



Markt Markt Indersdorf

Bebauungsplan Nr. 22 „Äußere Freisinger Straße“ - 7. Änderung

Begründung
zur Planfassung vom 17.10.2018

Auftraggeber: Markt Markt Indersdorf

Marktplatz 1
85229 Markt Indersdorf
Tel.: 08136 934-0
e-mail: poststelle@markt-indersdorf.bayern.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Dipl.-Ing. Edgar Burkart, Architekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Judith Flacke, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Bestandsbeschreibung und Topographie	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Planungserfordernis, Verfahren.....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise	7
5.4	Örtliche Bauvorschriften - Dächer.....	7
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
6.1	Niederschlagswasser	8
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
8	Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz.....	9
9	Sonstige Belange	9

1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf hat in seiner Sitzung am 22.01.2018 auf Antrag der Grundstückseigentümer die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Äußere Freisinger Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Markt Indersdorf das Flurstück 700/5.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

2.1 Lage und Erschließung

Das Marktgemeindegebiet von Indersdorf liegt zentral im Landkreis Dachau in der Region München (Planungsregion 14). Der Hauptort Markt Indersdorf befindet sich im südlichen Teil des Marktgemeindegebietes im Glonntal. Er beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und ist Sitz der Verwaltung.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Markt Indersdorf, westlich der Freisinger Straße am westlichen Ende der Ahornstraße. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die bestehende Wendeanlage und im Übrigen an die bestehende Bebauung entlang der Ahornstraße, der Freisinger Straße und der Aichacher Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 700/5 in der Gemarkung Markt-Indersdorf mit einer Größe von ca. 840 m².

Markt Indersdorf ist über die Staatsstraße St 2050 Dachau-Schrobenhausen und über die St 2054 Fürstenfeldbruck – Allershausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet selbst ist über die Ahornstraße an die Freisinger Straße (DAH17) und die St 2050 bzw. St. 2054 angebunden. Ein Fußweg verbindet die Wendeanlage Ahornstraße mit der Aichacher Straße. Markt Indersdorf ist an das Nahverkehrsnetz des München Verkehrsverbundes (MVV) angebunden. Die nächstgelegene Bahnlinie München – Nürnberg ist über den Haltepunkt Petershausen oder Dachau, jeweils auch mit S-Bahn-Anschluss, zu erreichen. Die A-Linie der S 2 sowie mehrere Regionalbuslinien halten in Markt Indersdorf.

2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Das Plangebiet ist eine Baulücke inmitten bestehender Wohnbebauung. Es wird zurzeit als Wiese genutzt, nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nach Süden geneigt und fällt von einer Höhe von ca. 478 m ü. NN im Norden leicht nach Süden auf ca. 477 m ü. NN ab.

Die benachbarte Bebauung ist geprägt von ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern mit überwiegend 1 oder 2, aber auch bis zu 6 Wohneinheiten sowie einigen Doppelhäusern.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Planungserfordernis, Verfahren

Das bisher brachliegende Grundstück ist als einziges Grundstück im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Äußere Freisinger Straße“ nicht bebaut. Die Grundeigentümer haben beim Markt Indersdorf die Änderung des Bebauungsplans beantragt, um das Grundstück einer dichteren Bebauung zuzuführen, als der bestehende Bebauungsplan zulässt. Der Marktgemeinderat hat sich mit dem Antrag befasst und einer höheren Ausnutzung des Grundstücks zur Stärkung der Innenentwicklung zugestimmt. Damit ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der bereits bestehenden Siedlung und kann damit im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Grundfläche liegt bei der geringen Größe des Plangebiets und der festgesetzten GRZ von 0,4 weiter unter dem Schwellenwert von 20.000 m², der in § 13a Abs. 1 Satz 1 festgelegt ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vor. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Markt Indersdorf ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum, angrenzend an den Verdichtungsraum München, dargestellt.

Im **Regionalplan** der Region München wird Markt Indersdorf als Grundzentrum (ehem. Unterzentrum) eingestuft. Das Marktgemeindegebiet wird als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Die Entfernung zum Mittelzentrum Dachau beträgt ca. 12 km.

Folgendes Ziel nennt der Regionalplan zur Siedlungsentwicklung (B II 2):

