

Gemeinde

Inning am Holz
VG Steinkirchen, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Wohngebiet Nr. I (Bergstraße) – 9. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-33

Bearb.: Kastrup

21.03.2023 (Satzungsbeschluss)

13.12.2022 (Entwurf)

Begründung

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 75/10, Gemarkung Inning am Holz.

1. Planungsanlass und Ziel der Änderung

Anlass für die 9. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag des Eigentümers, sein Wohngebäude auf dem Grundstück um einen Anbau für eine zusätzliche Wohneinheit zu erweitern.

Die Gemeinde befürwortet diese Nachverdichtung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Nutzung von bestehender Straßeninfrastruktur im Grundsatz. Sie entspricht damit auch den Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, vorrangige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung etc.). Auch auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet Nr. I hat sie bereits Nachverdichtungen – i.d.R. auf Grundlage von Bebauungsplanänderungen – ermöglicht. Um das gegenständliche Vorhaben umzusetzen, ist, da die Grundzüge der Planung berührt sind, ebenfalls eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Gemeinde beschränkt die Planänderung nur auf dieses Baugrundstück, da nur hierfür aktueller Handlungsbedarf besteht. Zudem sieht sie nur in der fallweisen Änderung des Bebauungsplans eine hinreichende Möglichkeit, ihre städtebaulichen Ziele mit – erfahrungsgemäß heterogenen - Interessen der Vorhabenträger in Einklang zu bringen. Ein für das gesamte Quartier aufgestellter Bebauungsplan müsste, um den einzelnen Grundeigentümern mit ihrer spezifischen Bestandsbebauung und zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht manifestierten Bauwünschen hinreichende Flexibilität zu ermöglichen, sehr wenig einschränkende Festsetzungen enthalten. Dies birgt jedoch die Gefahr, dass in Summe ein unbefriedigenderes städtebauliches Ergebnis erzielt wird als mit einzelfallbezogenen Bebauungsplanänderungen. Sie hat sich daher entschlossen, auf aktuelle Planungsfälle zugeschnittene Festsetzungslösungen zu verfolgen. Dies geschieht unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes und unter Wahrung der für das Gesamtgebiet verfolgten städtebaulichen Grundsätze.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist zulässig, da eine Maßnahme zur Nachverdichtung vorbereitet wird und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind:

Die Größe von 20.000 m² Grundfläche wird unterschritten, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Die Bebauungsplan-Änderung ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wohngebiet Nr. I in der Fassung vom Januar 1966 und seiner rechtsverbindlichen 8. Änderung in der Fassung vom 25.02.2003. Im Übrigen gelten Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise der beiden genannten Bebauungspläne weiter.

3. Änderungen

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen je einen Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wohngebiet Nr. I (links) und dessen 8. Änderung (rechts).



Bebauungsplan Wohngebiet Nr. I (1966)



Bebauungsplan Wohngebiet Nr. I – 8. Änderung (2003)

Diese Bebauungspläne werden in folgenden Punkten geändert:

1. Änderung der Baugrenzen

Die Baugrenzen auf dem Grundstück werden so geändert, dass die geplante Erweiterung des Gebäudes nach Süden umgesetzt werden kann. Statt einer Länge von 14 m, wie in der 8. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet Nr. 1 festgesetzt, erhält der Bauraum künftig eine Länge von 17,05 m. Gleichzeitig wird die Tiefe des Bauraums sowie dessen Abstand zur Bergstraße an das Bestandsgebäude incl. vorhandener baulicher Anlagen am und um das Gebäude herum angepasst. Die Tiefe des Bauraums beträgt dann künftig 14,2 m, der Abstand zur Bergstraße 7,8 m. Die Änderung ist aus gemeindlicher Sicht gestaltverträglich, das geplante Vorhaben fügt sich gut in das Siedlungsbild ein.

2. Änderung der Geschossigkeit

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wohngebiet Nr. I lässt auf dem Grundstück lediglich E+DG (Erdgeschoss + ausbaufähiges Dachgeschoss) zu, wobei die Geschosshöhen als zwingend festgesetzt sind. Gemäß der 8. Änderung des Bebauungsplans wäre demnach auf dem Grundstück nur eine maximale Wandhöhe von 3,75 m zulässig. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück wurde jedoch bereits als E+1 (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss) errichtet. Der Anbau, der profiligleich zum Bestandsge-

bäude hergestellt werden soll, soll also ebenfalls eine Geschossigkeit von E+1 erhalten. Der Ur-Bebauungsplan wird daher im Geltungsbereich auf E+1 geändert. Diese Geschosszahl ist – wie im Ur-Bebauungsplan festgesetzt - zwingend.

3. Gründungstiefe von Gebäuden

Da das Plangebiet im zukünftigen Wasserschutzgebiet Zone III liegt, wird zum Schutz des Grundwassers die Gründungstiefe des Gebäudes auf Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts auf 4 m beschränkt. Als Bezugspunkt ist das bestehende talseitige Gelände heranzuziehen.

Ebenfalls zum Schutz des Grundwassers sollten die Abwasseranschlüsse zum Gebäude entsprechend der im Entwurf vorliegenden Schutzgebietsverordnung auf Dichtigkeit geprüft werden.

4. Denkmalschutz

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

5. Artenschutz

Belange des Artenschutzes werden durch die gegenständliche Planänderung nicht berührt. Es handelt sich um ein intensiv genutztes Gartengrundstück, größere Bäume oder Gehölze sind von der Planung nicht betroffen.

6. Hinweise zum Umgang mit Stromkabeln

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu Kabeln der Bayernwerk Netz GmbH muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Baume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung macht die Bayernwerk Netz GmbH darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über deren Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

6. Sonstiges

Da im Übrigen die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Wohngebiet Nr. I“ i. d. F. vom Januar 1966 sowie der 8. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Nr. I“ i. d. F. vom 25.02.2003 weiter gelten, gilt auch deren Begründung zu den nicht durch die gegenständliche Planänderung geänderten Planinhalten weiter.

Gemeinde: Inning am Holz, den

.....
(Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin)