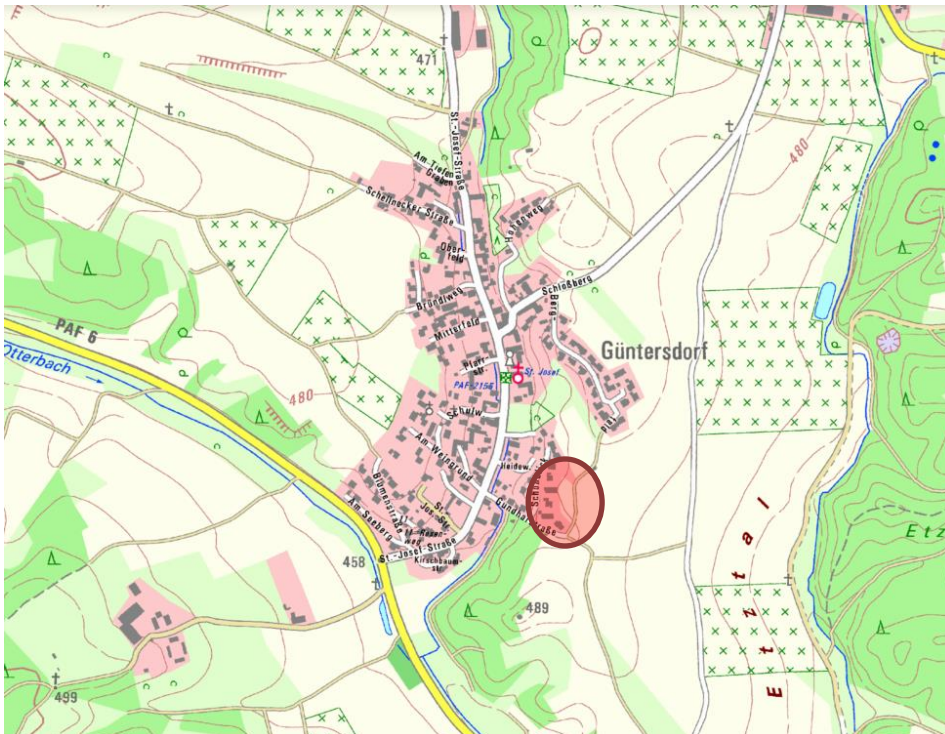


GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



Teilaufhebung Nr. 16.1 des Bebauungsplanes Nr. 16 „Güntersdorf - Ost I“ für das Flurstück 1467/5, Gemarkung Aufham



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

BEGRÜNDUNG

bearbeitet:	BK
Vorentwurf	16.04.2021
Planfassung zur Auslegung	14.09.2021
Rechtskräftige Fassung vom	15.02.2022 (redaktionell geänderte Planfassung vom 14.09.2021)

Architekturbüro Bernd Kieferl
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Max-Bogenberger-Straße 2
84104 Rudelzhausen-Tegernbach
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788
e-mail: info@kieferl.de



Gemeinde Schweitenkirchen

Schweitenkirchen, den

Josef Heigenhauser, _____
1. Bürgermeister

1 Anlass

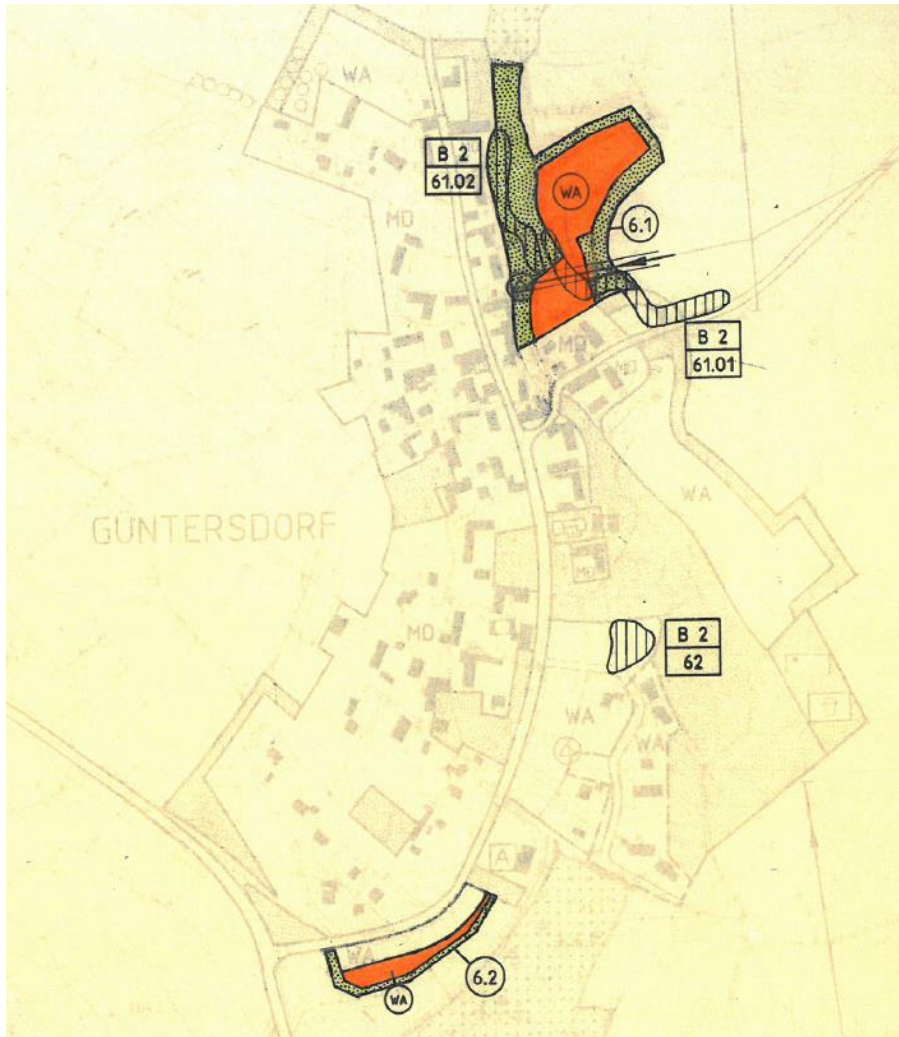
Zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf Grundstück Fl.Nr. 1467/5 Gem. Aufham in Güntersdorf wurde beantragt, den bestehenden Bebauungsplan „Güntersdorf Ost I“ zu ändern bzw. teilaufzuheben, da dieser bereits seit 1974 besteht und gerade im Hinblick auf die Nachverdichtung im Innenbereich entsprechend überholt ist. Die Zufahrt zum Bauvorhaben wäre über die Fl.Nr. 1460 möglich. Eine entsprechende schriftliche Zusage liegt bereits vor. Die notarielle Sicherung der Erschließung würde im Vorgriff der Teilaufhebung noch erfolgen. Zur Realisierung des Wohnbauvorhabens bietet sich als Lösungsansatz die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Güntersdorf – Ost I“ unter Herausnahme der Fl.Nr. 1467/5 Gem. Aufham aus dem Geltungsbereich (bei einer Bauweise mit 2 Vollgeschosse) an. Deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 16 „Güntersdorf Ost I“ für das Grundstück 1467/5 Gem. Aufham teilaufgehoben werden um einer Innenraumverdichtung Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Schweitenkirchen beabsichtigt zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens für das betreffende Flurstück Nr. 1467/5, Gemarkung Aufham den bestehenden Bebauungsplan „Güntersdorf Ost I“ in diesem Bereich teilaufzuheben.

Für vorliegende Teil-Aufhebung wird ein eigenständiges Änderungsverfahren durchgeführt. Der Teilabschnitt mit dem Flurstück 1467/5 des Bebauungsplanes wird aufgehoben. Der Gebietscharakter bleibt dabei weiterhin ein allgemeines Wohngebiet und es lässt sich für das von der Teilaufhebung betroffene Grundstück 1467/5 eine dichtere Bebauung realisieren.

2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

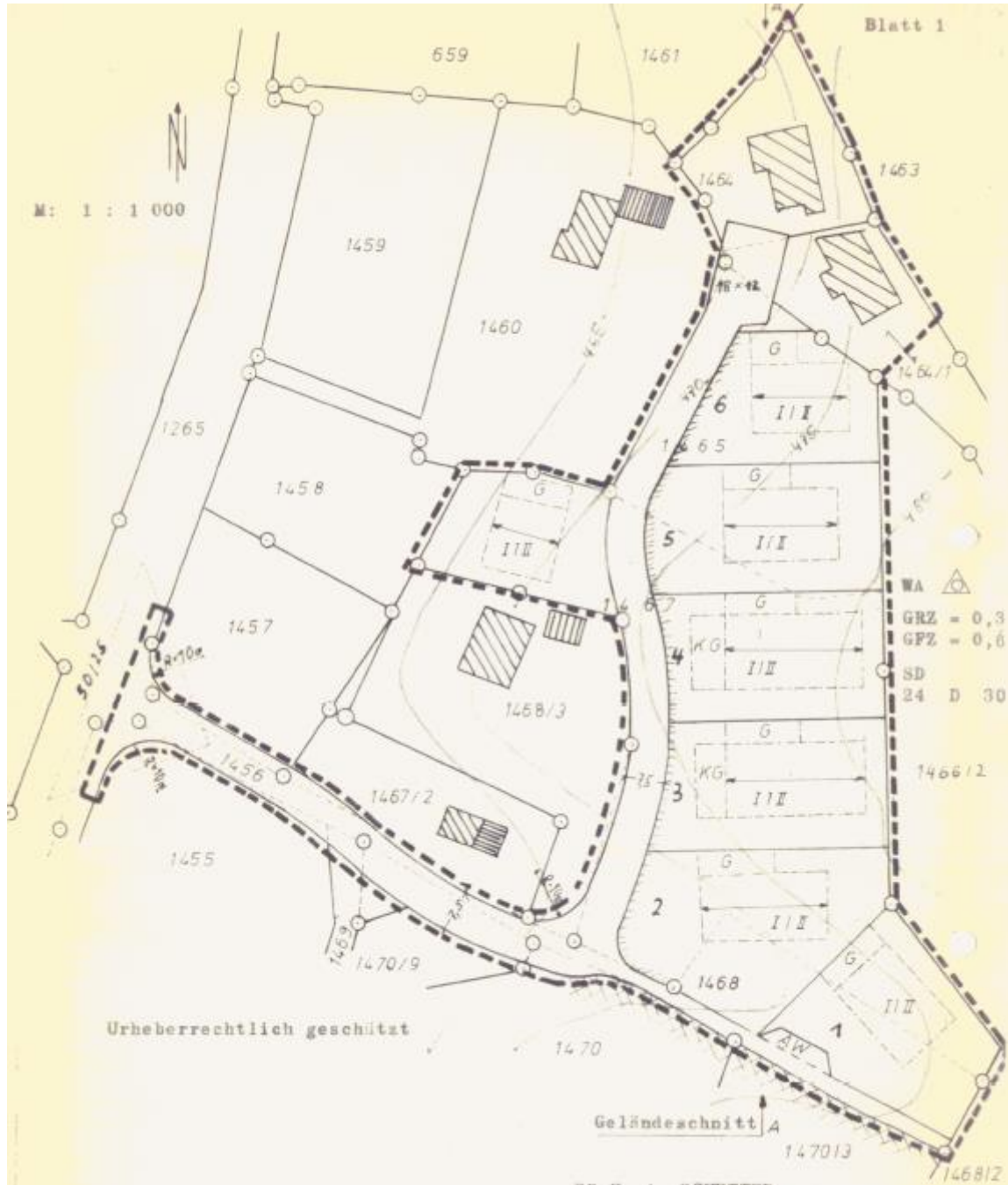
Die Flächen des Bebauungsplanes „Güntersdorf – Ost I“ sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (WA) dargestellt.

3 Bebauungsplan Nr. 16 „Güntersdorf Ost I“

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt ein mit Einzelhäusern in der offenen Bauweise bebaubares allgemeines Wohngebiet fest.

Für das Flurstück 1467/5 gilt bislang eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6. Die Gebäudehöhe wird über die Geschossigkeit geregelt. Zulässig sind ein Hang- u. ein Vollgeschoss. Als Dachformen sind bislang Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° und 30° zulässig.

Bebauungsplan



Bebauungsplan Güntersdorf Ost, Planzeichnung in der Fassung vom 18.01.1974

4 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Güntersdorf Ost I“ befindet sich im Süden-Osten von Güntersdorf. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen sind ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Die Wohnbauflächen sind in unterschiedlichen Qualitäten ein- und durchgrünt. Im südlichen und östlichen Anschluss folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Umgriff des aufzuhebenden Teils des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand in der Mitte des Geltungsbereiches. Die Teil-Aufhebung bezieht sich ausschließlich auf das mit einem Wohngebäude mit Garage bestandene Flurstück 1467/5.



Luftbildausschnitt Güntersdorf, mit Geltungsbereich des BP. Nr. 16 „Güntersdorf Ost I“ und Fläche der Teil-Aufhebung (Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021)

5 Umweltbericht

Für die geplante Teil-Aufhebung des B-Planes Nr. 16 "Güntersdorf Ost I" wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Umweltprüfung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es wird daher von geringen Umweltauswirkungen ausgegangen.

5.1 Inhalt und Ziele der Teil-Aufhebung

Für den aufzuhebenden Teilbereich liegt ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Ziel der Teilaufhebung ist die Möglichkeit zur Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung auf der bezeichneten Fläche und damit zur Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus mit Garage. Damit werden Potenziale der Innenentwicklung genutzt und wird der Forderung nach flächensparem Bauen Rechnung getragen.

