

STADT DORFEN

für das Gebiet :

Nr. 81 " Eibach Ost "

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 b BAUGB

1 Planungsanlass

Die Stadt Dorfen plant die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.81 " Eibach Ost " im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Die Bauparzelle grenzt unmittelbar nördlich, an den Bebauungsplan Nr. 81 " Eibach Ost "

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Sie ist Teil eines Gesamtkonzepts für einen ca. 0,7 ha großen Bereich im Osten von Eibach (siehe Abbildung 1 Städtebauliches Gesamtkonzept).

Das städtebauliche Gesamtkonzept beinhaltet einen ca. 0,15 ha großen Grüngürtel, der als Hang von Bebauung freizuhalten ist (grüne Fläche) und eine ca. 5,5 ha große Baulandfläche für ca. 5 Wohngebäude (rote Fläche).

Zur Umsetzung eines Teiles des Konzeptes wird als Planungsinstrument des BauGB die Bebauungsplanänderung gem. § 13 b BauGB herangezogen.



„Abbildung 1 Städtebauliches Gesamtkonzept“

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Anwendung § 13b BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnnutzungen die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 1,0 ha betragen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um ein Einzelgrundstück mit einer Grundfläche von ca. 680 m² zuzügl. Grünflächen, Zufahrt und Ortsrandeingrünung mit 1640 m² diese liegt somit deutlich unter einem Hektar.

Das Plangebiet erweitert die nördliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 "Eibach Ost."

Zwischen der hier gegenständlichen Planung und dem Ur-Bebauungsplan bestehen keine räumlichen Überlappungen. Somit erweitert die 1. Änderung (Erweiterung) den Bebauungsplan lediglich. Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und aller bisherigen Änderungen bleiben unberührt.

Im Weiteren ist nochmals aufzuführen, dass im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen insgesamt ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, welcher durch Umnutzung / Reaktivierung oder Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen oder Gebäude derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann.

Durch die Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

Zusammengefasst liegen die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen vor, um bei der gegen gegenständlichen Planung § 13b BauGB anzuwenden.

3 Angaben zum Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand von Eibach der Gemeinde Stadt Dorfen (Landkreis Erding) und hat eine Größe von 0,232 ha er umfasst die Grundstücke FINr. 243/1, 241/5 und 241/4

Das Plangebiet liegt nordöstlich auf ca. 500 m ü.NN und fällt nach Südwesten ab auf 496 m ü.NN Das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in Tiefen von mehr als ca. 5 m unter OK-Gelände Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und beim Baugrundstück sind gegebenenfalls entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

3.2 Aktuelle Nutzung

Das Planungsgebiet wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weitere relevante Vegetationsbestände sind nicht vorhanden

3.3 Umgebung

Östlich und nördlich des Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenfluren. Das Gelände steigt hier langsam Richtung Nordosten an.
Südlich des Geltungsbereich ist die Erschließungsstrasse Korbinian-Aigner-Weg mit einer vorhanden bepflanzten Böschung.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt

Art der Nutzung n. BauNVO		Bruttofläche	
WA	Geltungsbereich des Bebauungsplan	0,232 ha	100%
	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,068 ha	29,31%
	Grünflächen, Ortsrandbegrünung	0,142 ha	61,21%
	Straßenfläche private Zufahrt	0,022ha	9,48%

Im Baugebiet sind vorgesehen:

1 II - geschoßiges	Wohnhaus
	max. 2 Wohneinheiten
	2 Garagen und 2 Stellplätze

5. Erschließung

Das Baugrundstück erhält über vorhandene innerörtliche Gemeindestraße den Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage Wasserzweckverband Erding Ost

Die Abwasser werden Abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Stadt Dorfen

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU Stadtwerke Dorfen

Die Abfall- Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding
Müllgefäße sind an der Einmündung private Zufahrt / Korbinian-Aigner-Weg bereitzustellen .

5.1 Brandschutz - Brandbekämpfung

Das Ing. Büro Rinner Burg 3 – 84332 Hebertsfelden wurde beauftragt den Brandschutznachweis für den geplanten Neubau zu erstellen.

Im Zuge der Bearbeitung werden alle nötigen Punkte gem. § 11 BauVorlV bearbeitet inklusive den Anforderungen nach Art. 5 (1) BayBO- Zufahrten auf den Grundstücken:

Das geplante Grundstück ist weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Es muss somit eine Zufahrt für die Feuerwehr geschaffen werden. Hierzu dient die ‚Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr‘ sowie die DIN 14090 als Grundlage.

Es müssen folgende Anforderungen eingehalten werden:

Es liegt eine geradlinige Zufahrt vor. Es muss somit eine Breite von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Die geringen Kurven sind vernachlässigbar müssen jedoch nach Tabelle 1 der DIN 14090 hergestellt werden.

Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Zufahrten sind sicher begeh- und befahrbar herzustellen und so instandzuhalten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z. B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist.

Es muss eine Bewegungsfläche gem. 4.4.1 der DIN hergestellt werden. Diese wird vor den Garagen erstellt und liegt somit vor.

