

Begründung

zur Aufhebung des Bebauungsplans „Setzplatz“



Vorentwurf Fassung vom 04.03.2025

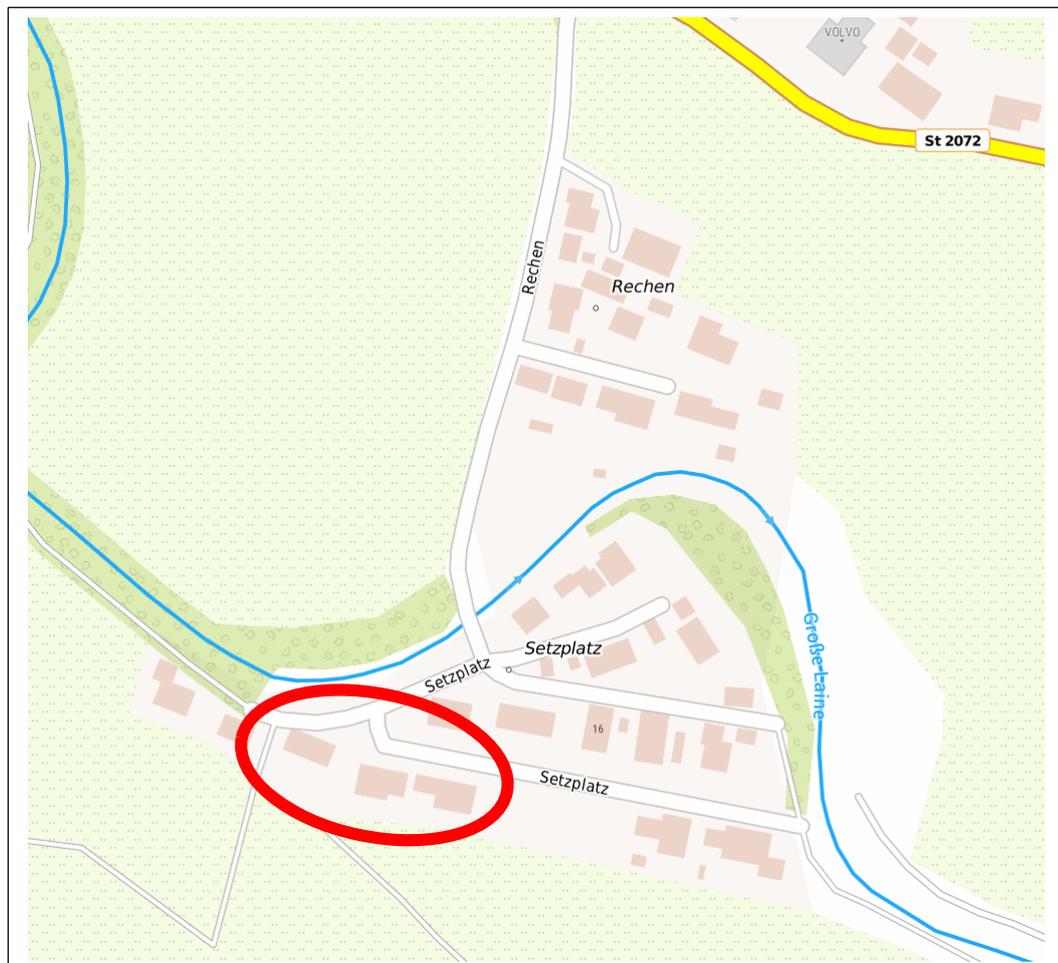
Gemeinde: Jachenau

Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen

1. Allgemeine Angaben

Lage und Bestand

Die Gemeinde Jachenau möchte durch die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplan „Setzplatz“ die Möglichkeit durch Nachverdichtung Wohnmöglichkeiten schaffen. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt nahe dem Ortsteil Rechen und der Staatstraße St 2072, sowie ca. 700m südöstlich vom Ortskern Dorf der Gemeinde Jachenau. Im Nordosten begrenzt das Plangebiet die bestehenden Wohngebietsflächen, gemeindliche Zufahrtsstraße und im Süden grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft an. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem die gemeindliche Zufahrtsstraße und darüber hinaus der Bach die „Große Laine“.



