



Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Sammüller		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 11.02.2020	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Südtangente" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anpassung an die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie Änderung gestalterischer Festsetzungen - Beratung und Beschlussfassung			
Anlagen: Bebauungsplan Südlich der Südtangente			

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Berching hat von 1999 bis 2001 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ im Süden von Berching durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 19.02.2001 rechtskräftig.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde dann der erste Bauabschnitt des Baugebietes östlich der Sulz und beginnend im Süden des Bebauungsplanes (bei der Maria-Hilf-Kirche) realisiert. Die Erschließungsstraße „Spitalwiese“ wurde gebaut, die Grundstücke wurden verkauft und die Baugenehmigungen erteilt.

Anpassung der Höhe auf Straßenniveau

Aus bautechnischen Gründen musste die Erschließungsstraße beim Bau angehoben werden. Diese liegt somit ca. einen Meter höher als das natürliche Gelände im Baugebiet. Bei dem geplanten Bauabschnitt 2 wird die Erschließungsstraße auf dieser Höhe weitergeführt.

Dies führte bei den Baugenehmigungsverfahren im Abschnitt 1 regelmäßig zu Problemen, da sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe bemisst. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen ist also die natürliche Geländeoberfläche (welche die letzten Jahrzehnte vorhanden war) und nicht das eventuell um einen Meter aufgefüllte Gelände. Wenn also ein Bauherr das Gelände mindestens an die Straßenhöhe anpasst (was i. d. Regel der Fall sein dürfte), dann „verliert“ der Bauherr ca. einen Meter Abstandsfläche, da diese von den einen Meter in der Erde liegenden natürlichen Gelände berechnet werden muss. Im Bauabschnitt 1 führte dies zu vielen Abweichungsanträgen (Art. 63 BayBO) von den Abstandsflächen, welche lt. Auskunft des Landratsamtes Neumarkt immer separat im Einzelfall geprüft werden mussten (Abwägung). Dadurch entstand ein enormer Mehraufwand und Mehrkosten im Baugenehmigungsverfahren.

Da die Realisierung des zweiten Bauabschnittes ansteht (bei welchem die gleichen Probleme entstehend würden), fand am 19.12.2019 ein Ortstermin am Baugebiet mit dem Landratsamt Neumarkt und der Stadt Berching statt. Als Gesprächsergebnis ist festzuhalten, dass die Lösung des Problems nur über eine Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ führt. Die Stadt Berching müsste den Bebauungsplan dahingehend ändern, dass als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkannte der fertiggestellten Straßenmitte festgesetzt wird. Die Abstandsfläche könnte dann vom eventuell auf Straßenniveau „aufgefüllten“ Gelände berechnet werden.

Gestalterische Festsetzungen

Viele Bauherren haben im Abschnitt 1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen gestellt. Dabei ging es überwiegend um die Dachneigung (Festsetzung Bebauungsplan 35° bis 48°), die Dachfarbe (Festsetzung Bebauungsplan rot bis rotbraun) und die Kniestockhöhe (Festsetzung Bebauungsplan 0,75 Meter). Da diese Festsetzungen aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zeitgemäß sind, wurden die Befreiungen erteilt. Um das Baugenehmigungsverfahren für die zukünftigen Bauherren und die Behörden zu erleichtern, könnten bei einem eventuell durchzuführenden Änderungsverfahren bezüglich der Straßenhöhe diese gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan auch angepasst werden (die Verfahrensschritte ändern sich dadurch nicht).

Verfahren nach § 13 BauGB

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, könnte das sogenannte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Dies würde zu einem Zeit- und Kostenvorteil führen. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) findet in diesem Verfahren natürlich trotzdem wie gewohnt statt.

Ergebnis (Lösungsvorschlag/Empfehlung):

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bebauungsplan „Südlich der Südtangente“ bezüglich des unteren Bezugspunktes für die Gebäudehöhe und der beschriebenen gestalterischen Festsetzungen geändert werden. Es sollte aufgrund der richtigen Formulierungen ein Planungsbüro mit dem Änderungsverfahren beauftragt werden (Rechtssicherheit).

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ im Hinblick auf die Anpassung an die höhere Lage der Erschließungsstraße und die gestalterischen Festsetzungen Dachneigung, Dachfarbe und Kniestockhöhe. Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird abgesehen. Es wird ein Planungsbüro beauftragt, welches die Änderungen einarbeitet und den Entwurf im Bau- und Umweltausschuss vor der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vorstellt.