



BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nord“ gem. § 13 a BauGB

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bichl hat am 30.01.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Planerisches Konzept

1. Planungsanlass

Die zulässigen Überschreitungen der Grundflächen im Ursprungsbebauungsplan waren nur für die lt. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen geregelt (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten).

Um den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen, wird die Überschreitung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen. Gleichzeitig wird für die Grundflächen der Balkone, Laubengängen und Vordächern eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ermöglicht.

Die Bedeutung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen liegt darin, eine übermäßige Nutzung zu gunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Durch eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche soll der Boden insbesondere vor Versiegelung geschützt werden.

2. Ziel der Änderungsplanung

Durch die zulässige Überschreitung der Grundfläche um 20 % für auskragende Bauteile ohne Bodenhaftung wird die Bodenfunktion nur geringfügig beeinträchtigt. Da es sich bei den Bauteilen überwiegend um Balkone, Zugänge und Vordächer handelt die ohne Bodenhaftung ab dem 1. Obergeschoss aus dem Baukörper hervorstehen, bleibt der vom Gesetzgeber geforderte Schutzzweck des Bodens erhalten. Unabhängig davon befinden sich die betroffenen Bauteile sehr häufig in Überlagerung von versiegelten Terrassen und Hauszugängen, deren Flächen weder nach § 19 Abs. 2 noch Abs. 4 anzurechnen sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt durch Festsetzung ausschliesslich die Grundfläche nach BauNVO § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1. Mit der Ergänzung

der Festsetzung wird die differenzierte Anrechnung von BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3 geregelt. Mit den Ausführungsanforderungen wird der gesetzlich geforderte Bodenschutz gewährleistet.

Durch die Neufestlegung der zugelassenen Grundfläche werden keine geschützten nachbarlichen Interessen unzumutbar beeinträchtigt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet durch moderate Nachverdichtung zur Deckung des Wohnbedarfs bleibt weiter Ziel der Bauleitplanung.

C. Eingriffsregelung

1. Bei den Grundstücken handelt es sich um keine schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzes. Die Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiete oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie).

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sichern die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Belange.

D. Erschließung

1. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Hans-Hölbling-Straße.
2. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an den Bestand gesichert.

E. Verfahren

1. Die Begründung wurde zusammen mit dem Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aufgestellt am :

Weilheim, 14. Februar 2018
Ergänzt, 24. April 2018

Bögl Planungs-GmbH



.....
Architekt Manfred Bögl

Bichl, 14. Februar 2018
Ergänzt, 24. April 2018

Gemeinde Bichl



.....
B. Pössenbacher, 1. Bürgermeister