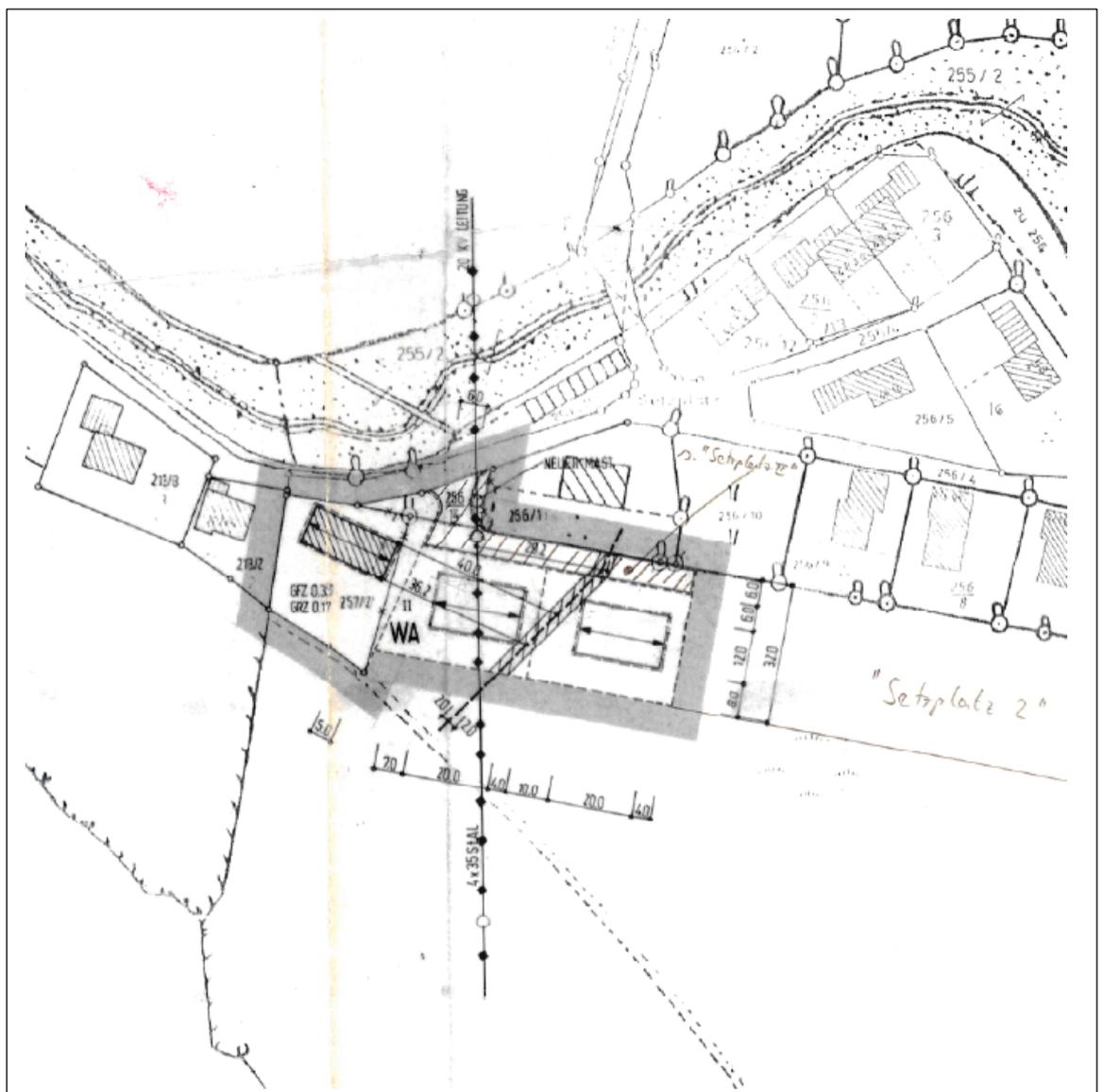
BayernAtlas Webkarte: (TopPlusOpen) Auszug

