

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Moosbachkessel“, Marktgemeinde Peiting

Begründung

Fassung vom: 19.04.2022

Auskünfte: Marktgemeinde Peiting - Bauamt -
 Hauptplatz 2,
 86971 Peiting
 Tel.: 08861 / 599 - 0
 Fax: 08638 / 599 - 55

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179 / 925 541
 Fax: 08179 / 925 545

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Darstellung im Flächennutzungsplan	2
3. Erschließung	3
4. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	3

1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Marktgemeinde Peiting wurde im Jahr 1976 der Bebauungsplan Nr. 17 „Moosbachkessel“ für das Gebiet zwischen Bergstraße, Füssener Straße und Moosbachstraße aufgestellt. Inhalt war insbesondere die Ausweisung eines reinen Wohngebietes im Umfeld der 3 genannten Straßen sowie eines Sondergebietes auf Flurnummer 397, Gemarkung Peiting. Festgesetzt waren unter anderem Baugrenzen für die eingeschossige Wohnbebauung sowie höchstzulässige Grund- (-> GRZ 0,3) und Geschossflächenzahlen (-> GFZ 0,4). Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wurden landwirtschaftliche Flächen und Flächen für Wald festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde der genannte Bebauungsplan 18 Mal geändert, indem einzelne, in den 70er Jahren zu eng festgesetzte Sachverhalte an die Erfordernisse des heutigen, zeitgemäßen Bauens angepasst wurden.

Die im Bebauungsplan Moosbachkessel zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind heute nahezu vollständig bebaut. Vorwiegend Einzelhäuser (aber auch Doppel- und Reihenhäuser) mit Gartengrundstücken sind charakteristisch für das Erscheinungsbild. Alleine das Flurstück 3181, Gemarkung Peiting, für die der Bebauungsplan ein Baufenster mit Wohnbebauung vorsieht sowie das Flurstück 397, Gemarkung Peiting, für das der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit großzügigem Parkplatz vorsieht, sind noch nicht bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 17 und seine zahlreichen Änderungen erfüllen heute keine ordnende Funktion mehr, noch tragen sie dazu bei, eine gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. In vielen Fällen führt der veraltete Plan mit seinen eng gefassten Baugrenzen zu unverhältnismäßig hohem Verwaltungsaufwand und behindert eher die städtebauliche Entwicklung. Nachverdichtungen, welche sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter Umweltschutzgesichtspunkten erwünscht sind, sind erleichtert durchführbar, wenn sie nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes beurteilt und realisiert werden können. Auch kann die Bebauung auf den noch unbebauten Grundstücken 397 und 3181, Gemarkung Peiting im Rahmen des § 34 BauGB zum Abschluss gebracht werden. Aus den genannten Gründen veranlasst der Markt Peiting die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 und seiner Änderungen.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Planbereich entsprechend der aktuellen Nutzung als Wohnbaufläche (W), Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft und Wald darstellt.

3. Erschließung

Mit den genannten Straßen sind der Planbereich und die dort befindlichen Baugrundstücke ausreichend erschlossen.

4. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Da gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten, ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein.

Ziel der Umweltprüfung bzw. der Darlegung ihrer Ergebnisse im Umweltbericht ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Im Falle der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 und seiner 18 Änderungen sind somit die Umweltauswirkungen der Überführung des Gebietes vom planungsrechtlichen Status des Bebauungsplanes in den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB zu beurteilen. Dabei ist zugleich zu ermitteln, ob durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die dadurch mögliche Beurteilung zukünftiger Bauungen nach § 34 BauGB, Eingriffe möglich werden, die gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

Bestand

Der Aufhebungsbereich stellt sich im Bestand als weitgehend durch Wohn- und Nebengebäude geprägte Flächen mit Gartenumfeld dar. Außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind öffentliche Grünflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt. Die amtliche Biotopkartierung weist für den Planbereich keine Darstellungen auf. Im Bereich der Flurstücke Nr. 400 und Nr. 401, Gemarkung Peiting liegt ein künstlich angelegtes Oberflächengewässer. Es ist davon auszugehen, dass von dem auf ca. 770 m ü. NN gelegenen Bereich im Westen das ablaufende Oberflächenwasser dem niedriger gelegenen Planbereich zufließt. Der Gebietsname „Moosbachkessel“ und die in der Bodenübersichtskarte ausgewiesenen Bodenkomplexe aus Gleyen deuten zudem auf zumindest zeitweise hoch anstehendes Grundwasser hin. Gemäß Darstellung im Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat handelt es sich bei dem Gebiet um einen wassersensiblen Bereich. In Bezug auf das Klima kommt dem Gebiet weder eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung noch als Frischluftschneise für besiedelte Gebiete zu. Das Landschaftsbild ist durch die bebauten Flächen mit begrünten Gartenflächen geprägt. In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt dem

bebauten Plangebiet einschließlich Neben- und Gartenflächen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

Des Weiteren sind im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt. Für das Schutzgut Mensch erfüllt das Gebiet Bedeutung als Wohn- und Lebensraum.

Ermöglichte Nutzung nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Für den Aufhebungsbereich ist in Zukunft eine Bebauung, Erweiterung und Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB zulässig. Demzufolge sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Die im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplanes möglich werdende Nachverdichtung, wird ihren Ausdruck insbesondere auf Flächen finden, die im derzeitigen Umfeld von bestehenden Gebäuden liegen und somit bereits derzeit intensiv genutzt und gepflegt werden. Zugleich wird mit der Aufhebung des Bebauungsplanes für die Flurstücke 397 und 3181, Gemarkung Peiting, für die der Bebauungsplan bereits derzeit Baurecht (WR bzw. SO) vorsieht, zukünftig eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich. Für die sonstigen Flächen (öffentliche Grünflächen, Land- und Forstwirtschaft) ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sie nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortseile liegen und damit nicht unter die Regelungen des § 34 BauGB fallen. Demzufolge sind die Umweltauswirkungen, die mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, gering.

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 und seiner Änderungen ermöglicht eine Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Diese Beurteilung bedingt eine Zulässigkeit von Bauvorhaben, die bislang nicht gegeben war. Die so möglich gewordene Nachverdichtung führt ggf. zu einer geringen Mehrversiegelung, welche sich auf Flächen mit vorhandener Bebauung bzw. mit vorhandenem Baurecht auswirkt, die derzeit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Diese wird unter Würdigung des dem § 34 BauGB zugrunde liegenden Einfügegebotes als unerheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angesehen. Demzufolge löst die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Ausgleichsverpflichtung aus. Damit wird auch die vom Gesetzgeber gewünschte Stärkung der Innenentwicklung gewürdigt, die u. a. zur Einführung von § 13 a

BauGB führte. So wäre die Marktgemeinde Peiting auch von einer Ausgleichsverpflichtung entbunden, wenn sie für beantragte Einzelbauvorhaben, die eine Nachverdichtung bezwecken, Bebauungsplanänderungen im Verfahren nach § 13a BauGB durchführen würde.

Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Aufhebung

Da die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 und seiner Änderungen auf eine Erleichterung von Nachverdichtungen und kleineren Änderungen im Umgriff der Aufhebung abzielt, existieren keine Planungsalternativen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand als weitgehend bebaute Fläche mit Gartenumfeld erhalten bleiben.

Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret absehbar ist, wie viele Flächen durch potentielle Nachverdichtungen versiegelt werden, handelt es sich dabei nicht um Kenntnislücken, die für die Beurteilung der Umweltauswirkungen entscheidungserheblich wären. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind damit keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Markt Peiting, den _____

Peter Ostenrieder
1. Bürgermeister