
GEMEINDE PÄHL



Landkreis Weilheim-Schongau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Gut Kerschlach“

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Pähl

Fassung vom 16.06.2021

Projektnummer: 20128

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

A)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Inhalt des Bebauungsplans	4
§ 2	Änderung der textlichen Festsetzung	4
§ 3	Überleitung	4
§ 4	Inkrafttreten	5
B)	VERFAHRENSVERMERKE	6
C)	BEGRÜNDUNG	7
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2.	Verfahren.....	9
3.	Umweltbelange.....	10

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.06.2021 mit:
- B) Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 16.06.2021

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gut Kerschlach“ der Gemeinde Pähl, in Kraft getreten am 08.05.2019, wird gemäß der nachstehenden textlichen Festsetzung geändert.

§ 2 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Die Stellplätze für die Bebauung in BF 8.1 sind ausschließlich in den Baufenstern BF 8.1, BF 8.2 sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze nachzuweisen.

Textliche Festsetzung Nr. 10.3

Im Bereich der südlichen Baugrenze des BF 8.1 sind mindestens fünf standortheimische Laubbäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm, zu pflanzen. Bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden.

Vor fensterlosen Außenwandflächen von Tiefgaragen im Bereich des BF 8.1 sind an den südlichen Fassaden standortheimische Sträucher, einreihig, in einem mittleren Pflanzabstand 1,5 m, Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen.

§ 3 ÜBERLEITUNG

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

§ 4 INKRAFTTRETEN

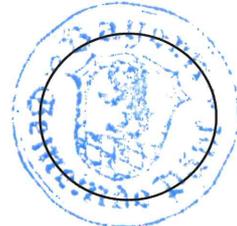
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Pähl, den 17.06.21

.....

Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister



Siegel

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 14.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2021 bis einschließlich 04.05.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2021 bis einschließlich 04.05.2021 beteiligt.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2021 als Satzung beschlossen.

Pähl, den 17.06.21

.....
Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister



(Siegel)

5. Ausgefertigt

Pähl, den 17.06.21

.....
Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.06.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pähl, den 17.06.21

.....
Werner Grünbauer, Erster Bürgermeister

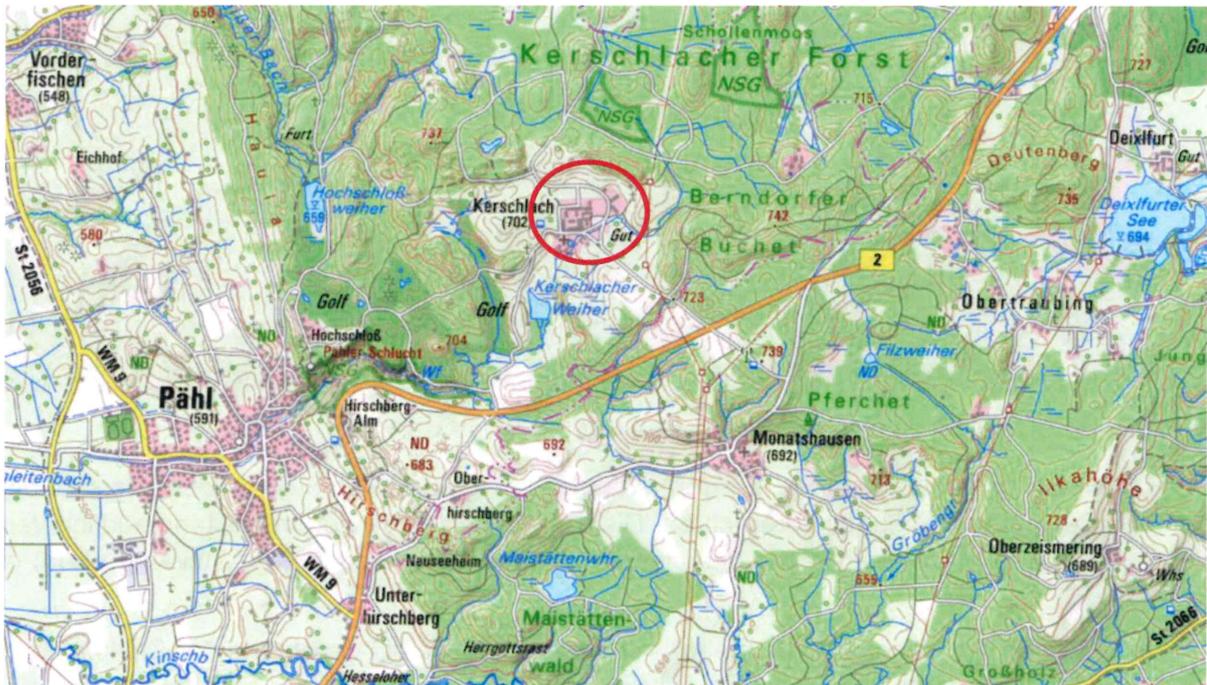


(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

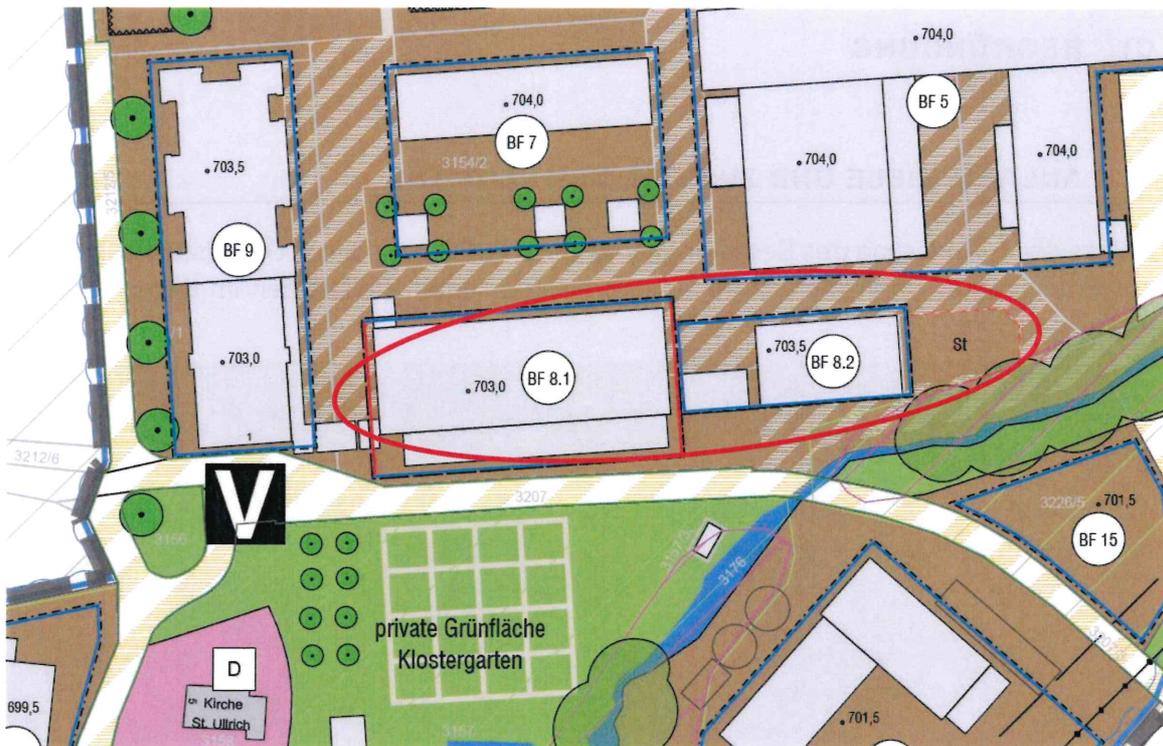
Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planung einer Grundstückseigentümerin zur Errichtung eines Wohnhauses mit den erforderlichen Stellplätzen im Bereich des Gutes Kerschlach.



großräumige Lage des Plangebietes

Im Bereich des Gutes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ bereits die Grundlagen geschaffen, um das ehemals überwiegend landwirtschaftliche Areal einer zukunftsfähigen Nutzung, bspw. durch Wohn- oder Gewerbenutzung, zu ermöglichen.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Baufensters BF 8.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“, Fassung vom 31.01.2019.