Die Erschließung des Bebauungsplans und der umliegenden gelegenen Wohnbebauung erfolgt über die bestehende Zufahrtstraße „Setzplatz“.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von geschützten Gebieten. Durch die Planungsmaßnahme als Aufhebung des Bebauungsplans sind die Flächen der Fl.Nr. 257/2; 259/1; 259/2; 256/14 der Gemarkung Jachenau betroffen.

Die Größe des Bebauungsplans beträgt ca. 3183m² (0,32 ha).

Der Bebauungsplan „Setzplatz“ ist mit Bescheid vom 13.07.1987 genehmigt und mit Bekanntmachung am 20.07.1987 rechtsverbindlich.



Lageplan vom aufzuhebende Bebauungsplan (ohne Maßstab).

2. Planverfahren für Aufhebung

Das Aufhebungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitiger Beteiligung der Behörden, von der Zusammenfassenden Erklärung und einem Monitoring abgesehen werden. Ausschlussgründe für ein beschleunigtes Verfahren liegen nicht vor.

3. Planungsziele und Zweck

Im Zusammenhang mit einer Anfrage für eines der 3 bestehenden Wohngebäuden wurde die Notwendigkeit des Bebauungsplans hinterfragt. Städtebauliche Überlegungen zur Nachverdichtung für die Innenbereichslage stützt mit hinreichendem Gewicht die Aufhebung.

Eine Nachverdichtung im Bereich der Bestandsgebäude des Bebauungsplans ist derzeit aufgrund der Festsetzungen nicht möglich.

Mit dem Aufhebungsverfahren wird das Ziel verfolgt, dass die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Setzplatz“, sondern ihre Zulässigkeit nach §34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sowie nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Jachenau, beurteilt werden.

Das Gebiet ist vollständig bebaut, somit regelt sich die zukünftige bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB.

Die Festsetzungen vom Bebauungsplan Ziffer 1.33 GRZ 0,17 ,

1.54 Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben,

1.63 mit max. 24° Dachneigung,

1.73 mit max. Fußfettenhöhe von 40cm ab OK Rohdecke Dachgeschoss,

1.74 mit Traufhöhe höchstens 5,80m,

sind im Zuge des flächensparenden Bauens und einer Nachverdichtung nicht mehr zeitgemäß.

Aus stadtplanerischer Sicht besteht keine Notwendigkeit die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans aufrecht zu erhalten. Durch die vorhandenen Erschließungsstraße, der bestehenden Ver- und Entsorgung und der vorhandenen Wohnbebauung kann von einer weiterhin geordneten städtebauliche Entwicklung im Gebiet ausgegangen werden.

4. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

- **Beschreibung:**

Im Plangebiet und in der betroffenen näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete und keine geschützten Biotope. Als Festsetzung sind im Bebauungsplan von 1987 unter Ziffer 1.83 für unbebaute Flächen der Grundstücke gefordert, dass sie gärtnerisch zu gestalten sind. Es sind bodenständige Hecken, Sträucher und Bäume zu verwenden. Ost- und Südseiten der Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen wie z.B. Bergahorn, Eberesche, Weiden, Haselnuss einzugrünen.

- **Auswirkungen:**

Durch die Aufhebung werden für Tiere und Pflanzen keine maßgeblichen Veränderungen erwartet. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das aufzuhebende Plangebiet an und bleiben wegen seiner Außenbereichslage unbebaut erhalten.

