
Projekt:

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Froschbach“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde	Kirchberg
Landkreis	Erding
Regierungsbezirk	Oberbayern

Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 10.04.2024

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Kirchberg
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Dieter Neumaier
Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Dateiname:

22333-x-Begr-E2-240410.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	3
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2	Teilaufhebung	3
1.3	Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB –Vereinfachtes Verfahren	3
2	PLANUNGINHALT UND DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	4
2.2	Baugestaltung	5
2.3	Grünordnung, Eingriffsregelung, Umweltbericht	5
2.4	Verkehrsflächen	5
2.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	6
3	SONSTIGE HINWEISE AUS DER VERFAHRENSBETEILUNG	6
3.1	Bodenschutz und Altlasten	6
3.2	Denkmalschutz	6
3.3	Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung	6
3.4	Elektrische Versorgung	6
3.5	Erschließung und Lärmschutz	7
4	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Froschbach“ vom 03.03.2000. Durch die vorliegende Änderung soll das Baurecht auf nicht bebauten Parzellen im Nordosten des Baugebiets modernisiert und die Lage des Geltungsbereichs und der Baugrenzen auf den Parzellen entsprechend aktueller Grenzvermessung und der Bedürfnisse der Grundstückseigentümer angepasst werden. Die übrigen Wohnparzellen des Urplans sind entweder bereits bebaut oder als Garten genutzt.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 17.01.20124 die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Froschbach“ beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und in Abstimmung mit dem Landratsamt Erding vom 09.01.2024 soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert und teilaufgehoben werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ersetzen die farbig hervorgehobenen Änderungen der Festsetzungen die früheren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Die übrigen Flächen des Bebauungsplans „Froschbach“ bleiben von dieser Änderung des Bebauungsplans unberührt.

1.2 Teilaufhebung

Durch die neue Grundstücksteilung der Flur-Nummer 2459 entsteht eine Parzelle mit parallelen Grundstücksgrenzen zur Flur-Nummer 2459/1. Der Ur-Bebauungsplan hat jedoch eine Parzelle vorgesehen, die sich zur Kleinen Vils hin aufweitet. Durch die neuen Grenzen würde sich ohne Teilaufhebung eine städtebaulich geringfügig ungeordnete Situation außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung ergeben. Um die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen, hat sich der Gemeinderat Kirchberg entschieden, den übrigbleibenden Teil des Bebauungsplans auf Flur-Nummer 2459 mit einer Fläche von ca. 149 m² aufzuheben.

