

1. Begründung:

In Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Berghäusl“ ist festgelegt, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um ein reines Wohngebiet handelt. Ausnahmen sind nicht zugelassen.

Nachdem in diesem Baugebiet auch nicht störendes Gewerbe angesiedelt ist, ist ein Ausschluß dieser Gewerbeart nicht sinnvoll. Das mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Berghäusl verfolgte städtebauliche Ziel kann somit nicht erreicht werden. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird daher entsprechend geändert.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll den bauleitplanungsrechtlichen und städtebaulichen Vorgaben für „WA-Gebiete“ Rechnung getragen werden.

2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

Ziffer 1 - bisherige Fassung:

Das Bebauungsgebiet ist als allgem. Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 – 2 BauNVO) in offener Bauweise ausgewiesen

Abs. 3 „Ausnahmen“ findet keine Anwendung (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

Ziffer 1 – neue Fassung:

Das Bebauungsgebiet ist als allgem. Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 – 2 BauNVO) in offener Bauweise ausgewiesen.

Die übrigen Festsetzungen in der Fassung vom 07.08.1997 haben weiterhin Gültigkeit.

3. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

3.1 Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes:

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 (geändert 1997) soll durch die Änderung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

3.2 Bestandsaufnahme:

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet ist unwesentlich von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind, wenn überhaupt, lediglich geringe Verschlechterungen der Immissionssituation zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

Schutzgut Wasser:

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet wird als weitgehend besiedelte Fläche bewertet, kartierte Biotop sind nicht vorhanden. Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Ein Großteil der geplanten Parzellen sind bereits bebaut. Durch die Änderung ist daher kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht vorhanden

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung:

Bei Nichtdurchführung der Änderung entspricht das Planungsgebiet auf Grund seiner tatsächlichen Nutzung nicht den bauleitplanungsrechtlichen Vorgaben und Zielen. Durch die Änderung wird eine entsprechende Anpassung von tatsächlicher Gegebenheit und rechtlicher Vorgabe erreicht.

Selbst wenn diese Planänderung nicht durchgeführt wird, kann keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden.

3.4 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung:

Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

3.5 Zusammenfassung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2012 die Änderung des Bebauungsplanes "Berghäusl" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 11.01.2013



(Siegel)

1. Bürgermeister (Baumgartner)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2012 hat in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 stattgefunden.

Chamerau, den 14.03.2013



(Siegel)

1. Bürgermeister (Baumgartner)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 12.12.2012 in der Sitzung vom 13.03.2013 gebilligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 12.12.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2013 bis 26.04.2013 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 03.05.2013



(Siegel)

1. Bürgermeister (Baumgartner)

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2013 die Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 12.12.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 23.05.2013



(Siegel)

1. Bürgermeister (Baumgartner)

5. Inkrafttreten

Der geänderte Bebauungsplan „Berghäusl“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Die Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 12.12.2012 wurde am 24.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht und ist seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)..

Die Bebauungsplanänderung mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 24.05.2012



(Siegel)

1. Bürgermeister (Baumgartner)

SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes „Berghäusl“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau die Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 12.12.2012 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Berghäusl“ in der Fassung vom 07.08.1997 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung Deckblatt Nr. 2 besteht aus:
Begründung, textlichen Festsetzungen und Umweltbericht i. d. F. vom 12.12.2012
Verfahrensvermerke
Übersichtsplan M = 1 : 1000 vom 12.12.2012

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 24.05.2013



(Siegel)

1. Bürgermeister (Baumgartner)

Bestandteil des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "Berghäusl"

