

ENTWURF

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Östlich der St.-Florian-Straße / 3. Bauabschnitt“, Ortsteil Birkland, Markt Peiting

Teil E - Begründung

Fassung vom 01.03.2016

Auftraggeber:



Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Verfasser:

Hesselberger
Architektur- und Stadtplanungs – GmbH
Dr. Wolfgang Hesselberger
Angerbreite 43a, 82541 Münsing
82515 Wolfratshausen
Telefon: 016090924364
E-Mail: wolfgang@hesselberger.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Wirkungen des Vorhabens	3
2.1	Lage im Gemeindegebiet	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.4	Planerische Ausgangslage	4
2.5	Rechtliche Ausgangslage	5
3	Planungsziele	6
3.1	Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauräume.....	6
3.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
3.5	Dingliche Sicherung	7
3.6	Gestaltung baulicher Anlagen	7
3.7	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze	8
3.8	Grünordnung	8
4	Ver- und Entsorgung	8
5	Niederschlagswasserbeseitigung	9
6	Maßnahmen zur Eingriffsregelung	9
6.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Ausgleichsflächen-	9
7	Umweltprüfung/Umweltbericht	9

1 Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Peiting hat am 20.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der St.-Florian-Straße / 3. Bauabschnitt“ beschlossen.

Städtebauliche Ziele sind:

- die Sicherung einer geordneten Entwicklung des bestehenden Ortskerns
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Nachverdichtung des Wohnstandortes
- die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)

Das Planungsziel der Gemeinde zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes soll durch einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert und die rechtliche Grundlage für die Umsetzung geschaffen werden.

