

# Bebauungsplan

## 1. Änderung

### WA „Friesheim Mitte“

#### Begründung (Teil D)



**Gemeinde Barbing**

Erster Bürgermeister Johann Thiel

Kirchstraße 1

93092 Barbing

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Fassung: 07.05.2019, red. und klarstellend erg.03.09.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebietes .....	3
1.2	Landes- und Regionalplanung.....	4
1.3	Änderungserfordernis, Konzeption und bauliche Gestaltung.....	4
1.4	Spezielle Artenschutzrechtliche Belange.....	5
1.5	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	5
<b>2.</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	5

## 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne geändert bzw. ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch Ergänzungen der Festsetzungen zur Höhenlage von Garagen und Carports, sowie weiterer klarstellender Ergänzungen und Streichungen nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

### 1.1 Lage und Dimension des Planungsgebietes

Die Fläche liegt im Süden der Ortschaft Friesheim.

Der Änderungsbereich umfasst gemäß Planzeichnung die Flur Nrn.: 375, 375/1 – 375/18 und 374/2 – 374/14 der Gemarkung Friesheim. Im Norden, Westen und Südwesten grenzt bestehende Bebauung an, im Osten und Südosten landwirtschaftliche Flur. Die geplante Erschließungsstraße nach Norden wird durch eine bestehende Hofstelle verlaufen, dazu wird ein landwirtschaftliches Nebengebäude abgerissen werden. Die Fläche ist relativ eben.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,07 ha.



Luftbild: Lage des Geltungsbereiches , Quelle: BayernAtlasPlus

## 1.2 Landes- und Regionalplanung

Für die Planänderung zu beachtende, geänderte raumplanerische Vorgaben bestehen nicht.

## 1.3 Änderungserfordernis, Konzeption und bauliche Gestaltung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits neu abgemarkt und die Erschließungsstraße gebaut.

Im bisherigen Bebauungsplan war die genaue Höhenlage der Erschließungsstraße noch nicht bekannt. Durch die nun geplante und gebaute Straßenhöhenlage von ca. 50-75 cm über Urge­lände ergeben sich für die angedachten Grenzgaragen Widersprüche in Bezug auf die Ab­standsregelungen der Bayerischen Bauordnung. Da diese Vorgaben eine unbeabsichtigte Härte für die Bauwerber darstellen, soll insbesondere dieser Punkt durch die vorliegende Ände­rungsplanung bereinigt werden. Weitere klarstellende Vorgaben wurden in den Festsetzungen ebenfalls ergänzt.

Die Änderungen wurden in den textlichen Festsetzungen farblich hervorgehoben. Ergänzungen wurden in grün angefügt, Herausnahmen wurden rot markiert und durchgestrichen.

Die Änderungen umfassen im wesentlichen:

- Der Punkt 1.3 Höhenfestsetzung wurde um Festsetzungen zur Höhenlage von Garagen und Carports ergänzt.
- Die Festsetzungen Punkt 1.4.2 Abstandsfläche und 1.4.3 wurden klarstellend ergänzt.
- Die Festsetzungen Punkt 1.8.4 zur Geländegestaltung wurden komplett überarbeitet. Fast alle bisherigen Festsetzungen wurden entfernt und durch präzisierte Festsetzungen in Hin-

blick auf die Vorgaben der nun gebauten Erschließungsstraße ergänzt. Diese Geländeauffüllungen werden als Geländeoberfläche festgesetzt.

- Unter der Festsetzung 1.8.1 wurde die Vorgabe „Dächer“ genauer definiert, sowie die Vorgaben zu den zulässigen Dachformen klarstellend ergänzt.
- Unter Festsetzung 1.8.5 wurden die Vorgaben zu den zulässigen Wandhöhen der Garagen und Carports ergänzt. Die Vorgaben für die zulässigen Wandhöhen wurden klarstellend ergänzt. Die Festsetzung zu den Bauanträgen wurde entfernt, da dies auch ohne Festsetzung gilt.
- Die Festsetzung 1.8.8 zu Einfriedungen wurde klarstellend ergänzt.

#### **1.4 Spezielle Artenschutzrechtliche Belange**

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte. Die nach § 44 BNatSchG relevanten Arten sind aufgrund der bestehenden Lebensräume nicht zu erwarten.

#### **1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert, womit keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt entstehen.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Auf den Geltungsbereich der Änderung wirken die angrenzenden Immissionsquellen der bestehenden und geplanten Kartoffellagerhalle des landwirtschaftlichen Betriebes ein. Durch die Änderungsplanung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen zu den Vorgaben und Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Durch die Änderung bleiben die grünordnerischen Festsetzungen wie bisher erhalten. Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

## **2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

Im Rahmen der Änderung erfolgt keine Änderung der grünordnerischen Festsetzungen.

### **2.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Gegenüber dem bisherigen Baurecht werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen.

Zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind nicht notwendig.