

Markt Nandlstadt

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Ziegelstadel II“



Begründung zum Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Bebauungsplan „Ziegelstadel II“ des Marktes Nandlstadt in der Fassung vom 25.11.1997, geändert am 12.02.1998, ist seit dem 03.04.1998 rechtsverbindlich.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Marktgemeinderat des Marktes Nandlstadt hat am 12.01.2012 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelstadel II“ gem. § 13 a BauGB gefasst.

Der Markt Nandlstadt besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30. Dezember 1977 und vom 26. April 1978 genehmigten Flächennutzungsplan. Für den Bereich nördlich des Ortskernes von Nandlstadt hat der Markt 1997 den Bebauungsplan „Ziegelstadel II“ aufgestellt. Er wurde vom Landratsamt Freising genehmigt und durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03. April 1998 rechtskräftig. Die aktuellen Planungen für den Bereich des Bebauungsplanes „Ziegelstadel II“ des Marktes Nandlstadt machen nun eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelstadel II“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

In der 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Nandlstadt ist der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelstadel II“ als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Bei evtl. Abweichungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Planerischer Leitgedanke

Der Markt Nandlstadt beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelstadel II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung einer Wohnbaufläche auf den Flurnummern 828, 828/1, 828/2 und 828/3, alle Gemarkung Nandlstadt, zu schaffen.

Die Änderung beschränkt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes, der Wohnnutzungen festsetzt, die bisher als Reihenhausbauung ausgewiesen sind.

Die aktuellen Planungsabsichten im Bereich der Bebauungsplanänderung machen nun eine Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Markt Nandlstadt ist bestrebt, mit dem zu beplanenden Bereich das Angebot an attraktiven Baugrundstücken in innerörtlichen und ortszentrennahen Lagen zu vergrößern, um Bevölkerungsverluste zu verhindern, sowie neue Bürger zu gewinnen und damit die vorhandene soziale und Verkehrsinfrastruktur auch zukünftig auslasten zu können. Der Markt Nandlstadt hat mit der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bereits seinen planerischen Willen zur baulichen Entwicklung der Fläche dokumentiert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit noch unbebaute Fläche nördlich des Ortszentrums, die verkehrsmäßig sehr gut angebunden ist.

Allgemein steht eine gute verkehrliche Infrastruktur zur Verfügung. Die Hausmehringener Straße, eine Kreisstraße, verbindet den Markt Nandlstadt in nördlicher Richtung mit dem Markt Au. Über die Hausmehringener Straße wird Parzelle 4 erschlossen. Bedingt durch den direkten Anschluss an die Kreisstraße (innerorts Hausmehringener Straße) wird ein Ein- bzw. Ausfahrtsbereich zu Parzelle 4 im Bebauungsplan festgesetzt. Außerhalb dieses festgesetzten Bereiches sind Zufahrten an der Hausmehringener Straße unzulässig. Die Erschließung der Parzellen 1 und 2 erfolgt über die Ledererstraße, Parzelle 3 wird über die Seilerstraße erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke ist damit gesichert.

Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Der Änderungsbereich liegt zwischen Seilerstraße und Leinweberstraße. Im Osten wird der Änderungsbereich von der Hausmehringener Straße begrenzt. Westlich verbindet ein Fußweg die Wohngebiete an der Seilerstraße und Leinweberstraße.

Neu festgesetzt werden neben den Baufenstern, die Wandhöhen. Auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist eine maximal zulässige Höhe von 6,20 m gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zulässig; auf Parzelle 4 an der Hausmehringener Straße ist eine Wandhöhe von 6,80 festgesetzt. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über der fertigen Straße liegen. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie lotrecht zum Fahrbahnrand gemessen.

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 35° - 43°. Für Garagen und Carports werden neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° - 38 ° auch Flachdächer, optional mit Begrünung, zugelassen.

Die Garagen oder Carports können auch an anderer Stelle als in der Bebauungsplanänderung festgelegten Stelle errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung angepasst sind.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO bis max. 16 m² Gesamtnutzfläche zulässig. Dabei sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3. Planverfahren

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche im Innenbereich.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs des Marktes Nandlstadt dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet auch nicht 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie der entsprechende förmliche Umweltbericht und die Anwendung der Eingriffsregelung sind hiernach nicht erforderlich.

Ausschlussgründe gemäß § 13 a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

4. Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelstadel II“ des Marktes Nandlstadt werden folgende Flurstücke erfasst:

Flurstücke 828, 828/171, 828/172, 828/173 und Teilflächen des Flurstücks 828/19, 906/2, 136/1, 136/40, 136/4 sowie 828/17. Alle Gemarkung Nandlstadt.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,39 ha.
Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 9 aufgeführt.

Das Gelände liegt zwischen 467 m und 468m ü. NN und kann als weitgehend eben betrachtet werden.

5. Geplante Art der Baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Änderung der Nutzungsart ist nicht vorgesehen.

