# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Mintraching West III"

# 1. Vorbemerkung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 "Mintraching West III" wurde am 23.05.1996 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß und liegt im Nahen Umfeld der Ortsmitte des Ortsteiles Mintraching. Das Planungsgebiet befindet sich am Schusterweg, zwischen Kleeweg und Grasweg.

Das Gebiet wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses entspricht auch dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom November 2009 der Gemeinde Neufahrn.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 "Mintraching – West III" aus dem Jahre 1996 zu ändern (1. Änderung). Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Insoweit wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet und es sind nur die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

# 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Wunsch an die Gemeindeverwaltung herangetragen worden, dass im Gebiet auch Wintergärten errichtet werden dürfen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54. Der dort festgesetzte Bauraum und die Grundfläche ist jedoch bei den meisten Gebäuden bereits vollständig ausgeschöpft worden. Es muss daher der Bebauungsplan entsprechend geändert werden, um das für die Errichtung von

eingeschossigen Wintergärten nötige Baurecht zu schaffen. Alternativ zum Wintergarten sollen auch Teilverglasungen sowie Terrassenüberdachungen zulässig sein.

Somit ist das Erfordernis für einen Bebauungsplan gegeben, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

In den Wohngebieten WA1 und WA 3 soll je Baugrundstück jeweils ein Wintergarten mit 18m² (maximale Tiefe 3,40m, maximale Höhe 2,40m) zulässig sein. Im WA2 (Mehrfamilienhaus) sollen zwei Wintergärten zulässig werden, da die Platzverhältnisse und Wohnstruktur dieses zulassen. Damit die Errichtung von Wintergärten für alle Grundstückseigentümer sinnvoll möglich ist, wird eine Abweichung von der BayBO für die Abstandsflächen festgesetzt. Für die Wintergärten sind keine Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 einzuhalten. Somit kann ohne Nachbarzustimmung ein Wintergarten gebaut werden.

Bereits nach der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung (Art. 57 Abs.1 Nr. 7 Buchstabe c BayBO) sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden einer Hausgruppe ohne Baugenehmigungsverfahren mit einer Höhe bis zu 2,00m und einer Tiefe bis zu 4,00m zulässig. Daher ergeben sich für Nachbarn von Grundstücken, auf denen ein Wintergarten errichtet wird, keine unzumutbaren Benachteiligungen. Die maximale Höhe des Wintergartens ist mit 2,40m nur unwesentlich höher als die genehmigungsfreie Trennwand und die maximale Tiefe des Wintergartens fällt sogar um 0,60m geringer aus als die bereits jetzt mögliche verfahrensfreie Trennwand. Es ergibt sich somit für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine gravierende Veränderung hinsichtlich nachbarschützender Belange bei der Belichtung, Belüftung und Besonnung.

#### 3. Wasserwirtschaft

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers muss über die hauseigene Regenwasserversickerungsanlage erfolgen.

# 4. Altlasten

Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes nicht bekannt. Es ist auch hiermit nicht zu rechnen, da diese schon bei der Errichtung des Hauptgebäudes zu Tage getreten wären.

# 5. Grünordnung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehenden Gehölze bleiben unberührt und können trotz der Errichtung eines Wintergartens auf der Terrassenfläche erhalten werden. Hinweise auf besonders geschützte Arten, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt würden, wurden nicht gefunden.

# 6. Verzicht auf Umweltbericht und Ausgleichsflächen

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Es findet somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Die Gemeinde Neufahrn sieht daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ab.

# Ausgleichsflächen:

Es wird durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Errichtung von insgesamt 36 Wintergären mit einer jeweils maximalen Grundfläche von 18m² geschaffen. Es ergibt sich somit eine maximale Flächenversiegelung von 648m².

Gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das mit dem Vorhaben betroffene Gebiet nach der damit verbundenen Eingriffsschwere sowie deren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu beurteilen. Demnach werden die Wintergärten in einem Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad sowie auf intensiv gepflegten Gartenflächen errichtet, Zusammen mit den gemäß Grünordnungsplan bereits durchgeführten Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung kann ein Kompensationsfaktor von 0,2 angewandt werden, was einer erforderlichen Ausgleichsfläche von 130 qm entspricht. Diese wird auf dem Rest des bereits als Ausgleichsfläche angelegten, gemeindeeigenen Grundstücks Flur-Nr. 542 der Gemarkung Neufahrn nachgewiesen.

#### 7. Beleuchtungsanlagen

Obwohl die öffentlichen Verkehrsflächen keinerlei Änderung unterzogen werden erfolgt der Hinweis, dass für die notwendigen Beleuchtungsanlagen nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im öffentlichen Straßenraum verwendet werden. Die Leuchtkörper schließen insektendicht. Die verwendeten Beleuchtungsanlagen streben eine Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen an.

Neufahrn, //9- /...//

Rainer Schneider

1. Bürgermeister