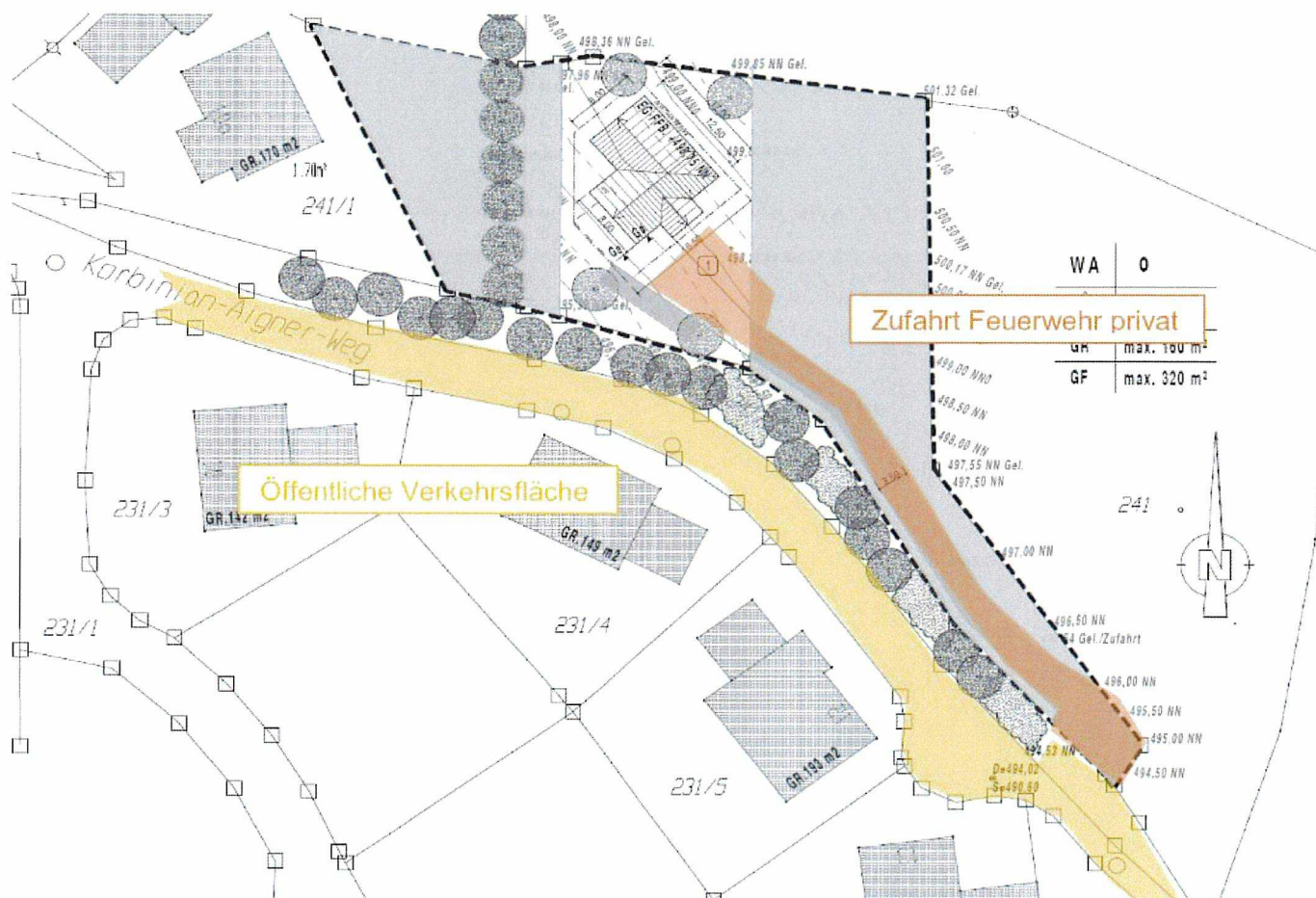
Aufstellflächen werden nicht benötigt, da ein Gebäude unterhalb der Höhe von 7,0 m errichtet wird, und somit die Entfluchtung mit Steckleitern erfolgen kann.

Es bestehen aus Sicht des baulichen vorbeugenden und organisatorischen Brandschutzes keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Rinner, M. Eng.



„Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan“

5.2 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

5.3 Vorbelastungen

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

5.4 Gewässer

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Das Gebiet liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich oder einem Überschwemmungsgebiet HQ 100.

5.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nord- und östlich angrenzende Fläche wird voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (siehe auch) „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs - und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

5.6 Lärmimmissionen – und emissionen

Aufgrund der Lage der Fläche in einem überwiegend mit Wohnnutzung belegten Gebiet ohne Durchfahrtsstraße (im Wesentlichen Ziel - und Quellverkehr) ist von keinen relevanten, auf das Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, als ortsüblich zu bewerten.

Durch das neu geplante Gebäude werden keine relevanten Lärmemissionen z.B. durch Ziel - und Quellverkehr gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung entstehen.

5.7 Starkregenereignisse

Es können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Das nach Nordosten ansteigende Gelände verstärkt diese Gefahren noch. Insbesondere ist auch Schicht- und Hangwasser wahrscheinlich. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden.

5.8 Versickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich. Somit muß das Niederschlagswasser über einen gesonderten Regenwasserkanal abgeleitet werden. (siehe auch Punkt 6.2 Festsetzungen)

St.Wolfgang, den 23.01.2019

Entwurf: 12.09.2018 Dorfen, den 28.01.2019
 geändert:
 Endfassung : 23.01.2019
 Der Planverfasser



Grundner 1. Bürgermeister