GEMEINDE EISELFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "KERSCHDORF SÜDWEST"

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Ortsbereich (§ 13b BauGB)

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf:	20.12.2018
Entwurf:	05.02.2019
Entwurf:	05.11.2019
Entwurf:	02.06.2020

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Planungsgrundlage

Die Planungsfläche ist baurechtlich noch Außenbereich.

Anlass der Planung

Aufgrund des hohen Bedarfs an Bauland für junge ortsansässige Bürger bemüht sich die Gemeinde, Bauflächen für Ortsansässige auszuweisen. Dabei beabsichtigt die Gemeinde, nicht großflächige Ausweisungen nur an einem Ort, sondern auch maßvolle Erweiterungen an weiteren Ortsteilen vorzunehmen.
Da auch Kerschdorf ein größerer Ort mit zahlreichen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung zwei weitere Bauparzellen für ortsansässige Bürger auszuweisen.

Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.
In der Gemeinde Eiselfing bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversationspotentiale. Es sind lediglich einzelne Grundstücke mit Baurecht vorhanden, die jedoch aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen sind.
Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen sicherzustellen, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Eiselfing zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich, die jedoch nur in Außenbereichslagen geschaffen werden können.
Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 ist die Umwandlung von Flächen für Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.
Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an zwei Seiten an eine bestehende Wohnbebauung anliegt und die Erschließung problemlos erweitert werden kann.

Bestand

Die geplante Bebauung liegt am südwestlichen Ortsrand von Kerschdorf.
Im Norden und Osten schließt sich bereits Bebauung an. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
Die Planungsfläche ist frei von Baum- und Strauchbewuchs und wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Die Planungsfläche fällt nach Osten hin ab. Aufgrund der Hanglage wurde ein Nivellement der Planungsfläche erstellt.

Erschließung

Verkehr
Die Verkehrserschließung erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße, die verlängert wird.

Regenwasser
Um Schäden durch Oberflächenwasser zu verhindern, wurde das Gelände vermessen und die Höhenlage der Gebäude so festgelegt, dass durch entsprechende Geländegestaltung das Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann. Aus diesem Grund wurden auch Stützmauern bis 0,5 m Höhe zugelassen.
Keller und sämtliche Kelleröffnungen sind wasserdicht auszubilden. Das umgebende Gelände ist so zu modellieren, dass abfließendes Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.
Regenwasser wird mit einem vorgeschalteten Rückhaltebecken über Rigolen versickert (6 m^3 je Gebäude).

Schmutzwasser
Das neue Baugebiet wird an die Kläranlage von Eiselfing angeschlossen. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Strom und Telekommunikation, Trinkwasserversorgung
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Breitbandkabel und Trinkwasserleitung sind in der Gemeindestraße vorhanden (Trinkwasser = Zweckverband Schonstett)

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für zwei Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Da das Gelände hängig ist, wurde eine Geländevermessung durchgeführt und die Oberkante Rohfußboden (OK RB) für jedes Gebäude einzeln festgesetzt. Um eine sinnvolle Geländegestaltung, Gartennutzung und ein schadloses Abführen von Oberflächenwasser zu gewährleisten, wurden Stützmauern und Abgrabungen bis 0,5 m zugelassen.
Die übrigen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der Umgebungsbebauung. Damit ist sichergestellt, dass sich die Gebäude harmonisch an den Bestand anfügen. Um die Gebäude sinnvoll in die Grundstücke einzufügen, wurden die Baugrenzen relativ eng gefasst. Dies soll auch dem Nachbarschutz dienen und ausreichend Abstand zu den Nachbargebäuden gewährleisten. Um aber eine sinnvolle Gartengestaltung und Balkongestaltung zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen bis 4 m Tiefe, Balkone, Treppen und Dachüberstände bis 2 m Tiefe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit kann der Hauptbaukörper ortsplanerisch sinnvoll platziert werden, ohne die untergeordnete Freiflächenplanung zu sehr einzuschränken.
Um die Errichtung von kleinen Nebengebäuden bis 12 m² Grundfläche zu ermöglichen, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen, wurde festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Hier wurde jedoch die maximale Grundfläche auf 12 m² und die maximale Wandhöhe auf 2,5 m begrenzt.

Grünordnung

Zur Durchgrünung des Gebietes wurde die Pflanzung heimischer großkroniger Bäume festgesetzt. Zur Eingrünung des südlichen Ortsrandes wurde hier eine Obstbaumpflanzung festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Die Planungsfläche ist im gegenwärtigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Fläche wird bei einer Überarbeitung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nachrichtlich als Baufläche übernommen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Boden und Fläche

Durch die Planung wird zusätzliche Fläche versiegelt. Der Boden ist jedoch für eine Bebauung geeignet. Altlasten sind nicht bekannt. Durch die Planung wird die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Wasser, Grundwasser, Oberflächenwasser

Durch die Planung sind primär keine Gewässer betroffen. Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch.

Durch die textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass weder auf dem Baugrundstück noch auf angrenzenden Flächen Schäden durch abfließendes Oberflächenwasser entstehen können.

Pflanzen- und Tierwelt

Für die Pflanzen- und Tierwelt hat die Planung keine Auswirkungen, da die Fläche gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Klima

Für das Klima hat die Planung keine Auswirkungen.

Die Planungsfläche ist weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise.

Landschaftsbild

Die Fläche ist zwar von zwei Seiten einsehbar, diese Ansichtsflächen verdecken jedoch nur bereits bestehende Bauflächen, so dass keine zusätzlichen Ortsrandansichten entstehen.

Kultur- und Baudenkmäler

Durch die Planung sind keine Kultur-, Boden- und Baudenkmäler betroffen.

Sichtbeziehungen durch Baudenkmäler werden nicht beeinträchtigt.

Mensch

Für zwei ortsansässige Familien wird in der Gemeinde neuer Bauraum geschaffen.

Aufstellungsverfahren, Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der Gemeinderat Eiselfing hat beschlossen, die vorliegende Bebauungsplanung nach § 13b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren* aufzustellen. Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, was im vorliegenden Fall zutrifft.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem 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 § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Vom Gesetzgeber wurde festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne bis maximal 10.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne für weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eiselfing, 20. Okt. 2022

Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 02.06.2020

Huber Planungs-GmbH

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
STADTPLANER
BY AK
40 459
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS