

Gemeinde

Egling

Lkr. Bad Tölz/Wolfratshausen

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans
„Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“

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

12.12.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

- 1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren
- 2 Planungsziel
- 3 Inhalt der Bebauungsplanänderung
- 4 Umweltbelange

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 die Grundstücke Fl.Nrn. 568, 573, 573/1, 575, 604, 604/3, 604/4 und teilweise 605, alle Gemarkung Endlhausen, mit einer Größe von ca. 18.400 m² hat. Die 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ in der Fassung vom 26.09.1996. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Dorfgebiet (MD) dar, südlich angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Nördlich des Änderungsbereichs ist Fläche für die Landwirtschaft eingezeichnet. Die östlich liegende Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2070 ist außerhalb des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Da es sich um ein eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, wird ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

2 Planungsziel

Die Flächen im Umgriff der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Egling Nr. 25, Ortsteil Attenham“ sind bereits teilweise bebaut. Im südlichen Bereich befinden sich eine durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Hofstelle sowie zwei weitere ehemalige Hofstellen. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt lediglich für ergänzende Gebäude Bauräume fest, dieses Baurecht wurde überwiegend noch nicht ausgeschöpft. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt zudem eine Eingrünung in Richtung Norden fest, die dem Zweck einer Ortsrandeingrünung dienen soll, sowie eine Durchgrünung des Plangebiets.

Der Ortsteil Attenham erstreckt sich jedoch weiter Norden, so dass eine Ortsrandeingrünung an dieser Stelle nicht zweckmäßig scheint und im Rahmen der Bebauungsplanänderung an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst werden soll. Des Weiteren befindet sich weiter nördlich bereits eine Ortsrandeingrünung, ein Übergang zur freien Landschaft ist dort bereits vorhanden.

Zudem haben im Plangebiet 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 7 m im westlichen Teil bzw. 9 m im östlichen Teil von Bebauung frei zu halten, um so den Ort prägenden Straßenraum mit seiner Raumkante städtebaulich zu sichern und zu erhalten, zudem soll für das Plangebiet eine flexible Bebauung ermöglicht werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren die derzeitigen Bestandsgebäude baurechtlich nicht erfasst, es waren ausschließlich Bauräume für ergänzende Baukörper vorgesehen. Um den Bestand ebenfalls wie die Ergänzungsbauräume zu vereinheitlichen, soll vorliegender einfacher Bebauungsplan ebenfalls die Bestandsgebäude baurechtlich sichern. Zudem sind die hier vorhandenen großen Baukörper der (ehemaligen) Hofstellen bei einer Umnutzung mit einer erhöhten Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zu berücksichtigen.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 568, 573, 573/1, 575, 604, 604/3, 604/4 und teilweise 605, alle Gemarkung Endlhausen.

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß der vorhandenen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

Im Plangebiet wird zur flexiblen Bebauung ein großflächiges Baufenster festgesetzt. Der Abstand des Baufensters zur Endlhauser Straße (St 2070) wurde dabei so gewählt, dass die bestehende Raumkante des Straßenraumes erhalten bleibt und so ein 7 m bzw. 9 m breiter Streifen entsteht, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Alle weiteren baulichen Entwicklungen können so nun im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und des Einfüßegebots nach § 34 BauGB unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung auf dem Grundstück innerhalb des Baufensters realisiert werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Gebäude wird im westlichen Bereich mit 0,3 festgesetzt. Im östlichen Bereich gilt aufgrund des großen Grundstücks unter Berücksichtigung einer homogenen Bebauung des Plangebiets eine GRZ von 0,2. Für Zufahrten und Zuwege kann die zulässige GRZ überschritten werden. Damit kann eine angemessene Bebauungsdichte mit einer gewissen Nachverdichtung und Flexibilität für Veränderungen unter Berücksichtigung einer zweckmäßigen Erschließung gewährleistet werden. Neben der Begrenzung der überbaubaren Flächen mittels GRZ wird die Bebauungsstruktur durch die zu erhaltenden Gehölze gegliedert.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird mittels Festsetzung einer Wandhöhe gesteuert und entspricht einer Vereinheitlichung der bisher zulässigen Höhe. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Begrenzung der Wohneinheiten für Wohngebäude sichert eine ortsangepasste Bebauung. Bei Umnutzung ehemaliger Hofstellen im südlichen Bereich des Plangebiets sind aufgrund der im Bestand vorhandenen großen Gebäudekubaturen bis zu vier Wohneinheiten zulässig. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch Anordnung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung gewährleistet.

Die Ortsrandeingrünung, welche im ursprünglichen Bebauungsplan an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt war, entfällt nun. Eine Ortsrandeingrünung erscheint an dieser Stelle nicht zweckmäßig, da sich der Ortsteil weiter nach Norden erstreckt. Die 1. Änderung berücksichtigt jedoch den bestehenden und erhaltenswerten Baum- und Strauchbestand und schreibt diesen fest. Mittels der zu erhaltenden Gehölze erfolgt zudem eine Gliederung der flexiblen Bebauung innerhalb des Baufensters. Ausreichende Abstände der geplanten Bebauung zu den Wurzelbereichen sind einzuhalten. Darüber hinaus sind zur Durchgrünung Baumpflanzungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzt. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung.

4 Umweltbelange

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.

Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen sowie der festgesetzten Ausgleichsflächen für Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplans und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Gemeinde: Egling, den

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