„In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“

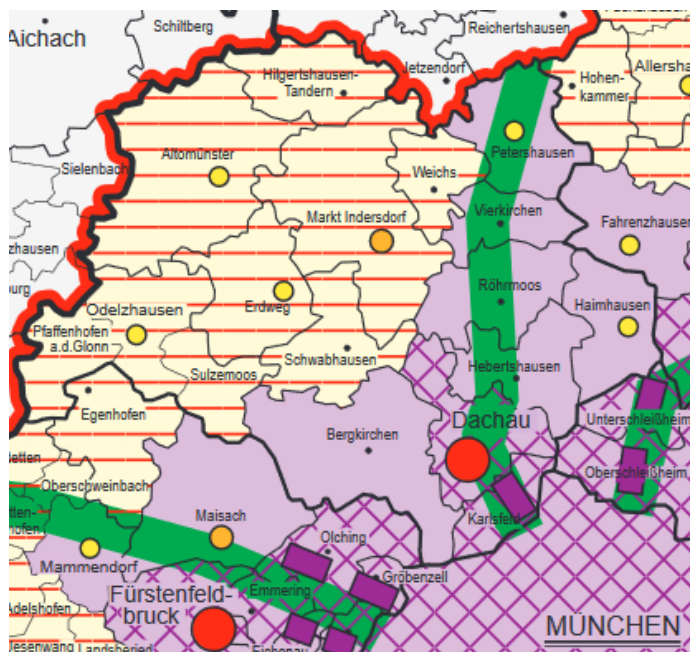


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München, ohne Maßstab

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und der Regionalplanung werden demnach bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im zukünftigen Flächennutzungsplan Markt Indersdorfs als Teil einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 „Äußere Freisinger Straße“ stammt aus dem Jahr 1978 und wurde weitgehend umgesetzt. Er sieht auf dem Baugrundstück ein Reines Wohngebiet (WR) vor. Vorgesehen ist die Bebauung mit einem Wohngebäude mit höchstens 2 Wohneinheiten, einem nordseitigen Freisitz und einer Garage. Das Gebäude hat zwingend eine sogenannte „1-1/2geschossige“ Gebäudeform mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss einzuhalten. Dachform, Firstrichtung und die Wandhöhe wurden vorgegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baulinien und Baugrenzen stark reglementiert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans waren die Grundstücke westlich des Plangebiets noch nicht bebaut.



Abbildung 2: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 (1978)

Der Ursprungsbebauungsplan wurde mehrfach geändert, teilweise begrenzt auf einzelne Festsetzungen oder räumlich begrenzt auf Teilgeltungsbereiche.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 „Äußere Freisinger Straße“ und seine bisherigen Änderungen vollständig.

4 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag der Grundstückseigentümer vom 21.03.2018 auf Änderung des Bebauungsplans. Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Baurechts. Zur Förderung der Bebauung der Baulücke unterstützt der Marktgemeinderat das Vorhaben. Bei der neuen Planung wird die inzwischen umgebende Bebauung westlich des Plangebiets, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 liegt, berücksichtigt.

Im Wesentlichen werden mit der Planung folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung
- Aufhebung der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
- Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen gem. bayerischer Bauordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die nachfolgende Objektplanung.

5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Mit der Antragstellung wurde auf das benachbarte 6-Familienhaus auf Flur-Nr. 109/4 verwiesen und folgender Lageplan vorgelegt:

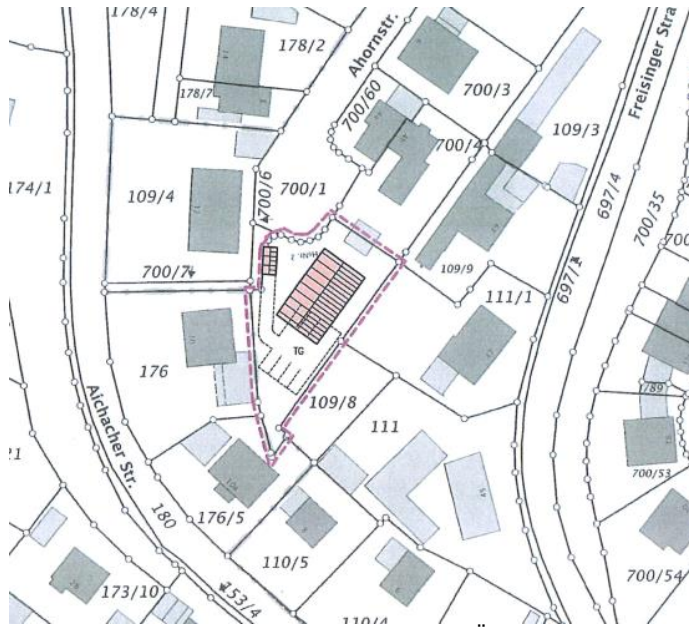


Abbildung 3: Lageplan zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vom 21.03.2016 (Architekt Achtelstetter, Markt Indersdorf)

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplans wurden unterschiedliche Konzepte erstellt, die alternativ von einer Grundstücksteilung und der Errichtung von Einzelhäusern ausgehen.

