

Begründung 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteiles Bichel

Der Marktgemeinderat von Wertach hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteiles Bichel beschlossen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1859/3 der Gemarkung Wertach.

Ziel der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudeanbaues zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen. Auf der aktuell als Gartenland genutzten Teilfläche des bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks soll ein Anbau mit einer Wohneinheit geschaffen werden.

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch sind nach derzeitigem Kenntnisstand Altlasten oder Bodendenkmale betroffen.

Mit der Ortsabrundungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die betroffene Fläche mit einer Größe von ca. 800 m² ist derzeit mit einem Wohngebäude mit Doppelgarage bebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar.

Die nähere Umgebung der Änderungsfläche beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB, so dass sich die baurechtliche Zulässigkeit hier nach § 34 BauGB bemisst.

Die betroffene Fläche grenzt im Süden und Nordwesten an bebauten Bereiche an, die maßgeblich zu Wohnzwecken genutzt sind. Diese umgrenzenden Flächen weisen

sichtbar einen baulichen Zusammenhang auf, sämtliche Flächen sind mit einer Nutzung belegt. Nach Nordosten hin wird die betroffene Fläche von einem Weg und dann vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt durch die Kombination aus Wohnen und vereinzelt auch gewerbliche Nutzung, was den Festlegungen im Flächennutzungsplan (Dorfgebiet) entspricht.

Bei den umliegenden Wohnhäusern handelt es sich vorwiegend um eine Wohnhausbebauung mit Gartenflächen, Garagen und Nebengebäuden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der näheren Umgebung durch den hohen Anteil an Wohnnutzungen in etwa bei einer mittleren GRZ von 0,4 anzusetzen.

Ergänzende einzelne Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können im Rahmen der Ortsabrundungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Ortsabrundungssatzung ist dabei deutlich geringer als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am Ortsrand der Gemeinde die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung. Ergänzend werden Mindestregelung zur baulichen Gestaltung (örtlichen Bauvorschriften) getroffen, um hier eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Ortsrandsituation zu schaffen.

Zur Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung erhält der Bauwerber die Auflage, das Grundstück mit standortgerechten Gehölzen (gebietseigenes Pflanzgut) herzustellen. Mit dieser Kompensationsmaßnahme soll zugleich eine sanfte Einbindung in die umgebende Landschaft geschaffen werden.

Das Grundstück ist an das öffentliche Straßennetz angebunden und hat Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Erschließungsinfrastruktur.

Markt Wertach
Wertach, 18.02.2022

Gertrud Knoll
Erste Bürgermeisterin