

Gemeinde

Egling

Lkr. Bad Tölz/Wolfratshausen

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans
„Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“
(Fl. Nr. 568)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Martin, Berchtold
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0

Az.: EGI 610-41/2-42

Plandatum

17.05.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren
2	Planungsziel
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung
4	Umweltbelange
5	Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise
6	Planfertiger

1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 21.06.2016 hat der Gemeinderat Egling beschlossen, den Bebauungsplan „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ in der Fassung vom 26.09.1996 zu ändern.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 568, Gemarkung Endlhausen, welches eine Größe von ca. 6.228 m² hat. Die 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ in der Fassung vom 26.09.1996.

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ Dorfgebiet (MD) dar, südlich angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs zum Flurstück 605 ist im westlichen Bereich eine geplante Schutz- und Leitpflanzung dargestellt. Nördlich des Änderungsbereichs ist Fläche für die Landwirtschaft eingezeichnet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung, im Bebauungsplan „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ in der Fassung vom 26.09.1996 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, beibehalten wird.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ in der Fassung vom 26.09.1996 gelten unverändert fort.

Da es sich um ein eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, wird ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

2 Planungsziel

Die Flächen im Umgriff der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ werden als Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für dieses Flurstück 568 lediglich im nordwestlichen Bereich einen Bauraum fest. Dieses Baurecht wurde bisher nicht ausgeschöpft, stattdessen befinden sich auf dem Grundstück ziemlich zentral situiert ein Hauptgebäude, sowie zahlreiche Nebengebäude.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt zudem eine Eingrünung des Grundstücks in Richtung Norden fest, die dem Zweck einer Ortsrandeingrünung dienen soll, sowie eine Eingrünung an der westlichen Grundstücksgrenze.

Der Ortsteil Attenham hat sich im letzten Jahrzehnt jedoch weiter nach Norden entwickelt, so dass eine Ortsrandeingrünung an dieser Stelle nicht mehr zweckmäßig scheint und im Rahmen der Bebauungsplanänderung an aktuelle Entwicklungen angepasst werden soll.

Zudem haben auf dem Grundstück mit der Flurnummer 586 weitere bauliche Entwicklungen stattgefunden, welche nicht den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ entsprechen.

Daher scheint es aus Gründen der städtebaulichen Ordnung erforderlich, diesen Entwicklungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und Erfordernisse einen Rahmen zu geben.

Wichtiges Ziel hierbei ist es, den Straßenraum bis auf eine sich aus der umliegenden Bebauung ergebenden Streifen von 9 m von Bebauung frei zu halten, um so den Ort prägenden Straßenraum mit seiner Raumkante städtebaulich zu sichern und zu erhalten.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 568, Gemarkung Endlhausen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 568 wird ein großflächiges Baufenster festgesetzt. Der Abstand des Baufensters zur Erschließungsstraße wurde dabei so gewählt, dass die bestehende Raumkante des Straßenraumes erhalten bleibt und so ein 9 m breiter Streifen entsteht, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Alle weiteren baulichen Entwicklungen können so nun im Rahmen der Festsetzungen unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung auf dem Grundstück innerhalb des Baufensters realisiert werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Gebäude wird mit 0,2 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche für die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wurde so gewählt, dass die Grundflächen der bereits bestehenden Nebengebäude abgedeckt, die notwendigen Erschließungsflächen des Grundstücks gesichert und eine gewisse Flexibilität für Veränderungen gegeben sind.

Die Ortsrandeingrünung, welche im ursprünglichen Bebauungsplan an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt war, entfällt nun. Die 1. Änderung berücksichtigt nun aber den bestehenden Baum- und Strauchbestand und schreibt diesen fest.

Alle weiteren Festsetzungen wie die Bauweise und das Maß der Nutzung lehnen sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ an. Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ in der Fassung vom 26.09.1996 gelten unverändert fort.

4 Umweltbelange

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Bebauungsplan „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ gelten unverändert für diesen Änderungsplan fort.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichsflächen

Gem. §13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5 Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ in der Fassung vom 26.09.1996 gelten unverändert fort.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Egling, in Kraft getreten am 25.01.2015, ist Bestandteil dieser Satzung und hat somit für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich Gültigkeit.

6 Planfertiger

Die Gemeinde Egling ist Mitglied des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München und hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß Gemeinderatsbeschlüssen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung beauftragt.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Egling, den

.....
(Hubert Oberhauser, Erster Bürgermeister)