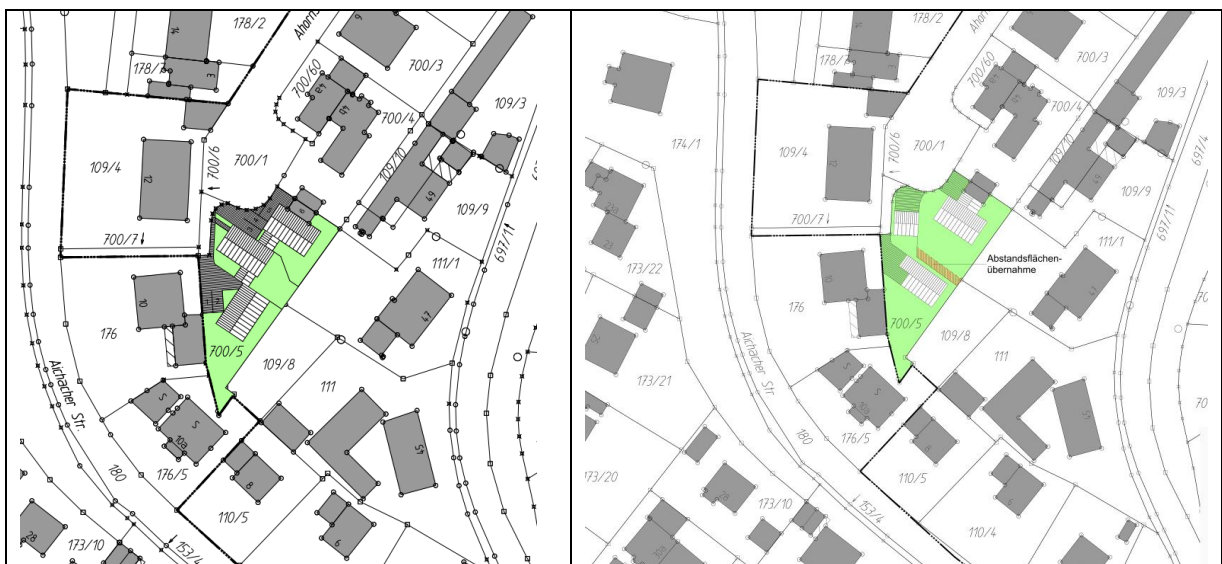


Abbildung 4: Alternative Bebauungsvorschläge mit kleinteiliger Bebauung (WipflerPlan, Mai 2017), links: Aufteilung in 3 Grundstücke rechts: Aufteilung in 2 Grundstücke

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 4 Abs. 3 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 Die Festsetzung sichert eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke und schöpft die zulässige Obergrenze der BauNVO aus.

Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei bestimmt. Damit ist die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude hinreichend begrenzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Gemäß der o. g. Zielsetzung werden die Baugrenzen großzügig gefasst und sichern zu den seitlichen und zur hinteren Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,0 m. Zur vorderen Grundstücksgrenze, also zum öffentlichen Straßenraum, wird die Baugrenze in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von nur 1,0 m festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Bauraums zulässig.

Ferner wird angeordnet, dass die Bemessung der Abstandsflächen auf der Basis von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 zu erfolgen hat. Damit beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1H, mindestens 3 m.

5.4 Örtliche Bauvorschriften - Dächer

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper entstehen zu lassen. Aufgrund der Lage des Plangebietes mit allseitig umgebender Bebauung und geringer Wirkung auf das Ortsbild werden die Festsetzungen auf ein Minimum reduziert.

Zur Dachgestaltung wird vorgegeben, dass wie in der umgebenden Bebauung nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig sind. Dachaufbauten sind bei der hohen Dachneigung nicht zugelassen, da sonst bei einem Dachausbau das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist sowohl verkehrlich als auch technisch vollständig über die Ahornstraße erschlossen. Nennenswerte Auswirkungen auf die Infrastruktur sind durch das Vorhaben nicht erkennbar. Änderungen am öffentlichen Versorgungsnetz sind daher nicht erforderlich. Die Hausanschlüsse sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

6.1 Niederschlagswasser

Es liegt keine Baugrunduntersuchung vor.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist.

Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENG\A) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Auf die Möglichkeiten der Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, wird hingewiesen.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Wesentlicher Beitrag ist die Nachverdichtung der bestehenden Siedlung und die Schaffung von Wohnraum im bebauten Bestand. Damit können weitere Baugebietsausweisungen im bisherigen Außenbereich und der damit einhergehende Flächenverbrauch bzw. die Flächenversiegelung verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung flexibler Dachneigungen und Dachformen sowie der Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Fuß- und Radwegevernetzung zum Ortskern und bestehenden Infrastruktureinrichtungen

Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)

- Fuß- und Radwegevernetzung zum Ortskern und bestehenden Infrastruktureinrichtungen
- Nutzung solarer Strahlungsenergie

8 Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Damit gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust einer regelmäßig gemähten Wiese zur Folge, welche insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Strukturgebende heimische Gehölze als Lebensraum und Nahrungshabitat beispielsweise für Vögel sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung mit üblichen Grundstücksfreiflächen (Freizeitgärten) umgeben.

Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Beschränkung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhenentwicklung) wird der Eingriff minimiert. Es ist davon auszugehen, dass mit der Bepflanzung der verbleibenden Grundstücksfreifläche ein struktureicherer Bereich entsteht als jetzt vorhanden ist.

Aufgrund der bestehenden Strukturen ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Eine weiterführende Prüfung scheint daher als nicht erforderlich.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 Sonstige Belange

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

Über eine Belastung des Baugrunds mit Altlasten oder Kampfmitteln ist nichts bekannt.

Baudenkmäler oder unter Ensembleschutz stehende Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Pfaffenhofen, den 17.10.2018