

MARKT WOLNZACH



Bebauungsplan Nr. 44
„LARSBACH – OST II“ 1. ÄNDERUNG

Entwurf
gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

B E G R Ü N D U N G

Wolnzach, 31.7.2014
Geändert: 24.3.2015
Geändert: 28.7.2015

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 159/2 und 162 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-nr. 165/4 der Gemarkung Larsbach.



1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN und STÄDTEBAULICHE ZIELE

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.
- 1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
- 1.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines hohen Bedarfs an Wohnbauland, der speziell bei der jungen Bevölkerung der Großgemeinde Wolnzach mit ihren Ortsteilen besteht. Die vorhandene Nachfrage zeigt, dass nach wie vor ein dringender Wohnbedarf in der Bevölkerung des Marktes Wolnzach und insbesondere an Grundstücken besteht, die eine wirtschaftliche Größe aufweisen und die gute Möglichkeiten für die Nutzung regenerativer Energien und der Solarenergie bieten.

Eine Bestandsaufnahme von Baugrundstücken im Markt Wolnzach hat ergeben, dass es nur wenig Flächen gibt, die die Voraussetzungen für diese Ziele bieten.

Die Grundstücke des gegenständlichen Planungsgebiets können durch die Umplanung genau diese Anforderungen erfüllen; die neu geschaffenen Grundstücke sind durch ihre Größe und die durch die Änderungsplanung hergestellten Grundstückszuschnitte geeignet, sie stehen für eine Bebauung zur Verfügung und können somit den vorhandenen Bedarf mit abdecken.

Die Neueinteilung der Grundstücksgrößen und der bebaubaren Flächen sowie die Reduzierung der Verkehrsflächen gewährleistet die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (Regionalplan B III 1.1.1 (G) i. V. m. B III 1.1.2 (Z)), die gewachsenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und angemessen weiter zu entwickeln (LEB 2013 3.1 (G) i. V. m. LEP 2013 3.2 (G)), und wirkt durch vorrangige Nutzung der Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gleichzeitig der Zersiedelung der Landschaft und der Notwendigkeit der Neuausweisung von Baugebieten entgegen (LEP 2013 3.3 (G) i. V. m. LEP 2013 3.2 (G)).

Die Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb dringend notwendig.

Der Bebauungsplan erfasst eine Fläche, die innerhalb des bebauten Ortsbereichs liegt, und die bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Larsbach Ost II“ überplant ist. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan und im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung; das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraße „Siedlung“, die als Erschließungsstraße des bisherigen Baugebiets bereits besteht.

Für das Plangebiet ist, wie bisher schon geplant, zum einen Teil eine Bauweise mit Erd- und Dachgeschoß mit ausbaubarem steilem Dachstuhl sowie einem aufgrund der Geländeverhältnisse möglichen Untergeschoß vorgesehen; zum anderen Teil eine Bauweise mit zwei Vollgeschoßen und flachgeneigtem, und nicht mehr ausbaubarem Dach.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bepflanzung der privaten Freiflächen lehnen sich an bereits bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes an; dadurch wird eine gute innere Durchgrünung des Gebiets und eine gute Einfügung in die Umgebung erreicht.

Die Festsetzungen zur Bauweise und der Gestaltung sind auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestimmt.

Nachdem die Abmessungen der Kraftfahrzeuge immer weiter zunehmen und um Fahrzeuge und weitere Gerätschaften ordnungsgemäß unterbringen zu können, wird die Länge des Grenzausbaus bei Garagen bis zu 9,00 m zugelassen.

Aufgrund der Topographie der Plangebiets ist es zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt erforderlich, eine Stützmauer entlang der Garagenzufahrt zuzulassen. Ähnliche Stützmauern sind auch in der Umgebung des Planbereichs bereits vorhanden. Die Festsetzung und Zulassung führt zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auch die Nutzung regenerativer Energien und der Solarenergie optimiert werden. Deshalb wird die Gebäudestellung und die Firstausrichtung auf eine Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt; die Begrenzungen der Baufenster und die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Aus gestalterischen Gründen des Ortsbildes und um eine harmonische und gestalterisch zufriedenstellende Dachgestaltung in Verbindung mit der Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, werden Ziegel und Dachsteine auch in Grautönen zugelassen, wie es auch in vielen anderen Baugebieten bereits umgesetzt ist.

Die Planung trägt somit dazu bei, die Versorgung und die Abdeckung des Energiebedarfs aus sicheren, umwelt- und klimaschonenden Quellen weiter voranzubringen, und gleichzeitig auch die Nachhaltigkeit der Entwicklung zu fördern.

Die gegenständliche Planung ordnet sich damit sehr gut in diese Ziele der Raumordnung ein; die städtebauliche Erforderlichkeit der Umplanungen ist damit gegeben.

Um in den Wohngeschoßen angemessene Raumhöhen für zeitgemäße Wohnräume möglich zu machen, und um den erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit verstärkten Dachaufbauten Rechnung zu tragen, er ist es erforderlich, die bisher zulässige Wandhöhe entsprechend zu erhöhen. Aufgrund der Lage des Plangrundstücks und seiner Topografie werden durch diese Festsetzung die in der näheren Umgebung auch schon vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten.

