

Begründung zur Bebauungsplanänderung

STADT DORFEN

für das Gebiet :

Nr. 81 " Eibach Ost "

2. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 b BAUGB

1. Planungsanlass

Die Stadt Dorfen plant die 2. 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 " .

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist hier, um den Siedlungsdruck und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, erforderlich.

In absehbarer Zeit ist im Ort Eibach keine Ausweisung von anderweitigen verfügbaren Bauplätzen realisierbar und die wenigen verfügbaren noch nicht bebauten Bauflächen stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Derzeit ist es nur möglich, dass der Ort in Richtung Nordosten wächst. Das Orts- und Landschaftsbild soll bewahrt werden, weshalb eine Änderung bzw. Erweiterung des aktuellen Bebauungsplanes „Eibach Ost“ und nicht eine Neuausweisung von Baugebieten angestrebt wird.

Die Stadt Dorfen sieht es in ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Eigennutzung und familiäre Nähe (Nachbar = Eltern) für junge Familien zu ermöglichen. Insbesondere die Eigentumsbildung und durch Halten junger einheimischer Generationen vor Ort ist Teil einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Die Heimatverbundenheit und die persönliche Bindung zum Ort ist Anlass genug einheimischen Bauherren und Familien das Bauen in Eibach zu ermöglichen.

1.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

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

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 dabei um Wohnnutzungen handelt, 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. 740 m² zuzgl. Grünflächen, Zufahrt und Ortsrandeingrünung mit 1840 m². Diese Fläche liegt somit deutlich unter einem Hektar.

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

Zwischen der hier gegenständlichen Planung und dem Ur-Bebauungsplan bestehen keine

räumlichen Überlappungen. Somit erweitert die 2. 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 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 0,258 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 243/1 und 243/2.

Das Plangebiet liegt nordwestlich auf ca. 497m ü.NN und steigt nach Südosten auf ca. 500m ü.NN an. Das Grundwasser liegt im bebaubaren Bereich in Tiefen von mehr als ca. 5m unter OK-Gelände. Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden. 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 Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenfluren. Das Gelände steigt hier langsam Richtung Südosten an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Baufenster der ersten Bebauungsplanänderung.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen für Carports und Garagen werden durch eine entsprechende Umgrenzung nach der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden geringere Abstandsflächen im Bereich der Garagen zugelassen, als nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBo festgelegt. Das Hauptgebäude hält die Abstandsflächen ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen insoweit den Regelungen zu den gesetzlichen Abstandsflächen vor. Die Belichtung und Belüftung umliegender Gebäude wird nicht beeinträchtigt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung in BauNVO		Bruttofläche	
WA	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	0,258 ha	100 %
	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,074 ha	28,68 %
	Grünflächen, Ortsrandbegrünung	0,160 ha	62,02 %
	Straßenfläche private Zufahrt	0,024 ha	9,30 %

Im Baugebiet sind vorgesehen:

1 II – geschossiges	Wohnhaus
	max. 2 Wohneinheiten
	3 Garagen und 1 (überdachter) Stellplatz

5. Erschließung

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

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes.

Das Abwasser wird abgeleitet durch einen Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Stadt Dorfen.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Netzbetreibers Stadtwerke Dorfen.

Die Abfall-Beseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding. Müllgefäße sind an der Einmündung der privaten Zufahrt bereitzustellen.

5.1. Brandschutz – Brandbekämpfung

Anforderungen nach Art. 5 (1) BayBO- Zufahrten auf den Grundstücken:

Der geplante Neubau ist über die private Zufahrt weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Schaffung eines Feuerwehruzugangs über eine Treppenanlage von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum 1. und 2. Rettungsweg des Bauvorhabens unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr ist ausreichend. Die Treppe ist in einer lichten Breite von mindestens 1,25m und unter Beachtung der DIN 18065 auszuführen.

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 Gebietes 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 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 Südwesten ansteigende Gelände verstärkt diese Gefahren noch. Insbesondere ist auch Schicht- und Hangwasser wahrscheinlich. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden.

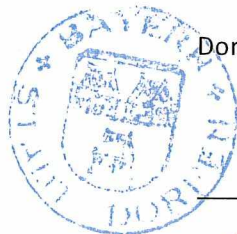
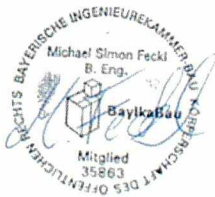
5.8. Versickerung

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)

Eibach, den 15.05.2019

Planverfasser:

Ingenieurbüro Feckl & Lesch
M.Sc.(TUM) Michael Feckl
Eibach 15
84405 Dorfen



Dorfen, den 04.07.2019

1. Bürgermeister Heinz Grundner