

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 14.04.2025

Bauleitplanung - Freigabe des Bebauungsplanes Nr. 101, 1. Änderung, textliche Festsetzungsänderung, "Westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges", Verfahrenseinleitung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 13 BauGB

I. Vortrag

In der Sitzung vom 27.03.2025 (4920/2025) wurde aufgrund einer formlosen Bauvoranfrage zur Errichtung einer Einfriedung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Sitzung am 08.05.2025 dem Gemeinderat vorgestellt. Aus städteplanerischer Sicht wurde ein Entwurf erarbeitet, der an der öffentlichen Verkehrsfläche nur Einfriedungen in einer Höhe von 1,30 m zulässt. Aufgrund der Anregungen aus der Mitte des Gemeinderats sollte der Entwurf in Hinblick auf den Lärmschutzaspekt überarbeitet werden.

Die betroffenen Grundstücke liegen an der stark frequentierten Oberndorfer Straße, was den Wunsch der Anrainer an lärmschützende Maßnahmen erklärt. Einfriedungen haben nicht nur eine gestalterische Funktion, sondern können inzwischen aufgrund der Entwicklung in der Material- und Bautechnologie auch gewisse funktionelle Eigenschaften wie Schutz für Lärm, Staub oder Abgasen aufweisen. Durch diese Festsetzungsänderung soll den Bürgern nun die Möglichkeit gegeben werden, schallschutzwirkende Maßnahmen in Form einer Einfriedung in einer angemessenen Höhenentwicklung ergreifen zu können. Dabei stellen die zugelassenen Einfriedungen keine Schallschutzmaßnahmen im immissionstechnischen Sinn dar.

Um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten, sind Einfriedungen im Zu- und Ausfahrtsbereich, sowie 2 m auf jeder Seite der Zufahrt nicht zulässig. Damit soll die ungehinderte Sicht auf den Verkehr und andere Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden. Gerade in Bezug auf die Ausfahrt kreuzende Fußgänger oder Radfahrer kann eine Sichtbeeinträchtigung zu kritischen Situationen führen, was durch die Festsetzung im Bebauungsplan verhindert werden soll.

Eine weitere Anfrage hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Gartenhäusern wurde der Gemeindeverwaltung vorgetragen und eine entsprechende Festsetzung könnte in diesem Zuge ebenfalls in der geplanten Festsetzungsänderung aufgenommen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte fest, dass pro Baugrundstück nur ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 10 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 101 befinden sich fünf Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern, wobei sich auf einem Grundstück zwei Einfamilienhäuser in einer Eigentümergemeinschaft befinden und ein Grundstück mit vier Reihenhäusern. Die Einhaltung der Festsetzung würde bedeuten, dass max. ein Gartenhaus je Grundstück möglich wäre. Dies ist gerade in dieser Gemengelage weder sinnvoll noch praktikabel. Die Festsetzung sollte deshalb entsprechend angepasst werden. So wird unter den jeweiligen Gebäudeformen unterschieden und die Größe der Nebenanlage den Nutzbereichen angepasst. Jede Wohneinheit, die einen Gartenanteil besitzt, sollte künftig die Möglichkeit haben ein Gartengerätehaus zu errichten. Weiterhin sollte bei Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern mit kleineren Gartenanteilen die Größe der Nebenanlage auf max. 5 m² reduziert werden. Bei Einfamilienhäusern könnte das Gartenhaus eine Grundfläche von max. 3 % der Grundstücksgröße, jedoch max. 15 m² ausmachen.

Die Situierung der Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Fläche müsste in der Festsetzungsänderung nicht näher definiert werden, da die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ohnehin einzuhalten sind.

werden sukzessive bei allen Bebauungsplänen, wo dies auffällt, geheilt. Grundsätzlich reicht hierzu eine rückwirkende Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit entsprechendem Verweis aus. Nachdem im Bebauungsplan eine textliche Änderung vorgenommen wird, kann dies hier als Hinweis aufgenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein Gutachten werden nicht benötigt, BP-Entwurf und Begründung können von der Verwaltung selbst erstellt werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.

Einer Regelung von Nebenanlagen in die Festsetzungsänderung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.06.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen