MI). Die übrigen Regelungen werden von den bisher geltenden Haustypen Typ 3 (jetzt Typ 4a) und Typ 1 (jetzt Typ 4b) übernommen. So ist gewährleistet, dass die geplante bauliche Entwicklung, insbesondere was die Kubatur der Gebäude betrifft, beibehalten wird. Einzig für den Typ 4b wird die bisher dort zulässige GRZ von 0,25 auf 0,40 erhöht. Dies erfolgt, da das gesamte Flurstück als Areal für die Kfz- und Reifenservice genutzt werden soll. In diesem Sinne wird auch die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gestrichen.

Ferner ist im Bereich des Typ 4b zukünftig auch ein Pultdach bei einer Dachneigung von 5-25° zulässig. Dies ermöglicht eine effiziente Errichtung und gewerbliche Nutzung. Um die dominante Wirkung einer zu hohen Wandfläche auszuschließend, wird bei Gebäuden mit Pultdächern die maximale Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Damit sind maximale Gebäudehöhen von 4,8 m zulässig.

Im Zuge der Änderung wird ferner die neu vermessene, nördliche Grundstücksgrenze angepasst.

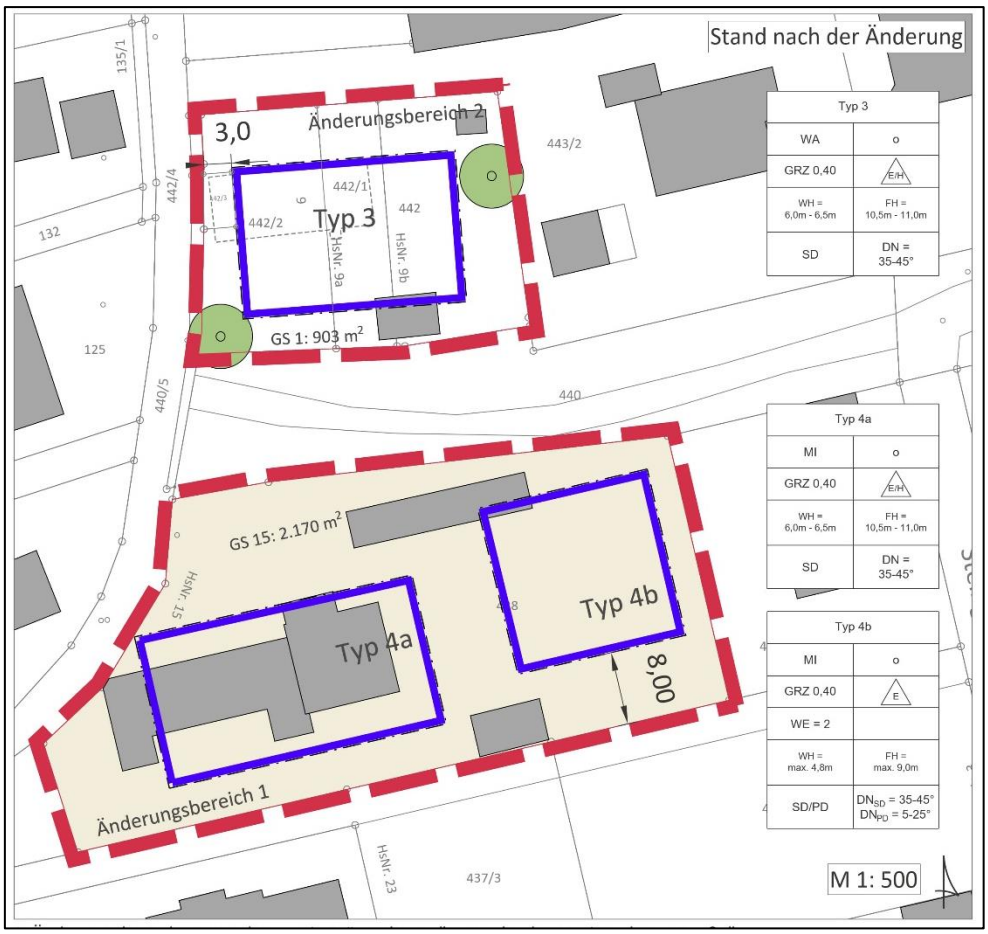


Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Rottenbucher Steingadener Straße" (Änderungsbereiche rot umrandet)

Änderungsbereich 2: Aufgrund des bisherigen Verlaufs der Baugrenze wäre die bereits beantragte Terrassenüberdachung im südlichen Grundstücksbereich nicht möglich, da es sich nach Einschätzung des Landratsamtes Landsberg nicht um nur um untergeordnete Bauteile handelt. Da städtebaulich nichts gegen die Terrassenüberdachung spricht, wird die Baugrenze im Süden um ca. 2,50m ausgeweitet. Ferner wird in der textlichen Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl ergänzt, dass für zulässigerweise errichtete Reihenmittelhäuser der Typen 3 und 4a eine maximale GRZ von 0,65 zulässig ist, da ansonsten eine effiziente Nutzung der inneren Grundstücke bei einer Reihenhausbebauung (Hausgruppe) nicht gegeben ist. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

5 Immissionsschutz

Das Landratsamt Landesberg am Lech geht für den Änderungsbereich 1 nach Prüfung der aktuellen Planungsunterlagen davon aus, dass kein Immissionskonflikt zu erwarten ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

Grundsätzlich ist von den Betreibern sicherzustellen, dass die gesetzlichen Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) des ursprünglichen Bebauungsplanes eingehalten werden.

6 Erschließung

An der bereits bestehenden Erschließung ändert sich nichts.

7 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Abwasserversorgung erfolgt im Mischsystem. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen. Ein Erdgasanschluss ist möglich.

8 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Rottenbucher-Steingadener Straße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Es handelt sich bereits um planungsrechtlich gesicherte und bebaute Grundstücke. Durch die gegenständlichen Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange des ursprünglichen Bebauungsplanes.