

D. Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“

1. Planungsgebiet

1.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham, durch die 12. Änderung des FNP wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“.

1.2 Lage – Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Gemeindegebiets von Hausham und ist gem. Bebauungsplan für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“ hat eine Größe von ca. 18.057 m².

Die 3. Änderung umfasst Anpassungen im Geltungsbereich der Parzelle 1 des Bebauungsplanes. Die Parzelle hat eine Größe von 440m². Von den textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Geländestützmauern sind die Parzellen 11 bis 14 und 19 bis 23 betroffen.

2. Planungsanlass und Aufgabenstellung

- Im Zusammenhang mit der konkreten Gebäudeplanung hat sich ergeben, dass die Erschließung von Westen über die geplante schmale Stichstraße nachteilig ist. Die Straßenbreite von 3,25m ist nur eingeschränkt nutzbar für die Wendemöglichkeit mit PKW. Die für die Garagen und die Zufahrt vorgesehene Fläche im südwestlichen Teil des Grundstücks versiegelt und verbaut den wesentlichen Teil des Gartens.
- Für die östliche Erschließung der Doppelhaushälfte wäre die Erschließung über die bestehende Huberbergstraße von Süden an den östlichen Gebäudeeingang deutlich vorteilhafter, kürzer und würde den Grundstücksanteil geringer versiegeln.
- Zwischen den Parzellen 19 bis 23 im Osten und den Parzellen 11 bis 14 im Westen ergibt sich durch den natürlichen Geländeeverlauf und die festgesetzten Gebäudehöhen eine Höhendifferenz von 1,10m bis 1,40m, die durch die neue Geländeanpassung nur schwer natürlich geböscht hergestellt werden kann. Für die Aufnahme des Höhenausgleichs sind niedrige Stützwände zwischen den Parzellen sinnvoll.
- Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen zum Bebauungsplan für die Anpassungen lässt sich im Bauantragsverfahren nicht regeln, deshalb wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes zu den textlichen und planerischen Festsetzungen erforderlich. Die Rechtssicherheit des Bauvorhabens wird dadurch geschaffen.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die 3. Änderung wird im Wesentlichen erforderlich für folgenden Anpassungen:

1. Die verkehrliche Erschließung über die bestehenden Huberbergstraße wird durch Festsetzungen zugelassen.
2. Für die freie Anordnung einer Garage oder Carports auf der Parzelle 1 wird die Festsetzung einer dafür vorgesehenen umgrenzten Fläche an der Südwestecke des Grundstücks entnommen und die Möglichkeit für deren Realisierung durch eine maximale Flächenbegrenzung textlich definiert.
3. Die grünordnende Festsetzung der Bäume wird an die Zufahrtsmöglichkeit zur Huberbergstraße und einer möglichen Garagen-/Carportfläche östliche und südlich des Hauses angepasst.

4. Die Zulässigkeit von Geländestützwänden an den Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen 19 bis 23 und 11 bis 14 wird durch die textliche Festsetzung zugelassen.

4. Verfahren

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 41 und 42 ist die Errichtung von Wohngebäuden planerisch vorbereitet worden. Die hauptanlagenbezogene Grundfläche beträgt für beide Bebauungspläne ca. 3.400 m². Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, denn:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändern sich die Grundzüge der Planung nicht.
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht.
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwerer Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen.

Mit den maßvollen Festsetzungen werden Regelungen getroffen, die der baulichen Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage geben.

5. Ökologie und Umweltbelange

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in die Natur- und Landschaft. Für die Festsetzung zur Anordnung der Bäume entlang der Huberbergstraße werden zwei Bäume lagemäßig verschoben. Die Freiflächen der privaten Hausgärten werden gärtnerisch gestaltet.

Die Entwicklungsziele bleiben bestehen:

- Erhalt wertvoller Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Minimierung der erforderlichen versiegelten Flächen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Hausham, den 15.12.2025

Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

