

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Wörth Zentrum“

Begründung (gem. § 2 a Nr. 1 BauGB)

1. Allgemeines

- 1.1. Die Änderungsplanung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3313/7, 3313/6, 1058, 3317/1 und 3319, alle der Gemarkung Peißenberg. Das Gebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Bauquartier „D“ gekennzeichnet.
- 1.2. Mit Beschluss Nr. 69 vom 11.09.2006 wurde durch den Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss bereits eine Planung zur Errichtung eines Anbaus an das auf dem Grundstück Fl.Nr. 3317/1 der Gemarkung Peißenberg bestehende Wohn- und Geschäftshaus behandelt.
- 1.3. Das vorgesehene Bauvorhaben war in der vorgelegten Form nicht genehmigungsfähig, weil sich der Baukörper komplett außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen befindet.
- 1.4. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3317/1 der Gemarkung Peißenberg stellten einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung der Baugrenzen.
- 1.5. Bei der Prüfung dieses Antrags wurde festgestellt, dass in diesem Bereich durch die Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert und eine maßvolle, gebietsverträgliche Verdichtung erreicht werden kann. Der Bebauungsplan war daher zu ändern, da diese Änderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 2 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 1.6. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht, sowie keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB verletzt werden.

2. Zweck der Planung

- 2.1. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die Baugrenzen, die auf Grund von Befreiungen/Ausnahmen von den Bebauungsplanfestsetzungen überschritten wurden, an den tatsächlichen Gebäudebestand angeglichen und eine maßvolle Nachverdichtung, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) Rechnung trägt, ermöglicht werden.

- 2.2. Durch die zwingende Festsetzung von Besucherstellplätzen für das auf dem Grundstück Fl.Nr. 3317/1 der Gemarkung Peißenberg bestehende Wohn- und Geschäftshaus soll die Verkehrssituation auf der Sonnenstraße verbessert, die Probleme durch parkende Fahrzeuge innerhalb dieser wichtigen innerörtlichen Ost-West-Verbindung reduziert werden.
- 2.3. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 3317/1 der Gemarkung Peißenberg dargestellte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist in der Oberflächengestaltung den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen. Eine Einfriedung und Begrünung ist nicht zulässig. Hierdurch werden die Sichtachsen auf den Innenhof der Kirche St. Barbara mit Ruhebänken und Brunnenanlage und damit das Orts- und Erscheinungsbild wesentlich verbessert. Der städtebaulich bedeutende Vorplatz der Kirche wird besser zur Geltung gebracht.

3. Auswirkungen der Planung

- 3.1. Nachteilige Wirkungen sind durch diese Änderungsplanung nicht zu erwarten. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird nachhaltig verbessert. Den allgemeinen Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Die Verkehrssituation auf der stark frequentierten Sonnenstraße soll verbessert werden.
- 3.2. Es sind ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten. Umweltrechtlich Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB werden nicht verletzt.

Peißenberg, 21.12.2006

i. A.

Schregle
Vfw