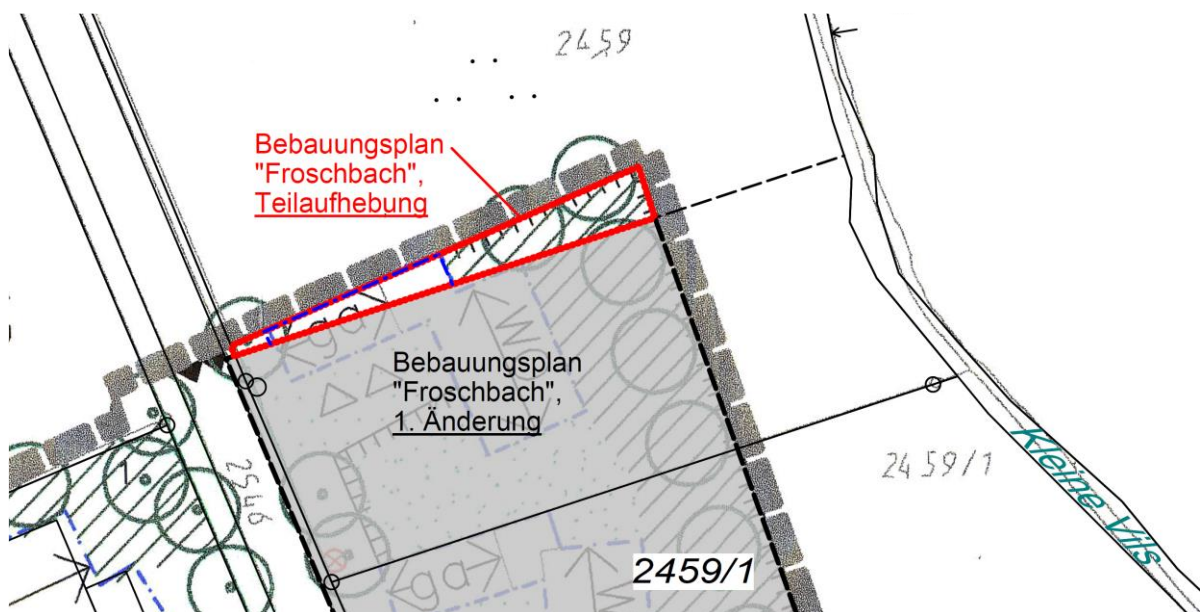


Abb. 1: Geltungsbereich der Teilaufhebung rot dargestellt mit Ur-Bebauungsplans im Hintergrund, unmaßstäblich

1.3 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Durch die geplante Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

2 PLANUNGINHALT UND DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

Die Planinhalte und die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren beziehen sich ausschließlich auf die Änderungen. Die geplanten Änderungen verändern nicht die Grundzüge der bereits rechtsgültigen Planung.

Da das Baurecht grundsätzlich bereits rechtsgültig ist, erfolgt keine Neubewertung hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, des Immissionsschutzes, der Ver- und Entsorgung (z.B. Umgang mit dem Niederschlagswasser), des Brandschutzes und anderer städtebaulicher Voraussetzungen. Es werden lediglich die Änderungen zum rechtsgültigen Ur-Bebauungsplan erläutert.

Der rechtsgültige Ur-Bebauungsplan beinhaltete gut strukturierte Festsetzungen, die in der 1. Änderung lediglich zur besseren Übersicht durchnummeriert werden. Teile des Ur-Bebauungsplans, die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung festgesetzt sind, werden zum besseren Planverständnis überwiegend weggelassen.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Art der baulichen Nutzung und ihre zulässigen Nutzungen nach BauNVO verbleiben unverändert. Es handelt sich um Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ohne Vergnügungsstätten, wobei die unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe und Landwirtschaft mit Planzeichen „Wi“=Wirtschaftsgebäude und die Wohnnutzung mit „WO“=Wohngebäude innerhalb der Baugrenzen gekennzeichnet sind. Die 1. Bebauungsplanänderung betrifft nur Planbereiche mit Wohngebäuden und Garagen bzw. Nebengebäuden. In den durch „WO“ gekennzeichneten Flächen darf nun auch eine Garage oder ein Nebengebäude angegliedert oder als Teil des Wohngebäudes errichtet werden, zum Beispiel Garage im Erdgeschoss mit darüber liegendem Wohngeschoss. Dies trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sparsamer Versiegelung bei.

Die Lage der Baugrenzen, welche die überbaubaren Grundstücksflächen kennzeichnen, wird geändert. Zum einen ergibt sich durch eine neue Grundstücksabmessung ein anderer Grundstückszuschnitt in der nördlichen Parzelle. Zum anderen wird die schräge Gebäudestellung zu den nächstliegenden Grundstücksgrenzen geändert, sodass die Gebäude innerhalb der Grundstücke senkrecht zu den Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Dies erleichtert einen späteren Nachweis der Abstandsflächen. Die Baugrenzen für Garagen und Nebengebäude werden auf die aktuell erforderliche Garagentiefe und entsprechend den Bedürfnissen der künftigen Bewohner konfiguriert. Die Flächensumme der Baugrenzen bleibt unverändert bei ca. 290 m² je Parzelle.

Die Wandhöhe der Wohngebäude wird um einen Meter vergrößert. Dies ist der modernen Bauart geschuldet, möglichst keinen Kniestock auszubilden, um die Wohnfläche besser ausnutzen zu können. Gleichzeitig wird die Dachneigung reduziert, um die Firsthöhe auf etwa gleichem Niveau zu belassen. Im städtebaulichen Gesamtgefüge des Dorfgebiets wird sich diese Erhöhung nicht nachteilig auswirken, da die gewerblichen Wirtschaftsgebäude im Ur-Bebauungsplan gleich hohe Wandhöhe von 6,50 m aufweisen bzw. zulassen. Die neu festgesetzte Spanne der möglichen Dachneigungen vermittelt zwischen den ursprünglichen Dachneigungen der Wohngebäude und den gewerblichen Dachneigungen und ist deswegen städtebaulich gut vertretbar. Die Untergrenze der Dachneigungsspanne der Garagen und Nebengebäude wurde auf 0° gesetzt, um eine mittlerweile übliche und kostengünstige Flachdachgarage, zum Beispiel als Fertigarage, zuzulassen.

Weiterhin wird ergänzend hinzugefügt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Im Ur-Bebauungsplan galt eine solche Festsetzung nur für das Gewerbegebiet. Für das Dorfgebiet gab es keine Einschränkungen. Da im derzeitigen baulichen Bestand bei den Wohngebäuden maximal 2 Vollgeschosse

wahrnehmbar sind, wird die Festsetzung entsprechend dem Gewerbegebiet ergänzt, um einem übermäßigen Ausbau der Wohngebäude vorzubeugen.

2.2 Baugestaltung

Die Gemeinde trägt mit der 1. Änderung dem modernen ästhetischen Empfinden und Baustil Rechnung.

Zum einen werden zu den roten Dachdeckungen auch anthrazitfarbene Dachdeckungen zugelassen. Außerdem wirken die Solarmodule auf anthrazitfarbenen Dächern unauffälliger bzw. harmonischer.

Ebenfalls auf Grund des modernen Baustils wird die ehemals holzverschalt vorgeschriebene Fassadengestaltung der Garagen und Nebengebäude nicht mehr vorgegeben und entfällt damit.

Zum anderen wird bei der Festsetzung der Einfriedungen die Materialität weggelassen, um die Gestaltung weniger einzuschränken. Die Zaunführung wird in der Planzeichnung als überschießende Festsetzung weggelassen. Überdies wurden die Zäune im Bestand nicht entsprechend den Darstellungen des Ur-Bebauungsplans errichtet.

2.3 Grünordnung, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Bei den grünordnerischen Festsetzungen wurden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume ist mit dem Urplan identisch. Ihre Lage wurde entsprechend den geänderten Baugrenzen und Zufahrten angepasst. Außerdem wurde redaktionell das Wort „Stammumfang“ statt des Zeichens „Durchmesser“ ersetzt und der aktuelle Fachbegriff „verpflanzt“ statt „verschult“ verwendet. „Durchmesser“ muss ein redaktioneller Fehler des Urplans sein, da es sich sonst um viele Großbaumpflanzungen handeln würde.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Beim Verfahren nach § 13 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und dementsprechend evtl. zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächen nachzuweisen. In dieser Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche der Baugrenzen je Parzelle nicht verändert. Es ändert sich vor allem nur die Lage bzw. die Anordnung der Baugrenzen und die Erhöhung der Wandhöhe, was keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich bringt und damit eine zusätzliche Ausgleichspflicht nicht begründet. Außerdem sind die Festsetzungen der Grünordnung bereits im Ur-Bebauungsplan sehr fundiert und ausführlich, sodass die durch das Baurecht bedingten Eingriffe auch ohne festgesetzte Ausgleichsflächen im ausreichenden Maß kompensiert werden.

Bei der Pflanzung der Bäume entlang der Kreisstraße ED 2 ist gemäß den „Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume – ESAB“ ein Mindestpflanzabstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Weiterhin ist die Pflanzung mit dem Staatlichen Bauamt Freising und dem Landratsamt Erding, Fachbereich 12 Liegenschaftsverwaltung, im Vorfeld abzustimmen.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße ED 2 erschlossen. Nach Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes haben die Kreisstraßen eine grundsätzliche Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand. Diese gilt außerhalb des Erschließungsbereichs ab einer Ortsdurchfahrt. Die Ortsdurchfahrt gilt derzeit in etwa ab Ende der Flurnummer 2459/2 Gemarkung Kirchberg, obwohl durch den Urplan „Froschbach“ deren Versetzung an den eigentlichen Ortsrand seitens der Gemeinde geplant war.