- **Ergebnis:**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Wasser

- **Beschreibung:**

Im Geltungsbereich vom aufzuhebenden Bebauungsplan sind keine Gewässer vorhanden und es sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet. Im Bereich wird ein sickerfähiger Untergrund und ausreichend großer und intakter Grundwasserflurabstand angenommen. Grundwasserneubildung ist nur bedingt möglich.

- **Auswirkungen:**

Durch die bestehenden baulichen Anlagen wird sich die Bodenversiegelung nicht wesentlich stark verändern. Das zukünftige Baurecht nach §34 BauGB ist mit dem derzeitigem Baurecht nach dem Bebauungsplan vergleichbar. Regenwasserversickerung und Bodenfunktion ist bereits durch den Bestand beeinträchtigt.

- **Ergebnis:**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Boden

- **Beschreibung:**

Im Geltungsbereich vom aufzuhebenden Bebauungsplan sind keine Altlasten bekannt. Der Bereich ist bereits vollständig bebaut.

- **Auswirkungen:**

Durch die bestehenden baulichen Anlagen wird sich die Auswirkung auf den Boden nicht wesentlich stark verändern. Für die Grundstücke orientiert sich das Baurecht nach §34 BauGB und ist mit dem derzeitigem Baurecht nach dem Bebauungsplan vergleichbar. Bodenfunktion ist bereits durch den Bestand beeinträchtigt.

- **Ergebnis:**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Klima/Luft

- **Beschreibung:**

Im Nordosten vom Plangebiet grenzt eine Wohnbebauung teils locker bebaut an. Innerhalb des Plangebiets sind alle Baugrundstücke derzeit bebaut. Die Wirkung auf Klima und Luft wird durch die geplante Aufhebung nicht maßgeblich verändert.

- **Auswirkungen:**

Das zukünftige Baurecht nach §34 BauGB ist mit dem derzeitigem Baurecht nach dem Bebauungsplan vergleichbar. Die Aufhebung löst keine sich negativ auswirkende Bebauung auf Klima/Luft aus. Öffentliche Verkehrsflächen sind und bleiben Bestand.

- **Ergebnis:**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Landschaftsbild

- **Beschreibung:**

Das aufzuhebende Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsflächen an und hat für das Landschaftsbild eine untergeordnete Bedeutung.

- **Auswirkungen:**

Durch die Aufhebung werden zukünftig bauliche Maßnahmen im Vergleich zum Bestand sich nur geringfügig verändern. Ihre Zulässigkeit hat sich an den vorhandenen Bestand gemäß §34 BauGB zu orientieren.

- **Ergebnis:**

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut: Mensch

- Beschreibung:

Das Baurecht mit Gestaltung, Höhe, Baugrenzen usw. ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und mit der bestehenden Erschließungsstraße gering vorbelastet. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das aufzuhebende Plangebiet an und bleiben erhalten. Nordöstlich grenzen bestehende Flächen für Wohnnutzung unmittelbar an das Plangebiet an. Eine Erholungsnutzung wird nicht beeinflusst.

- Auswirkungen:

Durch die Aufhebung ist mit keiner wesentlichen Erhöhung für das Maß der baulichen Nutzung zu rechnen. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich zukünftig nach § 34 BauGB.

Durch die vorhandenen Belastungen ist derzeit eine wesentliche Zunahme der Emissionen durch die Aufhebung nicht zu erwarten

-

- Ergebnis:

Es sind keine wesentlichen Steigerungen und somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Zusammenfassung

Anlass für die Aufhebung ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Bad Tölz –Wolfratshausen für zukünftige Bauvorhaben eine Nachverdichtung der Innenentwicklung zu ermöglichen. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch oder sonstige Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nach der Aufhebung des Bebauungsplans nach §34 BauGB und nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Jachenau entsprechend gegeben sein.

Jachenau, _____2025

Planungsbüro Gerg
Stefan Glonner Str. 6, 83661 Lenggries

1. Bürgermeister Nikolaus Rauchenberger
Dorf 7 1/3, 83676 Jachenau