

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 in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Umgriff des seit 15.11.2017 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Hampersdorf West“ liegt. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst. Die Erforderlichkeit geht mit der Zielsetzung einer Bebauungsplanänderung einher, die Bebaubarkeit der zusätzlichen Fläche mit zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

2. Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Erweiterung des Geltungsbereiches im Westen um Teilflächen der Flurnummern 1520 und 1521. Auf der Fläche sind Baufenster für 2 Einfamilienhäuser vorgesehen, wobei durch die Lage von Parzelle 1 zur Bestandsbebauung auf einer Teilfläche von Flurnummer 1520 automatisch Baurecht nach § 34 BauGB entsteht. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Durch die Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da die Planung lediglich zwei Einfamilienhäuser zum Inhalt hat. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.1 Auswirkungen der Planung

Durch Ergänzung der beiden Baufenster ist keine nachteilige Veränderung zum bestehenden Bebauungsplan zu erwarten. Bei einer möglichen Bebauung mit Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle ist bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Einwohnern pro Einfamilienhaus mit einem Zuzug von maximal 12 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 raumlufthtechnische 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 Hapterschließung 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 Zählstellennummern 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 Geräuschkombinationen 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. [...]"

9. Flächenbilanzierung

Öffentliche Flächen					
Straßenverkehrsfläche				40	qm
öffentliche Grünfläche				677	qm
Regenrückhaltung				564	qm
Pflegeweg				23	qm
				1.304	qm
Private Flächen					
Grundfläche Gebäude				328	qm
Grundfläche Garagen				96	qm
private Grünfläche				162	qm
private Grundstücksfläche ohne Festsetzung				650	qm
private Verkehrsfläche				84	qm
				1.320	qm
Geschossfläche				550	qm
Grundfläche 1	(Gebäude und Garagen)			328	qm
				96	qm
				424	qm
Grundfläche 2	(Gebäude, Garagen, priv. Verkehrsfläche)			328	qm
				96	qm
				84	qm
				508	qm
GRZ 1	(Gebäude und Garagen)			424	qm
			/	1.320	qm
					0,32
GRZ 2	(Gebäude, Garagen, priv. Verkehrsfläche)			508	qm
			/	1.320	qm
					0,38
GFZ				550	qm
			/	1.320	qm
					0,42
Parzellengrößen					
Parzelle 17				689,50	qm
Parzelle 17 a				630,50	qm
Nettobauland				1.320,00	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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Dorfen, den 12.02.2020
STADT DORFEN



Grundner
Erster Bürgermeister