
GEMEINDE ERDWEG



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN NR. „Eisenhofen Nr. 41, Flurstück 1105“ – 1. Änderung

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

VORABZUG vom 29.04.2019

Fassung vom xx.xx.2019

Projektnummer: 18138

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Markus, Seitz, Dipl.-Ing.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Umweltbelange	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6. Planungskonzept	6
7. Begründung der Festsetzungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. Energie	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9. Flächenstatistik	7
D) UMWELTBERICHT	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
1. Grundlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6. Monitoring	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7. Beschreibung der Methodik	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8. Zusammenfassung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Eisenhofen Nr. 41, Flurstück 1105“ ist seit dem 22.12.2000 rechtskräftig. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sehen für den Geltungsbereich Wohnbauflächen vor. An dieser grundsätzlichen Zielstellung wird mit der 1. Änderung weiterhin festgehalten. Um ein angepasstes städtebauliches Konzept zu ermöglichen, sind vor allem Änderungen hinsichtlich der Erschließung sowie der Baugrenzen erforderlich. Der Bebauungsplan bleibt weiterhin ein Angebotsbebauungsplan, d.h. andere Bebauungsmöglichkeiten als im städtebaulichen Konzept dargestellt, sind im Rahmen der Festsetzungen grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet, derzeit eine Brachfläche, liegt innerhalb des bebauten Ortsteils Eisenhofen. Mit der Wiedernutzbarmachung soll die Fläche für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden und somit vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Dies kommt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm 2013 nach.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da er der Innenentwicklung dient. Der Geltungsbereich weniger als 4.000 m². Durch die Satzung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Daher wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird, ebenso wie von der Umweltprüfung, abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von 3.873 m² vollständig die Flurnummer 1105 der Gemarkung Eisenhofen und ist in der Planzeichnung dargestellt.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

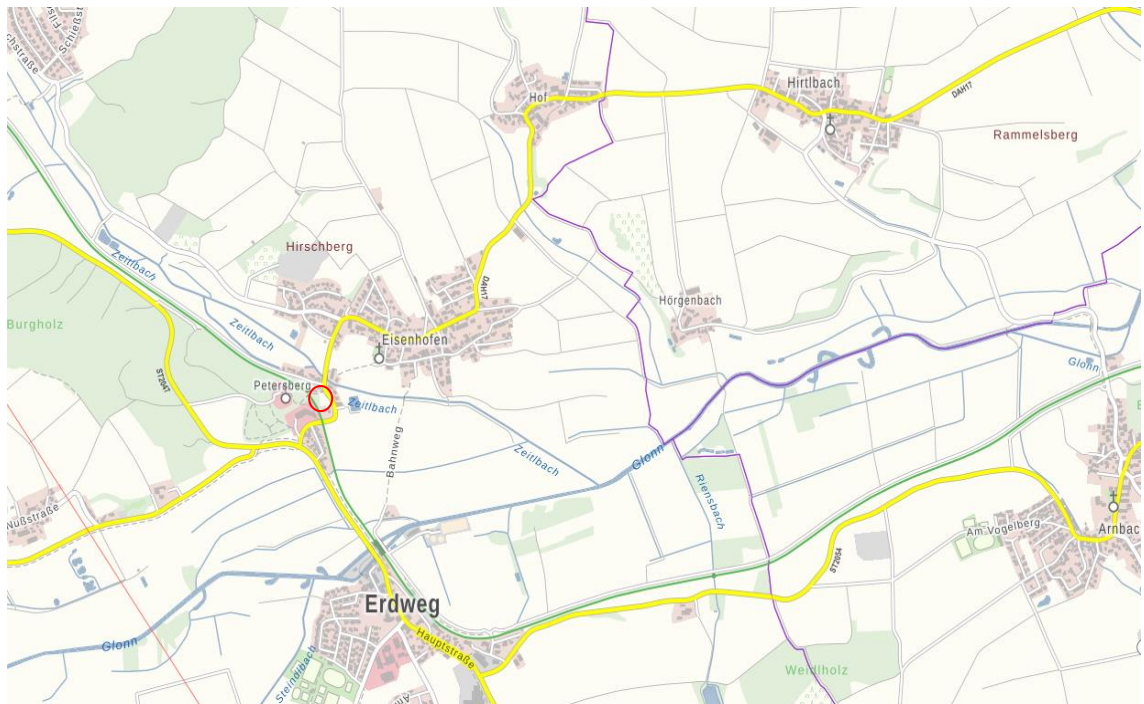


Abbildung 1 Topographische Karte von der Lage des Plangebietes Eisenhofen, o. M. (Auszug Bayernatlas: © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2019)