2 Wirkungen des Vorhabens

2.1 Lage im Gemeindegebiet

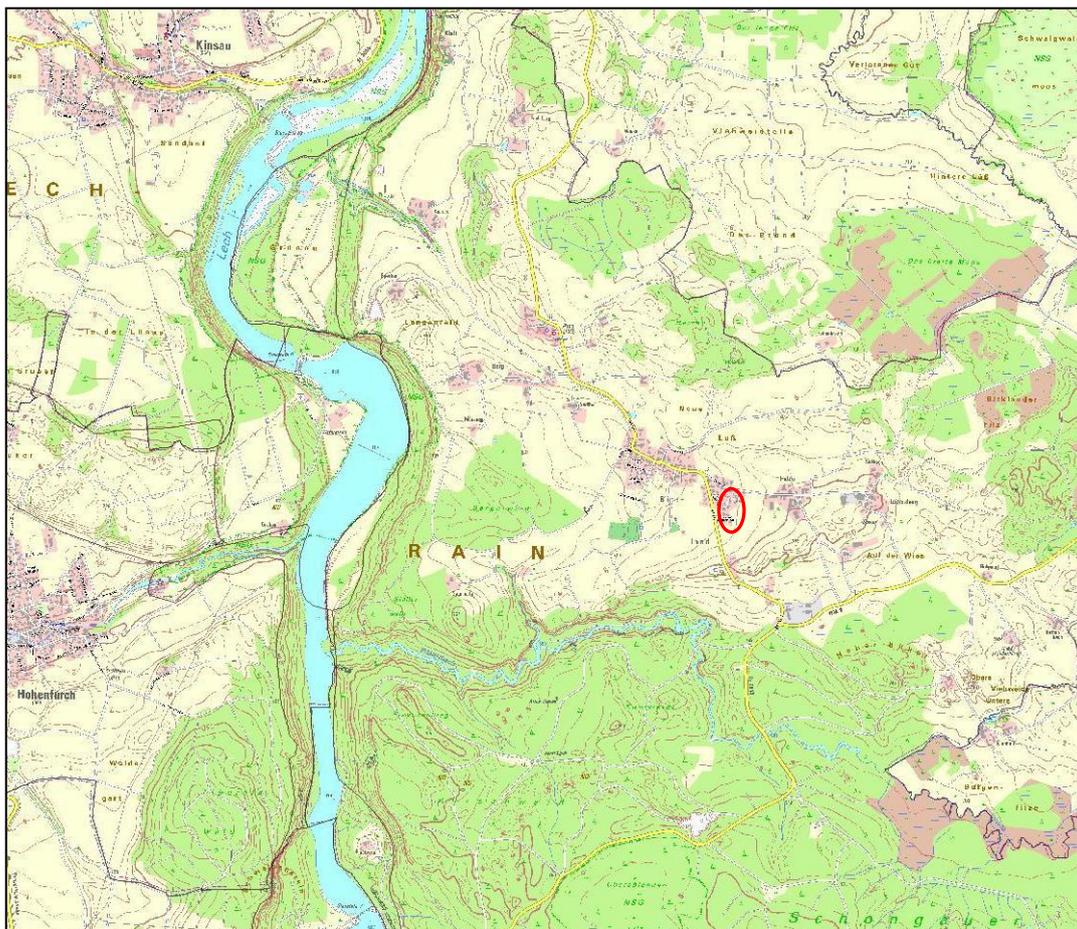


Abb.1: Lage Geltungsbereich im Gemeindegebiet (rote Linie) /Plangrundlage: ESRI-hosted ArcGIS online

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Birkland. Er umfasst ganz oder teilweise die Fl.-Nrn. 375/39, 375/7 und 375/43 der Gemarkung Birkland und hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Birkland der Marktgemeinde. Im Norden und Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Östlich der St. Florianstraße“ und Nr. 68 „Südlich der St. Florianstraße“ an, welche dort Wohngebiete ausweisen. Die Bebauungspläne setzen eine Anliegerstraße fest, die von Westen und Norden an das Planungsgebiet grenzt. Damit wird erkennbar, dass ursprünglich geplant war, die Straßenabschnitte im Zuge des nun zur Planung anstehenden Bebauungsplanes zu einem Straßenzug zusammenzuführen.

Topographisch handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gelände, das von Südosten nach Nordwesten leicht abfällt.

Das Landschaftsbild ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen ohne nennenswerte Strukturen- bzw. Biotopausstattung.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Aushubarbeiten Bodendenkmäler angetroffen werden, so unterliegen diese der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege.

Altlasten / Bodenbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Wasserwirtschaftsamt oder das Landratsamt Weilheim Schongau zu benachrichtigen.

2.4 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungseinheiten sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Zudem sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die allgemeinen Ziele der Landesentwicklung werden bei der Planung beachtet.

Regionalplan Oberland (Region 17)

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan der Region Oberland (17) genannt werden, sowie die Maßnahmen und Ziele aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Regionalplan nennt u.a. folgende übergeordnete Ziele und Grundsätze:

- Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.
- Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.
- Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen soll die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

In der 11. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Peiting wurde der ursprünglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich in eine Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung geändert.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen.

Die Belange des strengen und/oder europarechtlichen Artenschutzes zum Vorhaben wurden in einer naturschutzfachlichen Unterlage zum speziellen Artenschutz (Relevanzprüfung) geprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben potenziell streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppe der Fledermäuse sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL betroffen sind. Das Vorkommen weiterer prüferevanter Artengruppen kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einzelnen Individuen kann unter Berücksichtigung der angegebenen Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Nahrungshabitate werden nicht in nennenswerter Weise beansprucht.

Für die potenziell betroffenen Arten sind Beeinträchtigungen durch auf die Bauzeit beschränkte Störung zu vermeiden. Diese wirken sich aufgrund der zeitlichen Beschränkung und der Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsbereiche als nicht erheblich aus und werden als unwesentlich erachtet.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Für weiterführende Aussagen wird auf die Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz verwiesen, die den Verfahrensunterlagen beiliegt.

Schutzgebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete und amtlich kartierten Biotope.

