

D. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Leitzachfeld“

1. Planungsgebiet

1.1 Lage – Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Auerschmied, Gemarkung Reichersdorf. Es gehört zum Gemeindegebiet der Gemeinde Irschenberg und befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Nr. 27 – Leitzachfeld, zwischen der Leitzach im Osten und der Kreisstraße MB18 im Westen. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern mit Garagen bebaubar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Leitzachfeld“ hat eine Größe von insgesamt ca. 6.051 m² und eine Ausdehnung von ca. 97m x 150m.

Die 1. Änderung betrifft die östlich gelegenen Gebäude und die Garagen innerhalb des Bebauungsplanes und umfasst eine Fläche von ca. 2.450m².

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irschenberg wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 1. Änderung durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung wurden die Erschließungsstraßen und die Gebäude vor Ort abgesteckt und die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Fertigfußbodenhöhen gekennzeichnet. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Gebäude sich entlang der Straße gut in die Höhenentwicklung des bestehenden Geländes einfügen, jedoch entlang der Straße auch um 10 bis 25cm niedriger realisiert werden können.

Um die Häuser am Ortseingang nicht zu hoch wirken zu lassen, werden deshalb folgende Anpassungen der festgesetzten Fußbodenoberkanten vorgenommen:

- Garagen parallel zur Straße; 620.30m üHNH statt 620.40m üHNH (-10cm)
- Doppelhaus 1/2; 620.00m üHNH statt 620.25m üHNH (-25cm)
- Doppelgarage zwischen 2/3; 619.75m üHNH statt 619.85m üHNH (-10cm)
- Dreispänner 5/6/7; 620.00m üHNH statt 620.15m üHNH (-15cm)
- Doppelgarage zwischen 7/8; 619.55m üHNH statt 619.65m üHNH (-10cm)

Durch die Höhenanpassung entstehen an den Zufahrten zur Kreisstraße geringfügig steilere Einfahrtsrampen (unter 1%). Die Höhen auf den Grundstücken werden angeglichen, die Erschließungswege werden etwas flacher. Die erforderlichen Geländeaufschüttungen parallel zur Straße reduzieren sich um das Maß der Höhenanpassung.

Weitere Änderungen, insbesondere Änderungen der Baugrenzen, zusätzliche überbaubare Flächen oder textliche Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

3. Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist die Errichtung von Wohngebäuden planerisch vorbereitet worden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, denn:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändern sich die Grundzüge der Planung nicht.
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht.
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwerer Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen.

Mit den Festsetzungen werden Regelungen getroffen, die der baulichen Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage geben.

4. Ökologie und Umweltbelange

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in die Natur- und Landschaft. Von der Veränderung zur Höhenlage der Gebäude sind keine Umweltbelange betroffen.

Die Entwicklungsziele bleiben bestehen:

- Keine Zusätzliche Versiegelung
- Erhalt wertvoller Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Minimierung der erforderlichen versiegelten Flächen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)
- Die durch die Aufstellung vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden beibehalten.
- Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation von Eingriffen werden beibehalten.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Irschenberg, den _____

Florian Pichler
Erster Bürgermeister