

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Reischach Nord“ mit integrierter Grünordnung,

1. Allgemeines

Der Gemeinderat Reischach hat mit dem Beschluss vom 08.05.2013 beschlossen für den „Bebauungsplan Nr. 15 Reischach Nord“ eine vereinfachte Bebauungsplanänderung, hier 1. Änderung, durchzuführen.

Nachdem einzelne Parzellen in ihrer Größe geändert werden müssen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem diese Anpassung aber nur eine Verschiebung der Baufenster erfordert und die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt sind, wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt der Änderung

Die Änderungen im Bereich der 1. Änderung betreffen die Festsetzungen zur Lage der Baufenster, Vorschlag der Parzellengrößen und der schmalen öffentlichen Grünfläche als Verbindung in die freie Landschaft.

So wurden:

- die Baugrundstücksgrößen der vorgeschlagenen Parzellen 10-14 und 16, 17, 18 und 19 verändert
- die Parzelle 15 aus dem Bebauungsplan entfernt
- die Baufenster wurden in ihrer Lage entsprechend verschoben und angepasst, zusätzlich wurde das Baufenster der Parzelle 20 angepasst
- die öffentliche ca. 7 m breite Grünfläche in der Lage verschoben

Durch diese Änderungen wird die überbaubare Fläche (GRZ) auf den Grundstücken nicht verändert. Ebenso sind die Abstandsflächen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken generell einzuhalten.

An den Grundzügen der Planung (Erschließungsanlage, Festsetzungen zum Lärmschutz, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

3. Begründung der Änderung

Einzelne Parzellen wurden auf Wunsch der Bauwerber in ihrem Zuschnitt vergrößert. Durch die Vergrößerungen entfällt die Parzelle 15. Die Fläche der öffentlichen Grünfläche, die die Verbindung in die freie Landschaft darstellt und als mögliche zukünftige Erschließungsfläche vorgesehen ist, wurde nach Norden verschoben.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Deckblattänderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 14 Abs.(1) BNatSchG) ergeben. Durch diese Änderungen wird die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert. Die Grundzüge der Grünordnungsplanung werden in der Änderungsplanung übernommen. Somit haben die Änderungen keine Auswirkung auf den Naturhaushalt.

5. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d, BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur Strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Aufgestellt am 08.05.2013