Wasserschutz / Oberflächengewässer

Es liegen derzeit keine Angaben zu Grundwasserflurabständen o.ä. für den Geltungsbereich vor. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen sind im Eigentum der Gemeinde.

3 Planungsziele

3.1 Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee

Die Marktgemeinde hat beschlossen, die derzeit für den Geltungsbereich anstehenden Flächen für die Landwirtschaft als Flächen für Wohnnutzung zu widmen. Der Charakter der entstehenden Erweiterung des benachbarten Wohnbaugebietes soll sich diesem anpassen. Die geplanten Baugrundstücke und ihre Bauräume sollen so ausgerichtet und bemessen sein, dass sie eine der Örtlichkeit adäquate, wirtschaftliche Bebauung mit möglichst hohem Wohnwert ermöglicht.

Die laut marktgemeindlicher Stellplatzsatzung nachzuweisende Anzahl von oberirdischen Garagen bzw. Stellplätzen für die Wohnnutzung ist prinzipiell Grundlage der Planung.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauräume des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO § 4 Abs. 4 (1) und (2) Satz 1 festgesetzt. Ausnahmsweise sollen auch Nutzungen nach Abs. (3) Satz 2 zugelassen werden, um eine Ansiedlung von z.B. Arztpraxen oder Kleinbüros im Zusammenhang mit Wohnnutzung nicht auszuschließen. Damit wird gegenüber den benachbarten Gebieten und dem Charakter des Ortsteils Birkland Kontinuität hergestellt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauräume

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen als maximal zu beanspruchende Grundfläche (GR) pro Baugrundstück (Bauraum) festgesetzt und in den bezifferten, den Bauräumen zugeordneten Nutzungsschablonen (Festsetzungen zu Teil A) dargestellt. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m² (Bauraum 1), einer maximalen Grundfläche von 120 m² je Baugrundstück sowie den festgesetzten maximalen Überschreitungsmöglichkeiten von 15 % für Balkone und Terrassen und 50 % für Garagen und Stellplätze ergibt sich eine GRZ von max. 0,30. Aufgrund der größeren Mindestgrundstücksgröße von 900 m² für den Bauraum 2 beträgt die GRZ hier max. 0,22. Weiterhin werden mit den Nutzungsschablonen auch die festgesetzten, maximal zulässigen Wandhöhen tal- und bergseits, die festgesetzte, offene Bauweise, Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen innerhalb eines Baugrundstückes sowie zugelassene Dachform und Dachneigungen dargestellt. Zusammen mit den Festsetzungen zu GR, zu den Wandhöhen, den Hausproportionen und zur

Dachneigung wird somit die maximal zulässige äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen wird zudem die jeweils maximal mögliche Geschoszahl, i.d.R. Erdgeschoß und ausgebautes Dach, festgesetzt. Unberührt davon ist die gesetzliche und hier festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und befestigte Zufahrten.

Die Bauräume werden durch Baugrenzen im Rahmen der städtebaulich wünschenswerten Maßgabe großflächig festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Konzept ausreichend präzise umzusetzen, andererseits, um einen wünschenswerten Spielraum zur Lage und grundrisslichen Gestaltung der Gebäude zu erzeugen. Die dargestellten, geplanten Grenzen der einzelnen Baugrundstücke sind im Rahmen der maßstabsbedingten Messgenauigkeit bindend.

Mit der Geltung des Art. 6 BayBauO wird die freie Situierung der Baukörper innerhalb der großflächigen Bauräume geregelt.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen bis zu 0,80 m und Aufschüttungen bis zu jeweils 0,50 m zur Anpassung der Zugänge zu FFB-EG an das Gelände zulässig. Um Streitigkeiten zu vermeiden, müssen Geländeänderungen einen Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 0,50 m bei Abgrabungen und mindestens 1,00 m bei Aufschüttungen einhalten.

