

Begründung

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“ gemäß §13 BauGB (im vereinfachten Verfahren)

1. Allgemeines

Der Gemeinderat von Malgersdorf hat mit dem Beschluss vom 02.07.2019 beschlossen für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“ eine vereinfachte 1. Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Da anstelle eines bestehenden Nebengebäudes eine weitere Containeranlage (Containeranlage „Mitte“) zur Unterbringung von Erntehelfern errichtet werden soll, ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Saisonarbeiterunterkunft Embach“.

Da diese Anpassung nur die Darstellung der Containeranlage „Mitte“ anstelle des bisherigen Nebengebäudes, sowie eine geringe Erhöhung (30cm) der festgesetzten hohen Seite des Pultdachs, einer Erhöhung der GFZ und einer lagemäßigen Verschiebung der Flächen für „Technik“ beinhaltet, sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt der Änderung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes betrifft Festsetzungen zur Wandhöhe, zur GFZ sowie zur Darstellung der baulichen Anlagen (statt des bisherigen Nebengebäudes die geplante Containeranlage „Mitte“).

So wird/ werden:

- statt des bisherigen Nebengebäudes die geplante Containeranlage „Mitte“ dargestellt
- die max. zulässige Wandhöhe beim Pultdach an der hohen Seite von 10,20 m auf 10,50 m erhöht
- die GFZ von 0,55 auf 0,8 erhöht
- eine abweichende Bauweise für die Containeranlage „Mitte“ festgesetzt
- die Flächen für „Technik“ in ihrer Lage geändert
- die Abstandsflächen für den gesamten Geltungsbereich geregelt

An den Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungsanlagen, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

3. Begründung der Änderung

Der Vorhabenträger Stangl GmbH & Co. Gemüse KG plant im Bereich der Saisonunterkunft Embach die Errichtung einer weiteren Containeranlage (Containeranlage „Mitte“) im Bereich eines Nebengebäudes (bereits entfernt). Durch die Errichtung einer weiteren Containeranlage kommt es zu keiner Erhöhung der Belegungszahlen. An der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Anzahl der Bewohner von 445 wird festgehalten.

Grund für die Errichtung einer weiteren Containeranlage sind die gestiegenen Ansprüche der Bewohner. Bisher wurden die Container meist mit 3 Personen belegt. Mittlerweile wird von den Erntehelfern, die zum Teil einige Monate in den Containern leben, eine Belegung mit max. 2 Personen bzw. sogar Einzelbelegung gewünscht. Wenn Ehepaare gemeinsam als Erntehelfer vor Ort sind, setzen diese dann selbstverständlich voraus alleine einen Container bewohnen zu können. Auch können die einzelnen Container wegen der unterschiedlichen Beschäftigungszeiträume der Erntehelfer nicht immer voll belegt werden. Hierzu folgendes Beispiel:

Ein Container ist mit drei Personen belegt, ein Arbeiter reist während der Erntearbeiten ein paar Wochen früher ab. Es ist schwer möglich für kurze Zeit in eine bestehende Wohngemeinschaft eine weitere Person einzugliedern. In diesem Fall wäre damit zu rechnen, dass auch die 2 verbleibenden Erntehelfer Ihre Beschäftigungszeit früher beenden und abreisen, was für den Vorhabensträger weitere fehlende Arbeitskräfte bedeuten würde.

Es werden also wegen der notwendigen Flexibilität in der Belegung mehr Wohncontainer und Betten benötigt als tatsächlich zeitgleich belegt werden.

Um eine sinnvolle Nachverdichtung auf dem Grundstück zu gewähren, wird die zulässige Wandhöhe für das Pultdach, hohe Seite gering erhöht. Auch wird daher die GFZ von 0,55 auf 0,8 erhöht.

Im Rahmen der Nachverdichtung müssen allerdings auch die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen.

Abstandsflächen entsprechen den aktuellen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Da es sich hier ausschließlich um „vorübergehendes Wohnen“ handelt, kann eine Festsetzung abweichend von der BayBO¹ gerechtfertigt werden.

¹ (BayBO, 2013)

So wird festgesetzt, dass die Hauptgebäude untereinander mindestens 0,4 H aufweisen müssen. Die vorgenannten Kriterien werden für die temporäre Wohnsituation von Saisonarbeitern in einem ausreichenden Maß berücksichtigt. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von den jeweils festgesetzten Höhen (Bestandsvermessung April 2015 bzw. festgesetzte Bezugshöhe für die Containeranlage „Mitte“) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Flachdach Attika.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Verschlechterung bzgl. der Verkehrsbelastung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen. Die Erschließung ist auch weiterhin allgemein sichergestellt.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Deckblattänderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. (1) BNatSchG ergeben. Durch diese Änderungen wird die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht geändert. Somit haben die Änderungen keine Auswirkung auf den Naturhaushalt.

5. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur Strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Aufgestellt am 29.10.2019



Petra Kellhuber

Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin