

Bebauungsplan Pommer „Freigarten“

1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung

Begründung zur 1. Änderung
vom 13.03.2017



Markt Igensdorf

1	VORBEMERKUNG	4
1.1	Gesetzliche Grundlagen.....	4
1.2	Anlass zur Änderung.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Alternativen.....	4
2	BESTANDSAUFNAHME	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Regionale und überregionale Planungen.....	4
2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
2.4	Lage und Beschaffenheit des Baugebietes	4
2.5	Lage innerhalb der Gemeinde.....	4
2.6	Überörtliche Erschließung	4
2.7	Verkehr	4
2.8	Ver- und Entsorgung.....	4
2.9	Topographische Gegebenheiten / Beschreibung des Gebietes.....	4
2.10	Vorhandene Bodennutzung.....	5
2.11	Bau- und Bodendenkmäler.....	5
2.12	Auffüllungen / Altlasten.....	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Bauweise	5
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	5
3.5	Flächen für Gemeinbedarf / Grünanlagen	5
3.6	Erschließung.....	5
3.7	Verkehrsflächen	5
3.8	Ver- und Entsorgung.....	6
3.9	Flächen für Versorgungsleitungen	6
3.10	Bauweise, Baugrenze	6
4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1	Dachgestaltung.....	6
4.2	Einfriedungen und Stützmauern.....	6
4.3	Stellplätze, Garagen und Carports.....	7
4.4	Flächenbefestigungen.....	7
4.5	Nutzung von Niederschlagswasser.....	7
5	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	7
5.1	Umweltverträglichkeit	7
5.2	Bedarf an Grund und Boden.....	7

5.3	Feststellung der UVP-Pflicht	7
5.4	Anwendung der Eingriffsregelung (Leitfaden)	7
5.5	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	8
5.6	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen	8
5.7	Kompensationsfaktoren	8
5.8	Ausgleichsmaßnahmen	8
5.9	Grünordnung	8
5.10	Immissionsschutz	8
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.1	Allgemein	9
6.2	Erschließungskosten	9
6.3	Vorgesehene Finanzierung	9
7	BODENORDNUNG	9

1 VORBEMERKUNG

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

1.2 Anlass zur Änderung

Der Marktgemeinderat des Marktes Igensdorf hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Pommer „Freigarten“ zu ändern (1.Änderung). Der Bebauungsplan Pommer „Freigarten“ wurde mit Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB am 20.06.2006 rechtskräftig. Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da der Bebauungsplan den derzeitigen Anforderungen und Wünschen der Beteiligten nicht mehr gerecht werden kann. Ebenfalls sind auch Änderungen außerhalb des Geltungsbereiches festzustellen, welche in der 1. Änderung berücksichtigt werden. Die Änderungen wurden im Bebauungsplan in roter Farbe gekennzeichnet und in der Begründung textlich dargestellt und definiert.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

1.4 Alternativen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2 BESTANDSAUFNAHME

2.1 Lage im Raum

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.2 Regionale und überregionale Planungen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.4 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.5 Lage innerhalb der Gemeinde

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.6 Überörtliche Erschließung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.7 Verkehr

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.8 Ver- und Entsorgung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.9 Topographische Gegebenheiten / Beschreibung des Gebietes

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.10 Vorhandene Bodennutzung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.11 Bau- und Bodendenkmäler

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

2.12 Auffüllungen / Altlasten

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Geschossflächenzahl (GFZ). Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Die Festsetzung von zwei Maßvorgaben (GRZ, Anzahl der Vollgeschosse) wird hier als ausreichend angesehen. Auf die Festsetzung einer GFZ wird deshalb verzichtet.

Die im Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 Abs.1 BauNVO wird neu auf **0,4** festgesetzt. Hintergrund der neuen Festsetzung ist die Großzügigkeit der zukünftigen Parzellen im Plangebiet.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut und befestigt werden dürfen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf **max. II+D** festgesetzt. Damit wird sich an der umliegenden Bebauung orientiert, die der nun festgesetzten Geschossigkeit entspricht. Möglich sind somit drei Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss das dritte Vollgeschoss ist.

Da die Erschließung lediglich über Stichstraßen erfolgt, wird die Einschränkung festgesetzt, dass pro Einzelhaus max. zwei Wohnungen und pro Doppelhaus max. vier Wohnungen zulässig sind.

3.3 Bauweise

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3.5 Flächen für Gemeinbedarf / Grünanlagen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3.6 Erschließung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3.7 Verkehrsflächen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3.8 Ver- und Entsorgung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

3.9 Flächen für Versorgungsleitungen

Gesonderte Flächen nur für Versorgungsleitungen und andere Grunddienstbarkeiten sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundsätzlich sollen aber noch zu planende Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommen. Hierzu ist mit dem Markt Igendorf ein entsprechender Gestattungsvertrag abzuschließen.

3.10 Bauweise, Baugrenze

Die Baugrenzen in den Parzellen wurden relativ großzügig festgesetzt. Dadurch wird den Bauherren eine weite Gestaltungsfreiheit gegeben. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- oder Doppelhäuser (ED).

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind entweder als Satteldach (SD) mit einer beidseitigen Neigung von 30° bis max. 48°, oder als Pultdach (PD) / versetztes Pultdach (vPD) mit einer Neigung von 11° bis max. 20°, oder als Zeltdach (ZD) mit einer Neigung von 15° bis max. 22° auszuführen

Die Dächer der Nebengebäude sind entweder als Satteldach (SD) mit einer beidseitigen Neigung von 15° bis max. 48°, oder als Flachdach (FD) auch begrünt mit einer Neigung von 0° bis max. 7° zulässig.

