

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hampersdorf West“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungsbegünstigten möchten im vorliegenden Änderungsbereich zeitnah eine Wohnbebauung realisieren, die teilweise von den Festsetzungen des seit 15.11.2017 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Hampersdorf West“ abweicht. Die Erforderlichkeit geht mit der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung einher, die Bebaubarkeit mit zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

2. Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Erweiterung der bestehenden Baustruktur um zwei Einfamilienhäuser im Westen. Zusätzlich wird der Ortsrand im geplanten Erweiterungsgebiet mit festgesetzten Hecken eingegrünt.

2.1 Erweiterung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im dargestellten Bereich der ersten Änderung um ca. 1.322 qm erweitert. Er beinhaltet eine Teilfläche aus Flurnummer 1520 und 1521. Der erweiterte Bereich wird mit zwei Baufenstern für eine Einfamilienhausbebauung und eine gemeinsame Garage mit 4 Stellplätzen belegt.

2.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs um lediglich 2 Einfamilienhäuser ist keine nachteilige Veränderung zum bestehenden Bebauungsplan zu erwarten. Bei einer möglichen Bebauung mit Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einheit ist bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Einwohnern pro Einfamilienhaus mit einem Zuzug von 6 Personen auszugehen.

3. Änderungen und Ergänzungen im Bereich Grünordnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Keine Änderungen

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Überprüfung des Ausgleichsbedarfs

Die Abarbeitung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a (3) BauGB wurde anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise durchgeführt. (siehe Anlage) Nach dieser besteht kein weiterer Bedarf an Ausgleichsfläche. Am Ortsrand wird im Norden und Westen der zusätzlichen Fläche eine Heckenstruktur mit einheimischen Gehölzen festgesetzt.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk),
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Süden über die St 2086 und endet mit einer Straßenaufweitung als Wendemöglichkeit und einer Bauminsel mit Längsparkern für Besucher. Eine Straßenfortsatz Richtung Norden bietet die Möglichkeit der Gebietserweiterung. Richtung Westen ermöglicht eine Abzweigung die Erschließung der Parzelle 1 sowie weiterer Grundstücke Richtung Westen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Der bestehende Kanal liegt auf der Trasse der neuen Haupteerschließung und kann für das Baugebiet genutzt werden.

Die Abwasserreinigung erfolgt durch die örtliche Abwasserreinigungsanlage der Stadt Dorfen. Das Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Hier wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und über einen Drosselablauf in den Vorfluter eingeleitet. Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Dorfen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebiets mit Fernwärme und/oder Gas ist sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird durch vom Landkreis beauftragte Unternehmer sichergestellt.

7. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 "Hampersdorf West" wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 17.10.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße 2086 hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Dabei wurden diejenigen Straßenverkehrsbelastungen zugrunde gelegt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellenummern angegeben sind und die

unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert $OWWA, Tag = 55 \text{ dB(A)}$ wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen vor den West- und Südfassaden der Wohnbaukörper) fast flächendeckend eingehalten. Lediglich auf der Parzelle 23 können Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 7 dB(A) auftreten. Da der im Rahmen der Abwägung ebenfalls zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGWWA, Tag = 59 \text{ dB(A)}$ aber zumindest in Teilbereichen eingehalten wird und den Bewohnern somit auch ausreichend ruhige Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen, sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen- oder Schienenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten und somit der indirekte Rückschluss gezogen werden kann, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte auch an den maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist ebenfalls nahezu im gesamten Geltungsbereich der Planung eine Einhaltung des Orientierungswertes $OWWA, Nacht = 45 \text{ dB(A)}$ festzustellen. Ähnlich wie schon zur Tagzeit wird der Orientierungswert nur auf einigen Parzellen unmittelbar an der St 2086 verletzt. Der im Zuge der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGWWA, Nacht = 49 \text{ dB(A)}$ wird nur auf der Parzelle 23 überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (zum Beispiel Errichtung von Lärmschutzwänden) scheiden im vorliegenden Fall aus städtebaulichen sowie verkehrstechnischen Gründen aus. Auch eine lärmabgewandte Grundrissorientierung ist nicht zielführend, da die Überschreitungen an drei Gebäudeseiten auftreten und die davon betroffenen Süd- und Westfassaden zugleich die höchste Wohnqualität aufweisen. Als einzig praktikable Möglichkeit im Umgang mit den nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen verbleibt daher die Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume.

8. Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Dorfen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

"Art. 1 Begriffsbestimmungen

(1) Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. [...]

(4) Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder früh geschichtlicher Zeit stammen.

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [...]

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]"

10. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich	1.322 qm
Nettobauland	1.322 qm
Private Flächen	
- Grundfläche Bebauung	382,00 qm
- Private Verkehrsfläche	87,00 qm
- Private Grünfläche	853,00 qm
	<hr/>
	1.322,00 qm

$$\text{GRZ 1} \quad \frac{382 \text{ qm}}{1.322 \text{ qm}} = 0,29$$

$$\text{GRZ 2} \quad \frac{469 \text{ qm}}{1.322 \text{ qm}} = 0,35$$

$$\text{GFZ} \quad \frac{466 \text{ qm}}{1.322 \text{ qm}} = 0,35$$

Parzellengrößen

Parzelle Nr. 17 1.322 qm

11. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Dorfen, den __. __. 2019
STADT DORFEN

Grundner
Erster Bürgermeister

Anlage zur Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 93 „Hampersdorf West“

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <u>WA</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft / Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <u>Verbot von Mauern</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <u>Garagenhof</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <u>Wasserdurchlässige Beläge</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja nein

Art der Maßnahmen:

Ortsrandeingrünung

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!