

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langwand“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- Planungsanlass und Planungsziele
- Darstellung im Flächennutzungsplan
- Erschließung
- Umweltprüfung
- Ermöglichte Nutzung nach Aufhebung des Bebauungsplanes
- Ableitung der Beeinträchtigungsintensität
- Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes
- Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Aufhebung
- Technische Verfahren der Umweltprüfung

Der Gemeinderat des Marktes Peiting hat in seiner Sitzung am 06.05.2025 beschlossen, den seit 27.03.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Langwand“ aufzuheben.

Planungsanlass und Planungsziele:

In der Marktgemeinde Peiting wurde im Jahr 1962 der Bebauungsplan Nr. 2 „Langwand“ für das Gebiet zwischen Schönriedlstraße, Gartenstraße, Blumenstraße, Zugspitzstraße Kohlenstraße und Langwandstraße aufgestellt. Die dritte und letzte Änderung fand im Jahr 1970 statt. Dieser Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau mit Schreiben vom 05.01.1979 unter Auflagen genehmigt.

Zweck und Ziel der Planung war eine Schaffung von Rechtsgrundlagen für die Planung der städtebaulichen Ordnung des im Plan begrenzten Geltungsbereiches.

Dieser Bebauungsplan wurde in der Zeit von der Genehmigung 1979 bis 1990 weitere viermal geändert.

Es wurde 1990 erkannt, dass eine komplette Überarbeitung des Planes notwendig ist, um den dringenden Wohnraumbedarf und eine stärkere Verdichtung der Bauräume durch fließende Baugrenzen zu gewährleisten. Eine offenere Gestaltung der Bebauung stand auch im Vordergrund.

Der überarbeitete Bebauungsplan Nummer 2 „Langwand“ wurde dann im März 1992 rechtskräftig.

Inzwischen wurde dieser überarbeitete Bebauungsplan bereits wieder 7mal geändert, indem einzelne, in den 70er oder 90er Jahren zu eng festgesetzten Sachverhalte an die Erfordernisse des heutigen, zeitgemäßen Bauens angepasst wurden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwand“ zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind heute bis auf ein paar wenige Ausnahmen vollständig bebaut. Vorwiegend Einzelhäuser, auch Doppel- und Reihenhäuser mit Gartengrundstücken sind charakteristisch für das Erscheinungsbild. Alleine das Flurstück 1791, Gemarkung Peiting, für das der Bebauungsplan ein Baufenster mit einer Gemeinbedarfsfläche für die Kirche vorsieht, sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 1792/7 und 2414 mit Wohnbebauung, sind noch nicht bebaut.

Für mehrere Grundstücke im Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen für Carports erteilt. Hier wurden Festsetzungen der Baugrenzen und der Dachform befreit.

Der Bebauungsplan Nr. 2 und seine zahlreichen Änderungen und Befreiungen erfüllt heute keine ordnende Funktion mehr, noch trägt er dazu bei, eine gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. 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.

Aus den genannten Gründen veranlasst der Markt Peiting die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langwand“ und seiner Änderungen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Planbericht entsprechend der aktuellen Nutzung als Wohnbaufläche (WA). Die Gemeinbedarfsfläche bleibt im Flächennutzungsplan erhalten, da dieses kirchliche Grundstück als Bolzplatz und Spielplatz genutzt wird. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

Erschließung

Mit folgenden Straßen ist der Planbereich und die dort befindlichen Baugrundstücke ausreichend erschlossen:

- Bergwerkstraße
- Blumenstraße
- Erlachstraße
- Ferdinand-Reber-Straße
- Gartenstraße
- Kohlenstraße
- Langwandstraße
- Leitenweg
- Nelkenweg
- Schönriedlstraße
- Tulpenweg

Umweltprüfung nach § 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 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. 2 „Langwand“ und seiner sieben 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 Bebauungen nach § 34 BauGB, Eingriffe möglich werden, die gemäß § 1 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 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt. Im südlichen Anschluss an die Blumenstraße wurde ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB mit Wohnbebauung für weitere 22 Grundstücke geschaffen. Im nördlichen Bereich schließt sich eine weitere Wohnbebauung bzw. an im Nordwesten eine Bebauung mit Mischnutzung an.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langwand“ sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, sowie keine Boden- oder Einzeldenkmäler vorhanden. Es befinden sich keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

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.

Für das Schützgut 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 1791, 1792 und 2414, Gemarkung Peiting, für die der Bebauungsplan bereits derzeit Baurecht (WR bzw. MK) vorsieht, zukünftig eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich. Für eine sonstige Fläche (Land- und Forstwirtschaft) ergibt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sie nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Ausgleichsbedarfes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langwand“ 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 zugrundeliegenden 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. 2 „Langwand“ 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 Landschaften 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. 2 „Langwand“ sind damit keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Peiting, 27.05.2025

Im Auftrag



Sabine Baar