

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung

WA „An der Sandgrube“

Begründung (Teil D)

Gemeinde Duggendorf

Thomas Eichenseher, Erster Bürgermeister

Keltenweg 1

93183 Kallmünz



Fassung: 13.08.2019 - Verfahren nach § 13 Abs.1 BauGB -

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

BEGRÜNDUNG (TEIL D)	3
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2. Lage und Dimension	4
3. Erfordernis, Konzeption und Änderungen	4
3.1 Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens	4
3.2 Städtebauliches Konzept	5
3.3 Gestalterische und klarstellende Änderungen	6
4. Verfahren	8

BEGRÜNDUNG (TEIL D)

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt vollumfänglich den Teil der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A und B) sowie die Hinweise des bisherigen Bebauungsplans „An der Sandgrube“, der am 01.04.2009 Rechtskraft erlangte. Die Begründung zum bisherigen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht wird übernommen und wird um nachfolgende Ausführungen zur 1. Änderung ergänzt.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne geändert bzw. ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch Ergänzungen der Festsetzungen sowie weiterer klarstellender Ergänzungen und Streichungen nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

2. Lage und Dimension

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes von insgesamt rund 3,65 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Bisherige geplante Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	20.860 m ²
Versorgung / Entsorgung	547 m ²
Verkehrsflächen : Erschließungsstraße	3.856 m ²
Verkehrsflächen : öffentl. Flurweg / Fuß- / Radweg	608 m ²
Verkehrsflächen : Parkplatz	931 m ²
Gliedernde Grünfläche / Straßenbegleitgrün	589 m ²
Öffentliche Grünflächen / Ausgleichfläche	8.479 m ²
Private Grünflächen	394 m ²
Gesamt	36.264 m²

3. Erfordernis, Konzeption und Änderungen

3.1 Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplan „An der Sandgrube“ hat zur Aufgabe von Bauinteressenten nachgefragte Änderungswünsche aufzugreifen und mit dem Gesamtkonzept des Baugebietes in Einklang zu bringen und im bisherigen Bebauungsplan enthaltene unbestimmte Festsetzungen zu überarbeiten.

Nach Überprüfung wurden bauplanungsrechtliche als auch baugestalterischer Festsetzungen des alten Bebauungsplan redaktionell angepasst als auch inhaltlich neu formuliert und durch die Planzeichnung und den Textteil der 1. Änderung ersetzt.

Nach bereits umgesetzter Erschließung des Baugebietes auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes kann das südöstlich im Geltungsbereich angeordnete Regenrückhaltebecken als rein technisch ausgeführte Anlage nicht mehr als Ausgleichfläche herangezogen werden. Weiterhin steht eine bisher zugeordnete externe Ausgleichfläche nicht mehr zur Verfügung. Der daraus resultierende, zu ersetzende Ausgleichflächenbedarf wird über eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche im näheren Umfeld des Baugebietes erbracht.

Um die für eine Satzung erforderliche Klarheit und Bestimmtheit der Festsetzungen zu erreichen, ist es erforderlich, zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen besser zu unterscheiden. Durch die vorliegende Änderung werden deshalb die Festsetzung durch Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen vollständig überarbeitet. Erhebliche Änderungen hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur sowie der betroffenen Belange ergeben sich dadurch nicht. Die Änderung umfasst den gesamten, bisherigen Geltungsbereich.

Die städtebauliche Konzeption und Grundordnung des bisherigen Bebauungsplanes wird durch die Änderung und die „Verschlankung“ der Festsetzungen nicht berührt. Die Aufteilung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Die Erschließung des Baugebietes besteht bereits.