5.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

LEP Bayern 2018

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

BauGB

§ 1a Abs. 2

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ...; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

5.3 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die aufzuhebende Fläche des Flurstücks 1467/5.

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- LEP Bayern 2018
- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2020
- Bebauungsplan Nr. 16 „Güntersdorf Ost I“, in der Fassung vom 18.01.1974

5.4 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden und Wasser

Der Boden im Aufhebungsbereich ist Teil des Wohngebietes Schönblick und mit einem Wohngebäude und dazugehörigen Nebenanlagen überprägt. Das ursprüngliche Bodengefüge mit natürlichen Bodenfunktionen sowie einem natürlichen Wasserhaushalt liegt auf dem Flurstück als Teil der Wohnbauflächen am Schönblick nicht mehr vor.

Klima / Luft

Das innerörtliche Areal ist durch Versiegelung und Bebauung klimatisch wenig relevant.

Arten- und Biotope

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich durch die bisherige bauliche Funktion keine nennenswerten Lebensstätten.

Orts- und Landschaftsbild

Die Wohnbauflächen am Schönblick sind gekennzeichnet durch Einzel- und Doppelhäuser

Mensch

Die betroffenen Flächen dienen bisher einer Wohnnutzung.

Kultur- und Sachgüter

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartieren Bodendenkmälern

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des weiterhin bestehenden Bebauungsplanes, sowie im Bereich der Teilaufhebung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Nicht-Aufhebung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Güntersdorf Ost I“ zunächst weiter. Mit der Teilaufhebung für das Flurstücks 1467/5 gelten die Regelungen des § 34 BauGB.

5.6 Prognose bei Aufhebung des Bebauungsplanes

Boden und Wasser

Die mit der Planaufhebung ermöglichte Umgestaltung führt nach derzeitigem Kenntnisstand auf dem Flurstück 1467/5 zu einer Zunahme der Versiegelung. Dies ergibt sich im Wesentlichen durch die Anbindung der Erschließung an die Straße „Schönblick“ oder über das nördlich liegende Flurstück Nr. 1460. Gleichzeitig lässt sich das verbleibende Flurstück baulich nachverdichten.

Klima / Luft

Für die Schutzgüter sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Arten -und Biotope

Für das Schutzgut sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Für das Orts- und Landschaftsbild sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Mensch

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Güntersdorf Ost I“ bedingt zunächst keine Auswirkungen für das Schutzgut.

Mit der Umsetzung der geplanten Nachverdichtung des Flurstücks 1467/5 entsteht keine weitere öffentliche Verkehrsfläche. Neben Fahrgeräuschen aus dem Straßenverkehr der Straße „Schönblick“ wirken künftig unwesentliche weitere Lärmimmissionen in das Wohnbaugrundstück ein. Das dortige

Verkehrsaufkommen innerhalb der Wohnbauflächen bleibt aber weiterhin auf den Quell- und Zielverkehr beschränkt. Von wesentlichen Lärmeinwirkungen aus den Wohnstraßen ist aber weiterhin nicht auszugehen.

5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Diese sind durch die Teil-Aufhebung des B-Planes nicht zu erwarten. Maßnahmen bzgl. eines Monitorings können nach derzeitigem Kenntnisstand unterbleiben.

5.8 Planungsalternativen

Die Alternative besteht darin, auf die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes zu verzichten und das betroffene Flurstück nicht weiter nach zu verdichten.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes „Güntersdorf – Ost I“ für das 841 m² große Flurstück 1467/5 treten im innerörtlichen Bereich von Güntersdorf zunächst keine wesentlichen Veränderungen ein.

Infolge der Überplanung der von der Aufhebung betroffenen Wohnbaufläche an der Straße „Schönblick“ gelten die Festsetzungen des § 34 BauGB. Nach derzeitigem Planungsstand sind auf dem von der Aufhebung betroffenen Flurstück keine öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, der überwiegende Flächenumgriff dient aber weiterhin einer Wohnnutzung. Mit der künftigen Erschließung ist von einer Nachverdichtung der baulichen Funktion auszugehen. Die Versiegelung und Inanspruchnahme von Boden auf dem Flurstück 1467/5 wird intensiviert und die natürlichen Bodenfunktionen weiter verringert.

Die vorgesehene Erschließung führt über Flurstück 1460 an die öffentliche Straße „Schönblick“. Durch die bestehende und auch künftige Wohnnutzung ist aber von keinen wesentlichen Immissionen aus den Wohnstraßen auszugehen.

Infolge der bisherigen Nutzung, mit der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sind mit der Teil-Aufhebung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Weitere Schutzgüter sind nicht berührt. Insgesamt sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.