

Markt Markt Berolzheim



1. Änderung des Bebauungsplans Markt Berolzheim Nr. 9

„Am Großholzer Weg - Süd“

Begründung

Entwurf vom 13.08.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2 | Verfahren | 3 |
| 3 | Erläuterung und Begründung der Änderungen | 3 |
| 4 | Aufstellungsvermerk | 4 |

ENTWURF

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Berolzheim hat beschlossen, den Bebauungsplan Markt Berolzheim Nr. 9 „Am Großholzer Weg - Süd“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 25.05.1998, inhaltlich in Bezug auf die Zufahrt sowie die maximal zulässige Grundfläche zu ändern. Ziel ist eine „maßvolle Lockerung“ der bisherigen Festsetzungen, um eine zeitgemäße, flächen- und kosteneffiziente Bauweise zu ermöglichen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die Änderung die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die weiteren Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls erfüllt: Weder begründet die Bebauungsplanänderung eine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Zulässigkeit von Zufahrten vom Großholzer Weg:

Das neue Baugebiet „Am Weiherlein“ an der Westseite des Großholzer Weges wird voraussichtlich im Jahr 2025 erschlossen. In diesem Zuge wurden die an der Ostseite an den Großholzer Weg angrenzenden Anlieger bzw. Eigentümer gefragt, ob eine Zufahrt vom Großholzer Weg hergestellt werden soll. Dabei wurde ebenfalls auf die beitragsrechtlichen Auswirkungen (Erschließungsbeitrag nach § 5a KAG i. V. m. der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung) hingewiesen. Um nun eine entsprechende Zufahrt ohne Befreiung nach § 31 BauGB herstellen zu können, soll die Festsetzung, dass eine unmittelbare Zufahrt vom Großholzer Weg ausgeschlossen ist, gestrichen werden.

Maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Großholzer Weg – Süd“ aus dem Jahr 1998 war die Grundfläche für Einzelhäuser auf maximal 140 m² und für Doppelhäuser auf maximal 180 m² beschränkt.

Diese vergleichsweisen strengen Vorgaben aus den 1990er-Jahren erscheinen heute nicht mehr zeitgemäß. Auch im Bebauungsplan Markt Berolzheim Nr. 13 „An der Buchleite“ (Grundflächenzahl 0,4) aus dem Jahr 2019 sowie im aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Markt Berolzheim Nr. 14 „Am Weiherlein“ (Grundflächenzahl 0,35) hat die Gemeinde bereits eine freizügigere Bebauung ermöglicht. Vor diesem Hintergrund sollen nun auch für den Bebauungsplan Markt Berolzheim Nr. 9 „Am Großholzer Weg – Süd“ die bisherigen Festsetzungen gelockert werden, um eine zeitgemäße, flächen- und kosteneffiziente Bauweise zu ermöglichen. Die Festsetzung wird demnach auf eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 angepasst.

4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Markt Berolzheim Nr. 9 „Am Großholzer Weg - Süd“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Altmühltal
Bauamt
Hauptstraße 37
91802 Meinheim

aufgestellt: 13.08.2024

geändert:

Max Kehrstephan, VGem Altmühltal

ausgefertigt:

Markt Berolzheim, den _____

Fritz Hörner, 1. Bürgermeister