6. Geplantes Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung mittels Nutzungsschablone bzw. Festsetzungen durch den Text festgesetzt. Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei diese durch die Grundflächen von Nebenanlagen (i. S. § 14 BauNVO) sowie Garagen und Stellplätzen um bis zu 70% überschritten werden darf. In der Nutzungsschablone werden des Weiteren die zulässige Dachneigung für Wohngebäude und separat für Garagen festgesetzt, sowie die Bauweise.

Die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung festgelegt. Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zu begrenzen. Die Anzahl der Wohnungen auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt, bei Parzelle 3 auf 4 Wohneinheiten, wobei je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Neu festgesetzt werden neben den Baufenstern, die Wandhöhe mit einer maximal zulässigen Höhe von 6,80 m gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über der fertigen Straße liegen. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie lotrecht zum Fahrbahnrand gemessen.

Die Garagen oder Carports können auch an anderer Stelle als in der Bebauungsplanänderung festgelegten Stelle errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO

entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung angepasst sind.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO bis max. 16 m² Gesamtnutzfläche zulässig. Dabei sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Zur Gestaltung der Dächer werden symmetrische Satteldächer, auf Garagen und Carports außerdem Flachdächer, optional mit Begrünung, zugelassen. Die Dacheindeckung schreibt Ziegelware naturrot oder Betondachsteine in naturrot vor. Bei Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 35 Grad bis 43 Grad zulässig. Bei Garagen und Carports sind, neben der Ausbildung als Flachdach (optional mit Begrünung) Dachneigungen von 35 Grad bis 38 Grad zugelassen.

7. Erschließung

Die geplante Erschließung des Planungsgebietes wird im Norden, Süden und Osten an das bereits bestehende Straßennetz angebunden. Über die Hausmehringer Straße im Osten wird Parzelle 4 erschlossen. Bedingt durch den direkten Anschluss an die Kreisstraße (innerorts Hausmehringer Straße) wird ein Ein- bzw. Ausfahrtsbereich zu Parzelle 4 im Bebauungsplan festgesetzt. Außerhalb dieses festgesetzten Bereiches sind Zufahrten an der Hausmehringer Straße unzulässig. Die Erschließung der Parzellen 1 und 2 erfolgt über die Ledererstraße, Parzelle 3 wird über die Seilerstraße erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke ist damit gesichert.

8. Ver- und Entsorgung

Wasseranschluss:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

Kanalanschluss:

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Nandlstadt anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Oberflächenwasserabführung:

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal.

Trinkwasserversorgung

Alle Bauvorhaben werden ohne Zwischenlösung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

9. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,39 ha:

Allgemeines Wohngebiet (Wohnbaufläche)	ca. 0,24 ha
Flächen für den Verkehr:	
bestehende Straße einschl. Sichtdreiecke	ca. 0,14 ha
bestehender Fußweg	<u>ca. 0,01 ha</u>
Gesamter Umgriff	ca. 0,39 ha

10. Grünordnung

10.1 Lage und derzeitige Nutzung:

Die umzuplanende Fläche befindet sich innerhalb einer Wohnsiedlung und schließt somit an bestehende Wohngebiete an. Die Fläche wird über bestehende Straßen erschlossen. Es handelt sich um die Erweiterung um vier Wohnhäuser.

Die neu zu bebauende Fläche stellt derzeit eine ungenutzte Wiese dar. Im umliegenden Bereich befinden sich dicht bebaute Grundstücke mit wenig strukturreichen Gärten.

10.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Es handelt sich um eine ungenutzte Wiesenfläche (unbebautes Baugrundstück) ohne jeglichen Gehölzbewuchs. Die ökologische Wertigkeit ist als gering einzustufen.

Allerdings wird eine Fläche versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Bodenhaushalt. Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier vermindert und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Das Landschaftsbild wird aufgrund des kleinflächigen Eingriffes (vier Wohnhäuser) nicht nennenswert verändert. Zudem ist die Fläche bereits mit Wohnhäusern im vorausgegangenen Bebauungsplan „Ziegelstadel“ überplant, so dass es sich nur um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen beplant werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist somit nicht veranlasst. Zudem besteht bereits eine planungsrechtliche Genehmigung für die Bebauung.

10.4 Bewertung des Eingriffs und grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baumpflanzgebote pro 300 qm Grundstücksfläche. Dies bedeutet, dass jeweils ein bis zwei Bäume pro Baugrundstück zu pflanzen sind. Durch die Bepflanzung kann hier eine Aufwertung der Fläche erfolgen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere sind die Zäune sockellos zu gestalten.

Schutzgut Boden

Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, somit geht auf diesen Flächen keine völlige Versiegelung einher.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur grünordnerischen Gliederung sind Baumpflanzungen in den Baugrundstücken festgesetzt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung „Beschleunigtes Verfahren“ ist die Durchführung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Somit werden auch keine Ausgleichsflächen ausgewiesen. Ein Umweltbericht ist dementsprechend ebenfalls nicht notwendig.

Entwurf und Planfertigung:

 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

wacker
Planungsgesellschaft

Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Der Architekt

Markt Nandlstadt


Nandlstadt, den 11.04.2013,
geä. und gesetzt am 01.08.2013




Markt Nandlstadt
06. Nov. 2013
Jakob Hartl, 1. Bürgermeister
Nandlstadt, den