Die Höhe des Kniestockes für das Satteldach wurde auf 0,50m festgesetzt. Für alle anderen Dachformen wird keine Kniestockhöhe festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird sich ebenfalls an der bestehenden Bebauung orientiert.

4.2 Einfriedungen und Stützmauern

An den Abgrenzungen privater Gartenflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen als Holzlatten-, oder Metallzäune auszuführen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hingegen können Zäune aus Maschendrahtgeflecht hergestellt werden.

Einfriedungsmauern sind unzulässig.

Alternativ können auch Hecken gepflanzt werden.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf **1,00m** nicht übersteigen und muss mindestens einen Abstand von **15cm** zum Gelände aufweisen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen.

Reihenpflanzungen mit Thujen oder Nadelhölzern entlang der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum sind nicht zulässig, da solche Anpflanzungen durch Einschränkungen der Sicht die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Die Errichtung von Stützmauern ist zulässig, sofern sie

- entweder aus bautechnischen Gründen für eine optimale Bebaubarkeit des jeweiligen Einzelgrundstückes notwendig sind, d.h. konkret für eine höhentekhnisch optimierte Einordnung des künftigen Wohngebäudes im Verhältnis zwischen Urgelände, dem künftigen geplanten Gelände und der künftig geplanten Höhenlage der Erschließungsstraßen notwendig sind

- oder sofern sie notwendig sind, um eine möglichst optimale Flächenausnutzung des jeweiligen Baugrundstückes zu gewährleisten, mit dem ein Grundstücksflächenverlust z.B. durch Böschungen o.ä. vermieden werden soll.

Für künftig potenziell notwendig werdende Stützmauern entlang gemeinsamer Grenzen von Grundstücken innerhalb des vorliegenden Plangebietes und somit untereinander gilt:

- In diesem Fall darf die sichtbare Fläche ggf. notwendig werdender Stützkonstruktionen entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von max. 1,50m nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass der mit einer gemeinsamen bzw. mit getrennter Stützkonstruktionen zwischen zwei benachbarten Grundstücken überwundene Höhenunterschied an der gemeinsamen Grenze max. 1,50m betragen darf

4.3 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Igendorf ist zu beachten. Garagen und Carports sind außerhalb der Baufenster nicht zugelassen.

4.4 Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nicht vollständig versiegelt werden, damit anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Zur Befestigung dieser Flächen sind entsprechende Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Natur- oder Betonpflaster mit Drainfuge oder Schotterrasen zu verwenden.

4.5 Nutzung von Niederschlagswasser

Den Bauherren wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu benutzen. Auf die Festsetzungen der Retentionszisternen (siehe B-Plan III Nr. 1.5) wird verwiesen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen sollen sich die Gebäude und Grundstücke der vorhandenen Umgebung anpassen und die Eingriffe in die Natur vermindert werden.

5 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.1 Umweltverträglichkeit

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.2 Bedarf an Grund und Boden

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.3 Feststellung der UVP-Pflicht

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.4 Anwendung der Eingriffsregelung (Leitfaden)

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.5 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.6 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.7 Kompensationsfaktoren

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.8 Ausgleichsmaßnahmen

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.9 Grünordnung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung, da im beschleunigten Verfahren keine erneute Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

5.10 Immissionsschutz

Rinderhaltung:

Durch den Stallanbau im Jahr 2011 hat sich der Milchviehbetrieb auf der Fl.Nr. 815 Gmkg. Pommer (Außerhalb des Geltungsbereiches) vergrößert. Mittlerweile wurde der Stall für eine Bewirtschaftung von 150 Milchkühen und 150 Stück Jungvieh (inkl. Kälbern) ausgelegt. Auf Grund des bereits jetzt vorliegenden Abstandes von 140m ist nicht damit zu rechnen, dass die Mindestabstände unterschritten werden. Außerdem ist auch die Hauptwindrichtung und die gerade nach Osten hin offene Tal-Kessellage zu berücksichtigen.

Der derzeitige Abstand zwischen geplanter Wohnbebauung und Rinderstall von 140m wird auf Grund der v.g. Ausführungen als ausreichend erachtet. Bei dieser Distanz wird die Wohnqualität nicht beeinträchtigt.

Schweinehaltung:

Im Westen grenzt der Bebauungsplan an eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die ehemalige Schweinehaltung auf der Fl.Nr. 18 Gmkg. Pommer wird aktuell nicht mehr betrieben. Die Inhaberin des Hofes teilte mit Schreiben vom 01.03.2017 mit, dass sie sich allerdings das Recht vorbehält, zukünftig wieder Schweine zum Eigenbedarf zu halten. Hierbei geht Sie davon aus, dass eine Schweinehaltung von 5-10 Tieren wohl realistisch ist.

Bei dieser untergeordneten, geringen Anzahl an Tieren wird der Abstandsradius obsolet.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

6.1 Allgemein

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

6.2 Erschließungskosten

Bei der Durchführung der Planung entstehen dem Markt Igensdorf voraussichtlich folgende vorläufig grob geschätzten Kosten:

Maßnahme	Kosten
Verkehrsanlagen:	255.000€
Kanalbau mit Hausanschlüssen:	145.000€
Wasserleitung mit Hausanschlüssen:	59.000€
Beleuchtung:	15.000€
Gesamt:	474.000€

6.3 Vorgesehene Finanzierung

Keine Änderung zur ursprünglichen Planung.

7 BODENORDNUNG

Das Umlegungsverfahren nach §§45 ff. BauGB wurde parallel zur Änderung des Bebauungsplanes gestartet.

Igensdorf, 13.03.2017

.....
Wolfgang Rast
1. Bürgermeister