Der Ortsteil Eisenhofen liegt nördlich der Gemeinde Erdweg und südlich des Ortsteils Hof (Erdweg). Im Norden sowie im Süden des Planungsgebietes befindet sich bestehende Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Im Osten grenzt direkt die Bischof-Neuhäusler-Straße und im Westen an die Bahnlinie Erding – Altomünster (Linie 2 des MVV).

Das Plangebiet ist über die Bischof-Neuhäusler-Straße (DAH17) an die ST2047 angebunden, welche Richtung Südosten über Schwabhausen nach Dachau führt.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Topografie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches steigt von ca. 476 m ü.NHN. im Südosten auf 487 m ü.NHN. im Nordwesten an. Zu beachten ist der Geländesprung von 480 m ü.NHN. auf 487 m ü.NHN. im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Die Planinhalte des seit 22.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit vorliegender 1. Änderung komplett ersetzt.

Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung, in diesem Bereich Wohnhäuser zu errichten, bleibt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Da es sich bei der Planung um eine Bebauungsplanänderung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der höheren Landesplanung weiterhin berücksichtigt werden.

5. PLANUNGSKONZEPT

Städtebauliches Konzept

Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die veränderte Erschließung des Baugebietes. Diese soll nun durch einen Ringschluss erfolgen, die notwendigen Stellplätze sollen nicht mehr in einem räumlich abgetrennten Garagenhof, sondern auf den Grundstücken selbst erfolgen. Dadurch können ein Eingriff in das Biotop und den Hang gemindert und die Erschließungsflächen reduziert werden.

Darüber hinaus werden durch die 1. Änderung die Festsetzungen der Ursprungssatzung vereinfacht, wobei durch sinngemäße Beibehaltung von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder auch der Dachformen ein Einfügen in das bestehende Ortsbild weiterverfolgt wird.

Um die private Erschließungsstraße reihen sich Grundstücke die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind hierbei sieben Häuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 280 bis 480 m². Durch die relativ dichte Bebauung wird dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen.

Um die Neubauten in die bestehende Ortsstruktur einzufügen, sind ausschließlich Satteldächer zugelassen, deren Dacheindeckungen sich an den Farben der Umgebung orientieren. Das zulässige Maß der Nutzung orientiert sich ebenfalls am Umfeld und ermöglicht die beabsichtigte Nachverdichtung.

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewähren, sind Baumpflanzungen festgesetzt. Voraussichtlich werden je Grundstück ein Baum gepflanzt, dies hängt von der tatsächlichen Teilung derer ab.

Das Gebiet ist durch Medien in der anliegenden Bischof-Neuhäusler-Straße voraussichtlich erschlossen. Im Plangebiet selbst liegt bereits ein Kanalanschluss von dem aus die weiteren Anschlüsse gelegt werden müssen. Ein weiterer Anschluss an den Kanal in der Bischof-Neuhäusler-Straße ist nicht möglich.

6. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze. Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Teile des Gehölzbestandes werden durch Festsetzung zum Baumerhalt gesichert.

Der Eingriff in das kartierte Biotop sowie den Hang werden durch die Planänderung und den damit verbundenen Verzicht auf den Garagenhof gemindert.

Schutzgebiete sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal Nr. 247728 (Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Hofwüstung der frühen Neuzeit). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird gebeten Erkenntnisse und Anforderungen, die sich hierdurch auf Grundlage des BayDSchG ergeben, im Verfahren mitzuteilen.

7. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	0,39ha	100 %
davon Wohnbaufläche	0,28 ha	~ 72 %
davon Verkehrsfläche	0,04 ha	~ 10 %
davon Grünfläche	0,07 ha	~ 18 %