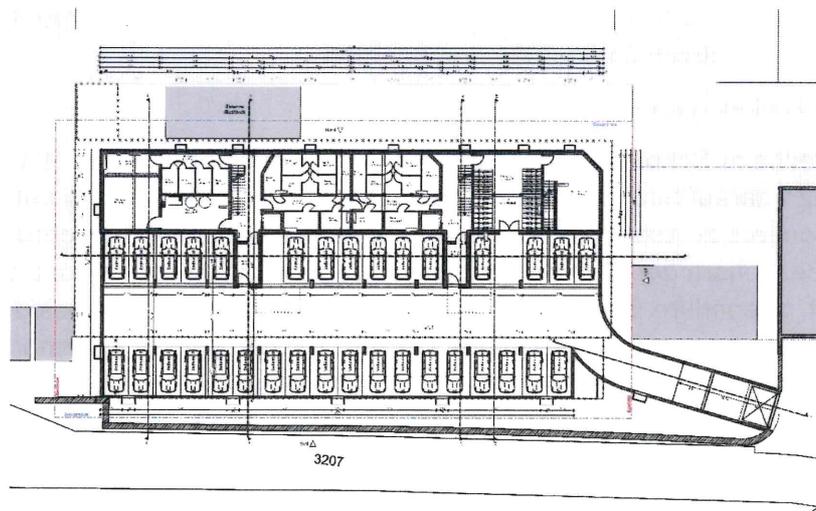


Lage der die Änderung betreffenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gut Kerschlach“

Ursprünglich war vorgesehen, die dem Wohnhaus zugeordneten Stellplätze im Bereich östlich des geplanten Gebäudes zu errichten. Die Zufahrt sollte von der im Bestand südlich verlaufenden Straße (Verkehrsfläche besonderen Zweckbestimmung in der Abbildung oben) erfolgen.

Im Rahmen der Hochbauplanung hat sich ergeben, dass die Errichtung der Stellplätze unter dem Gebäude zielführend wäre. Somit ergeben sich kurze Wege von den Stellplätzen zu den Wohnungen, die durch eine interne Erschließung miteinander verbunden werden können. Die Zufahrt soll weiterhin über die südlich verlaufende Straße erfolgen, eine Änderung der Verkehrsmengen und -führung ist mit dem Vorhaben demnach nicht verbunden.

BV Gut Kerschlach GmbH & Co.KG
Änderung Bebauungsplan
Gut Kerschlach 1
82396 Pähl
Grundriss Tiefgarage 1:333



Lage der geplanten Tiefgarage innerhalb des Hauptbaukörpers

Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 den Stellplatznachweis für das Vorhaben im Bereich des westlich angrenzenden Baufensters 8.2 sowie einer separaten Stellplatzfläche vorsieht, ist das Vorhaben nicht nach § 30 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig.

Die textliche Festsetzung 6.2 wird aus diesem Grund geändert. Zudem werden auf Anregung des Landratsamtes Weilheim-Schongau Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen aufgenommen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert und sind bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung weiterhin heranzuziehen.

2. VERFAHREN

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anforderungen werden von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung erfüllt, weshalb dieser im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 01.04.2021 bis einschließlich 04.05.2021 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahme ein.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 40.2, Städtebau, weist mit Stellungnahme vom 30.04.2021 darauf hin, dass auf die Ausgestaltung und Begrünung der Tiefgaragenaußenwände besonders zu achten ist, da diese entlang des verkehrsberuhigten Bereichs, der Bewohnern und Besuchern des Gebiets meist als Erschließungsweg dient und somit Auftakt in den Ortsteil ist, besondere Bedeutung für das Ortsbild haben. Die Gemeinde hat aufgrund der Anregung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die Änderung auf ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen erfolgen und dies zudem mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt ist, wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung und Behörden-Beteiligung abgesehen (vgl. hierzu: Bundesverwaltungsgericht Urt. v. 18.12.1987, Az.: BVerwG 4 NB 2/87). Belange von Dritten sind von den Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund nicht betroffen.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Arten- und Lebensräume, Schutzgebiete

Artenschutzrechtliche Belange oder Biotope sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen, da der bereits nach § 30 BauGB bebaubare Bereich lediglich einer anderen Flächenzuweisung für Stellplatzflächen ermöglicht. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, die in Lebensräume eingreifen würden.

3.2 Boden und Klima

Das Grundstück ist durch die ehemals bestehende Bebauung (bereits abgerissen) versiegelt. Durch die Bebauungsplan-Änderung wird es zu keiner höheren Versiegelung und somit Auswirkungen für die Belange des Bodens und des Klimas kommen.

3.3 Wasser

Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut werden mit der Plan-Änderung nicht ermöglicht.

3.4 Mensch

Durch die Verlagerung der Stellplätze werden keine zusätzlichen Immissionen ermöglicht, welche sich nachteilig auf das Schutzgut Mensch auswirken könnten, da sich am Umfang und den bislang vorgesehenen Zufahrtswegen keine Änderung ergibt.

3.5 Denkmalschutz

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die südlich gelegenen Baudenkmäler sowie das Bodendenkmal zu erwarten.