Insgesamt wird damit erreicht, dass sich die neu geplante Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung gut einfügt und hier ein einheitliches und zusammenhängendes Siedlungsbild mit zeitgemäßen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten entstehen kann.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Im Änderungsbereich ist die durch die Änderungsplanung festgelegte erforderliche Straßenfläche neu zu vermessen und innerhalb der bereits bestehenden Baugrundstücke die Grundstücksteilung entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes vorzunehmen.

1.5 Umgang mit Denkmälern (z. B. Bodendenkmälern)

Nach bisherigem Kenntnisstand sind auf Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Bodendenkmäler zutage treten so werden sie gem. § 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden gem. § 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 2.1 Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 44 „Larsbach – Ost II“ und liegt im Ortsteil Larsbach des Marktes Wolnzach. Im Norden liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 „Larsbach Ost“ an. Im Westen grenzt es an die bereits bebauten Grundstücke des nicht in den Änderungsbereich einbezogenen Baugebiets „Larsbach Ost II“ an. Im Süden schließen ebenfalls bereits z. T. bebaute Grundstücke des Bebauungsplangebiets „An der Siedlung“ (Bebauungsplan Nr. 93) an. Im Nordosten grenzt es an die Gemeindeverbindungsstraße Larsbach – Osterwaal. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2668 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen, falls sie nicht im Baugebiet liegen, betragen:
- | | |
|------------------|--------|
| Bahnhof | 9800 m |
| kath. Kirche | 500 m |
| evang. Kirche | 5700 m |
| Volksschule | 5500 m |
| Versorgungsläden | 5900 m |
- 2.3 Das Gelände ist nach Norden leicht abfallend.
Der Grundwasserstand dürfte keine besonderen Maßnahmen erforderlich machen.
- 2.4 Das Plangrundstück ist gegenwärtig unbebaut und wird als Wiese genutzt.
Durch gesonderte Bodengutachten zu den Einzelbauvorhaben ist jeweils zu untersuchen, ob besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich sind.

3.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:
3 Wohnhäuser mit Unter-, Erd- und Ober- bzw. Dachgeschoß
mit ca. 4 Wohnungen sowie zugeordneten Garagen.
- 3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 1-2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 11 Einwohner mit ca. 4 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
- 3.4 Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke)
umfasst: 0,2619ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung
umfassen 0,0049 ha (2)

Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2)
umfasst somit 0,2668 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,0000 ha (4)

Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3) und (4) 0,2668 ha (6)

Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf	
Das Bruttobauland	100 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen	0,0 %

	100 %
Vom Bruttobauland entfallen auf	
das Nettobauland	98,2 %
die Verkehrsflächen (innere Erschl.)	1,8 %

	100 %

4.0 ERSCHLIEBUNG

- 4.1 Das Baugebiet hat über die Straßen "Siedlung" Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße Larsbach -Osterwaal und damit an das bestehende Wegenetz.
- 4.2 Die Erschließungsstraße „Siedlung“ ist als Erschließungsstraße des bisherigen Baugebiets bereits erstellt. Es sind nur geringfügige Ergänzungen zu der bestehenden Erschließungsanlage erforderlich.
- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands Wasserversorgung Hallertau. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt durch Anschluss an das Kanalnetz des Marktes Wolnzach und Einleitung in die Kläranlage.
- 4.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on-Werke.
- 4.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm.
- 4.7 Die Erschließung erfolgte vollständig durch die Gemeinde.

5.0 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG

- 5.1 Da die Herstellung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen größtenteils bereits in den Erschließungsanlagen für das Baugebiet „Larsbach Ost II“ enthalten ist und durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Erschließungsanlagen notwendig werden, entstehen dem Markt Wolnzach nur geringe Kosten. Die Aufwendungen werden durch die Änderungsplanung gegenüber den im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sogar deutlich reduziert.
- 5.2 Für die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen wird der Markt Wolnzach Beiträge nach seinen Satzungen gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) erheben. Die Finanzierung der darüber hinaus gehenden Kosten ist vorgesehen durch Haushaltsmittel.

6.0 GRÜNORDNUNG

- 6.1 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Larsbach Ost II“. Die darin enthaltene Grünordnung wird durch in der Änderungsplanung weitestgehend übernommen.
Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.
- 6.2 Die geplanten Baumaßnahmen haben deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

7.0 UMWELTBERICHT gem. Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Larsbach – Ost II“ überplant.; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,2668 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m². Damit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden; im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB.

8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist bereits jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Larsbach – Ost II“ überplant; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,2668 ha; die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m². Damit gilt der Eingriff der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich deshalb nicht erforderlich.

9.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung nachteilige Auswirkungen haben wird.

Aufgestellt: Wolnzach, 31.7.2014
Geändert: Wolnzach, 24.3.2015
Geändert: Wolnzach, 28.7.2015

Wolnzach, 23.09.2015

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP
ARCHITEKT - TEL. 08442 / 3063
ERLENSTR. 5 - 95248 WOLNZACH



Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. 3 Abs.2 BauGB
vom 02.12.2014 mit 07.01.2015 im Rathaus Wolnzach öffentlich ausgelegt.



Wolnzach, 08.01.2015

Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. 3 Abs.2 BauGB
vom 09.04.2015 mit 27.04.2015 im Rathaus Wolnzach erneut öffentlich ausgelegt.



Wolnzach, 28.04.2015

Stempel/Bürgermeister