Weiteres Ziel der Änderung ist die Digitalisierung des Bebauungsplanes zur besseren, verwaltungsinternen Handhabung.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept bleibt in der Bauweise E+D und E+I mit maximal 2 Vollgeschossen grundlegend erhalten. Es sind weiterhin, angepasst an die städtebauliche Struktur des Umfeldes und die Nachfrage, Einzelhäuser und in Baufläche WA2 auch Doppelhäuser zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Zusätzlich werden die bereits im östlich angrenzenden Wohngebiet verwendeten Dachformen mit aufgenommen. So werden neben dem bisherige zulässigen 38-43 Grad Satteldach auch flacher geneigte Satteldächer, darüber hinaus Flach- versetztes Pult- und Pultdächer ermöglicht. Aufgrund der Geländesituation und der schmalen Grundstückszuschnitte in Baufläche WA2 sind weiterhin Satteldächer bis 50 Grad Dachneigung zugelassen. Wobei in Baufläche WA1 die Firstausrichtung für Pultdächer der Topografie folgend auf ein Ost-West - Ausrichtung beschränkt bleibt.

Im teilweise sehr hängigen Bestandsgelände wurden die Höhenbezügen und Wandhöhen bezüglich neu aufgenommener Dachformen überprüft. Weiterhin wurden bei Möglichkeit von Einzelhaus als auch Doppelhausbebauung klarstellende Regelungen (Nachbauzwang) getroffen

Die Flächen der im Westen und Norden angrenzenden öffentlichen Grünfläche und die darin integrierten Aufwertungsmaßnahmen bleiben als Puffer zur freien Landschaft und insb. zu den ca. 80 Meter entfernten Schutzgebieten (FFH und Natura 2000) erhalten. Die Randeingrünung am Nord- und Westrand bleibt unverändert erhalten.

Als Pflege- und Wirtschaftszufahrt wurden im Nordwesteck von WA3 sowie zwischen WA3 und WA2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Ableitung anfallenden Regenwassers

Zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Regenwassers wurde die Anlage zusätzlicher naturnaher Regenrückhaltungen / Regenrückhaltebecken in Erdbauweise sowie untergeordneter, technischer Bauwerke in den öffentlichen Grünflächen zugelassen.

Bodendenkmäler

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich die Bodendenkmäler D-3-6837-0097 und D-3-6837-0098. Innerhalb dieser Flächen sind im Zuge der Baugebietsentwicklung und vor Umsetzung von Bauvorhaben eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG erforderlich.

Abfallentsorgung

Hinsichtlich Abfallentsorgung wird eine Abholung im Bereich der Haupterschießungsstraße erfolgen. Die hinweislich dargestellten Parzellen Nr. 1, 2 und 27 können von der Abfallentsorgung nicht angefahren werden. Dabei wurde eine Sammelstelle „Abfall“ bewusst in der Planzeichnung nicht festgesetzt, um einen räumlichen Spielraum zu wahren und flexibel auf den notwendigen Bedarf reagieren zu können. Dahingehend ist vorgesehen, einen entsprechenden Sammelbereich von der Gemeinde noch festzulegen und öffentlich bekannt zu machen, zu dem die Abfallbehälter zur Abholung verbracht werden müssen.

Stellplätze und Nebenlagen

Nebenanlagen in Form von Stellplätzen und Garagen gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauG sind außerhalb der Baugrenzen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zugelassen. Die teilweise Überlappung mit den Baugrenzen soll erreichen, dass benannte Nebenanlagen nur in diesem klar definierten Bereich entstehen dürfen.

3.3 Gestalterische und klarstellende Änderungen

Auflistung wesentlicher gestalterischer und klarstellender Änderungen der 1. Änderung gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes:

Art / Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Außer den Nutzungen gem. § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO werden innerhalb des WA ergänzend Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO zugelassen
- die Baugrenzen werden geringfügig gepasst ohne Verletzung der damit verbundenen Schutzfunktion des Abstandsrechtes
- Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) entfällt:
Mit festgesetzter GRZ in V. m. der festgesetzten zulässigen Geschossigkeit, der max. Gebäude- und Wandhöhe als gestalterische Vorgabe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.
- Begrenzung auf eine max. Anzahl von Wohneinheiten entfällt:
Im Sinne der ausreichenden Schaffung benötigten Wohnraumes und auf die individuellen Bedürfnisse abgestellt, wird mit 1. Änderung auf die bisherige Obergrenze vorzichtet. Eine indirekte Regulierung erfolgt jedoch über die erforderliche Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohnung unter Pkt. 1.7.10 der textlichen Festsetzungen.