3.5 Dingliche Sicherung

Dingliche Sicherungen wie Geh- und Fahrtrechte sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird zum einen, wie oben begründet, das für die Bebauung Birklands prägende, städtebaulich verträgliche und betriebsbedingt erforderliche Maß der baulichen Nutzung mitbestimmt. Mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung wird zum anderen den auch für die Marktgemeinde prägenden, traditionellen Bauformen Rechnung getragen. Andererseits ermöglichen die für die Wohnbauten festgesetzten Dachneigungen die hierfür festgesetzten Dachdeckungen.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestalt dienen dem Erhalt des örtlichen Erscheinungsbildes, indem sie den Baubestand in seinen überwiegend positiven Aspekten als Maßstab nehmen und gleichzeitig dem Wunsch nach angemessenen gestalterischen Spielräumen Rechnung tragen.

Bezüglich der Regelung der Errichtung und Ausbildung der notwendigen Stellplätze bei Wohn- und Gewerbebebauung wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde verwiesen.

Einfriedungen werden über textliche Festsetzungen geregelt, um ein homogenes Erscheinungsbild der Siedlung zu gewährleisten und ggf. das Orts- und Landschaftsbild störende Element zu vermeiden.

Zudem sind vermeidbare, das Landschaftsbild störende Elemente wie oberirdisch verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

3.7 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die geplanten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden von der „Dekan-Schmölz-Straße“ erschlossen.

Die „Dekan-Schmölz-Straße“ mündet im Westen in die Birklandstraße / St 2014. Über die Staatsstraße ist die Anbindung an überregionale Verkehrswege gegeben.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen und Stellplatzverordnung - (Stand 28.05.2008) herzustellen.

3.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Um eine gute Durchgrünung und hohe Wohnqualität im Quartier zu erreichen sind die unbebauten Flächen der Grundstücke zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Dadurch wird eine rasche und nachhaltige Begrünung des Baugebietes gewährleistet. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Thujen und Fichten ist, aufgrund der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig. Die Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise (Teil D – Textliche Festsetzungen) zu entnehmen.

Zur Sicherung der Durchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen wird die Pflanzung mindestens eines kleinkronigen Baumes pro Grundstück festgesetzt. Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen sind Bäume II. Ordnung entsprechend der Pflanzliste mit den festgesetzten Pflanzqualitäten zu verwenden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A 1 ausgeglichen. Die Ortsrandeingrünung entlang des Geltungsbereiches im Süden und Osten des Baugebietes, mit Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen, gewährleistet eine landschaftsgerechte Randeingrünung des Gebietes. Die Eingrünung ist mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten vorzunehmen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzung der Bäume ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.

4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitäts-Werke (LEW) sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Wasserleitungssystem des Wasserbeschaffungsverbandes Birkland. Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung der Sicherheit sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken versickert.

6 Maßnahmen zur Eingriffsregelung

6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -Ausgleichsflächen-

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden.

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (siehe Anlage zur Begründung) entsteht ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 1.550 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurnummern 375/43 (Teilfläche), 375/7 (Teilfläche) umgesetzt. Die Ausgleichsflächen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen sind planerisch und textlich festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird durch eine lockere Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen angelegt. Die Vorgehensweise bei der Entwicklung einer extensiv genutzten Grünfläche ist textlich festgesetzt.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen werden in den Pflanzlisten der textlichen Hinweise verschiedene Arten empfohlen.

7 Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung, der Raumempfindlichkeitsanalyse sowie die Auswirkungsprognose mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Einwände aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sofern sich Änderungen bei der Würdigung bzw. Abwägung der Stellungnahmen ergeben haben.

Peiting, xxxxxxxx

.....
Erster Bürgermeister
Asam

Diese Begründung wurde mit dem Vorentwurf des Bauleitplanes in der Zeit vom xxxxxx bis xxxxx (§ 3 Abs.1 BauGB) und mit dem Entwurf in der Zeit vom xxxxx bis xxxxx im Rathaus des Marktes Peiting, Zi. xxxx, öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Peiting, xxxxxxxx

.....
Erster Bürgermeister
Asam