

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Schafberg II“ wurde mit Bekanntmachung vom 18.09.2015 rechtskräftig. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.03.2017 gefasst. Die 1. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 24.03.2018 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Ursprungsbebauungsplan vollständig ersetzt.

In der Sitzung am 22.05.2018 hat der Marktgemeinderat Reichertshofen erstmalig mit dem Antrag befasst, den Bebauungsplan erneut zu ändern und in der Sitzung am 11.12.2018 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans einzuleiten.

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 „Schafberg II“ und seiner 1. Änderung.

Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans ist keine Veränderung des Eingriffs in Natur und Landschaft verbunden, so dass eine erneute naturschutzrechtliche Bilanzierung nicht erforderlich ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplans vollständig. Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplans und zur 1. Änderung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## 2. Veranlassung und wesentliche Ziele der Planung

Im Zuge der Bebauung des Wohngebiets hat sich gezeigt, dass die Regelungen im Bebauungsplan zu Stützmauern und zu Einfriedungen in der hängigen Lage nicht mit den Vorstellungen der Grundstückseigentümer in Einklang stehen. Dies betrifft insbesondere die Errichtung von Stützmauern unmittelbar an den Grundstücksgrenzen. Mehrere Grundstückseigentümer haben daher beantragt, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Marktgemeinderat hat sich mit dem Anliegen befasst und möchte den Bebauungsplan ändern, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen. Die Planänderung ist erforderlich, um den privaten Belangen Rechnung tragen zu können und die nachbarlichen Belange an den Grundstücksgrenzen ausreichend zu sichern. Die Gemeinde hat dabei auch die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild berücksichtigt. Von einzelfallbezogenen Regelungen wird zugunsten einer einheitlichen und transparenten Regelung für das gesamte Baugebiet Abstand genommen.

Die Errichtung von Stützmauern unmittelbar an Nachbargrenzen soll ermöglicht werden. Einschränkungen gelten an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum, hier ist weiterhin ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Die Regelungen zur Ansichtshöhe und zum Abstand zwischen mehreren Stützmauern gelten weitern. Um dennoch zusammenhängende Grünstrukturen zu erwirken und Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen, werden vollflächig geschlossene Einfriedungen auf Stützmauern ausgeschlossen. Die Höhe von Stützmauern mit oben aufgesetzten Einfriedungen darf max. 2,0 m betragen.

Die Textfestsetzungen Nr. 3.2 und Nr. 8 werden wie beschrieben geändert.

Durch die Planänderung ist nunmehr die Errichtung von grenzständigen Stützmauern zulässig, allerdings nicht an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum. Damit bleibt das Erscheinungsbild im Straßenraum unverändert. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Ortsrand langfristig nicht zu befürchten. Einer Häufung von Stützmauern wird durch die weiterhin geltende Regelung zur Staffelung in einem Abstand von mindestens 1,0 m begegnet. Mit zunehmender Begrünung im Baugebiet wird die Wirkung der Mauern auf das Erscheinungsbild abgemildert. Die Hanglage des Baugebiets wurde bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan durch die Festsetzung einzelner Baufenster mit gestaffelter Festsetzung der Höhenlage des

Erdgeschoss-Rohfußbodens und mit Regelungen zu Stützmauern und Einfriedungen ausreichend berücksichtigt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt nicht zu einer Einschränkung bisher geltenden Rechts. Durch die geringfügige Änderung der Festsetzungen zu Stützmauern und Einfriedungen sind keine Abwehrrechte beteiligter Dritter (Nachbarschaftsrecht) verbunden.

Die übrigen Inhalte des Bebauungsplans sind von der 2. Änderung nicht betroffen.

Pfaffenhofen, den 09.04.2019