Verkehrsflächen / Flächen für Versorgungsanlagen

- die Verkehrsflächen werden ohne Vorgaben zur Gliederung festgesetzt
- Aufnahme von Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Regenrückhalte-
teich) auf ehem. festgesetzte Grünfläche / Ausgleichsfläche A1

Baugestalterischen Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften werden zeitgemäßer und einfacher gefasst (z.B. Kniestockvorgaben, erleichterte Vorgaben zu Anbauten):

- gestalterisch wird die zulässige Dachneigung gelockert und die zulässigen Dachgestaltung an den Bestand in der Umgebung angepasst:
 - Aufnahme von Flach-, Pult-, versetztem Pult- und steilem Satteldach (WA2) bei weiterhin max. zwei möglichen Vollgeschossen (E+1 bzw. E+D)
 - aus städtebaulichen Erwägungen wird nur in WA2 ein steiles Satteldach mit einer Dachneigungen bis 50° ermöglicht.
- die zulässige Wandhöhe bei Hauptgebäuden wird mit Änderung der Dachformen geringfügig (E+1) neu geregelt. Schutzfunktionen werden über die gesetzlichen Regelungen nach Art. 6 BayBO sichergestellt, bisherige Regelungen der Abstandsflächen im ursprünglichen Bebauungsplan sind nicht betroffen.

- Wandhöhen der Hauptgebäude werden nicht mehr über die Anzahl der Vollgeschosse in V. m. d. Geschosshöhe geregelt. Festlegungen zu Gebäude- und Wandhöhen werden in Abhängigkeit zur Dachform und Dachneigung als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) bestimmt.
- Festlegung der zulässigen Oberkanten der EFOK von Hauptgebäuden bzw. ROK von Garagen gemäß des durch Höhenlinien (Meter über NN) festgelegten vorhandenen Geländes sowie in Bezug auf das hergestellte Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Darüber hinaus erfolgen keine Vorgaben zu den Geländehöhen.
- die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen werden vereinfacht
- Flexibilisierung der Regelung der zulässigen Wohneinheiten und deren Größe i. V. m. dem dafür notwendigen Stellplatzbedarf.
- Aufnahme von Nachbauregelungen (Nachbauzwang) auf Flächen für Doppel- und Einzelhausbebauung
- Vorgaben zu Einfriedungen entfallen mit Verweis auf die BayBO.

Spezielle Artenschutzrechtliche Belange

- Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert, womit keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt entstehen.
- Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.
- Bezüglich Kultur- oder sonstige Sachgüter liegen keine Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes vor.
- Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

Aufnahme Nachrichtlicher Übernahmen

- Bodendenkmäler D-3-6837-0097 und D-3-6837-0098 in der Planzeichnung ergänzt.

Aktualisierung und Anpassungen grünordnerischer Festsetzungen :

- Festsetzungen zu Pflanzbindungen / Pflanzlisten werden angepasst.
- Aktualisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dafür vorgesehen Teilflächen A2- A5 und Aufnahme in die textlichen Festsetzungen (Teil B):
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

- Gegenüber dem bisherigen Baurecht werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen.
- Begründet mit der notwendigen Herausnahme der Ausgleichsflächen A1 und A6 (externe Ausgleichfläche) ist ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Der erforderliche Ersatz für die entfallene Teilflächen A1 und A6 wird über eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche im näheren Umfeld des Baugebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erbracht.

4. Verfahren

Die 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Ziff. 1. – 3. BauGB sind erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 und die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird nach BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Bei der öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Mit den Änderungen sind keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es entstehen keine neuen Bauparzellen, das Maß der baulichen Nutzung verändert sich nicht. Analog § 13a Abs. 2 Ziff. 4. und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die wesentlichen Eingriffe bereits vor der Änderung des Planes zulässig.