

Begründung zur Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes

„Gewerbe- und Mischgebiet Am Höllenbach“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch)

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr.521/1 Gemarkung Waging am See im südlichen Geltungsbereich, betreffend das Gebäude Parzelle 5.

Mit der Änderung ist beabsichtigt die seitliche Wandhöhe von bisher festgesetzten 6,30 m um 1,20 m auf eine Höhe von 7,50 m festzusetzen und damit auch ein 3 Vollgeschoß zu ermöglichen. Für die Parzellen 1 bis 4 des gültigen Bebauungsplanes sind die seitlichen Wandhöhen mit 8,50 m festgesetzt, die Gebäude sind bereits errichtet und überwiegend schon bezogen.

Aus ortsplanerischen Gründen wurde wegen des kürzeren Baukörpers gegenüber der bestehenden Bebauung bzw. Festsetzung auf eine seitliche Wandhöhe von 8,50 m wie im Restbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Dies wurde auch so mit der Baugenehmigungsbehörde bei einem Vorgespräch in Betracht gezogen.

Die geplante Änderung fügt sich höhenmäßig gut in die umliegende Bebauung ein, dies wird auf dem Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) hat dem Gedanken des Flächeversiegelungssparens in den letzten Jahren immer größere Bedeutung beigemessen. Daher fordert das BauGB bereits in § 1a Abs.2, der sogenannten Bodenschutzklausel, einen nachhaltigen Umgang mit Landschaft und Boden. Kommunen sollen mit Grund und Boden sparsam umgehen.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue Fläche verbraucht. Es handelt sich hierbei um eine gewünschte Nachverdichtung (ohne Flächenfraß) da hierdurch weitere ca. 160 m² Nutzfläche geschaffen werden.

Aufgrund des zusätzlichen Baurechts sind Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Baumaßnahmen entsprechend den bisherigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Waging am See, den 1.10.2018kl