Im Ur-Bebauungsplan und innerhalb des Geltungsbereichs der Überplanung ist für Garagen und Nebengebäude ein reduzierter Anbauverbot von 5 m anzunehmen. Dafür waren die Garagen mit ihren Zufahrten so ausgerichtet, dass eine Rückwärtsfahrt auf die Kreisstraße unterbunden war. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann die Anbauverbotszone der Kreisstraße in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt vom Januar 2024 für alle baulichen Anlagen mit einem Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand reduziert bleiben. Die Garagenzufahrten sind nun teilweise geändert. Eine Rückwärtsausfahrt auf die Kreisstraße ist jedoch weiterhin unzulässig. Deshalb müssen alle Stellplätze und Garagen über einen Wendebereich von mind. 6 m x 6 m verfügen, welcher selbst kein Stellplatz sein darf. Der Stellplatznachweis inklusive der Wendebereiche ist dem Staatlichen Bauamt Freising zu melden.

Weiterhin wurde je Parzelle nur eine Zufahrt zur Kreisstraße mit den von ihr ausgehenden Sichtflächen festgesetzt. Die Freihaltung der Sichtflächen ist nach Art. 29 Abs. 2 BayStrWG für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST06 und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising erforderlich.

In Froschbach existiert ein Gehweg südlich der Flur-Nr. 2400/1 Gemarkung Kirchberg. Da die Kreisstraße mit zunehmendem LKW-Verkehr befahren wird, möchte die Gemeinde Kirchberg für die Sicherheit der künftigen Bewohner und insbesondere der Kinder sorgen und plant mit der 1. Änderung den Gehweg bis zum Ende der nördlichsten Parzelle zu verlängern. So kann die Bushaltestelle im Ort gefahrlos erreicht werden. Der überwiegende Teil des Gehwegs wird auf dem öffentlichen Grundstück errichtet, da die Fahrbahn der Kreisstraße dessen Grenzen nicht ausschöpft. Je nach tatsächlicher Breite des Gehwegs können die privaten Parzellen im geringfügigen Maße in Anspruch genommen werden.

2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich zwei bestehende unterirdische Leitungen – Wasserleitung für die Trinkwasserversorgung und Regenwasserkanal zur Niederschlagswasserableitung. Für den Regenwasserkanal sind bereits Leitungsrechte im Grundbuch gesichert. Für die Wasserleitung sollte dies zugunsten der Gemeinde und des Versorgungsträgers nachgeholt werden. Außerdem soll die unterirdische Schmutzwasserpumpe in die privaten Grundstücke verlegt werden, wofür ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Versorgungsträgers gesichert werden muss.

3 SONSTIGE HINWEISE AUS DER VERFAHRENSBETEILUNG

3.1 Bodenschutz und Altlasten

Der Gemeinde Kirchberg und dem Landratsamt Erding sind keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb der Änderung des Bebauungsplans bekannt. Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

3.2 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bau- und Bodendenkmal befindet sich in Burgharting (Pfarrkirche St. Vitus D- 1-77-124-5) in ca. 800 m Entfernung. Unabhängig davon gilt Artikel 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz: Bodendenkmäler (z.B. Knochen- oder Keramikfunde), die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

3.3 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und deren Erreichbarkeit muss weiterhin gewährleistet sein. Hierfür ist auf privaten Grundstücken jeweils eine Zufahrt freizuhalten.

3.4 Elektrische Versorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

3.5 Erschließung und Lärmschutz

Die Erschließung zur Kreisstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ED 2 - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Zufahrt sollte 5,50 m nicht unterschreiten, um im Ein- und Ausfahrbereich Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Im Einmündungsbereich der Zufahrt darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung(en) müssen so ausgebildet sein, dass sie vom dort größtverkommenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.

Die Entwässerung der Einmündungsflächen muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

4 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte vom Januar 2024 der Gemeinde Kirchberg, im UTM32-Format. (Der Ur-Bebauungsplan wurde vermutlich im Gauß-Krüger-Koordinatensystem erstellt).

Landshut, den 10.04.2024

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin