

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schwabniederhofen Nord II“ der Gemeinde Altstadt

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

In der Sitzung vom 15.03.05 hat der Gemeinderat Altstadt beschlossen, den Bebauungsplan "Schwabniederhofen Nord II" im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Schwabniederhofen Nord II" der Gemeinde Altstadt in der Fassung vom 01.12.1998 wurde bisher sechsmal im vereinfachten Verfahren geändert.

Mit der Planausarbeitung der 7. Änderung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt.

B.) Begründung für die Änderung und geplante bauliche Nutzung

Auf der noch unbebauten Parzelle mit der Flur Nr.: 902/2 soll für das nahe gelegene Gewerbe eine Erweiterungsfläche geschaffen werden.

Hierzu wurde für das Grundstück die Art der baulichen Nutzung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) abgeändert.

Die Wohnnutzung soll ebenfalls auf dem Grundstück weiterhin zulässig sein.

Die bauliche Gestalt des Änderungsbereiches wurde mittels einer neuen "Nutzungsschablone 6" geregelt, die die Festsetzungen des rechtskräftigen WA berücksichtigt.

Das bereits bebaute Nachbargrundstück verbleibt weiterhin als WA.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellt die Umwidmung des betreffenden Grundstücks in eine Mischgebietsflächen Bezug zur nahegelegenen Kreisstrasse eine Verbesserung dar.

Um auf das angrenzende Wohngebiet Rücksicht zu nehmen wurde gemäß § 1 Abs. 9 festgesetzt, dass auf dem Grundstück kein lärmintensives Gewerbe entstehen soll.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung.

C.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die vorhandene Anliegerstrasse verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz E-ON Bayern.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

D.) Naturschutz

Da es sich lediglich um eine vereinfachte Änderung der Art der baulichen Nutzung für ein Grundstück handelt und der bestehende Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schwabniederhofen Nord II" nicht erweitert wird, kann von einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Gemeinde Altstadt,
den 29.08.05




Hadersbeck
1. Bürgermeister

Schongau, den 29.08.05

ARCHITEKTURBRO
HÖRNER