GEMEINDE OTTERFING

Otterfing, den 04.06.2019

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
12. Änderung

„Palnkam"

BEGRÜNDUNG

Gemäß §9, Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für Flur Nr.1599/3 der Gemeinde und Gemarkung Otterfing.

A) PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat hat am 26.10.2018 die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen.
Der Bebauungsplan Nr. 29 ist seit 10.01.1995 rechtskräftig. Er wurde mit Datum 05.11.1996 erstmals, mit Datum vom 16.03.2004 zum 2. Mal, mit Datum vom 21.09.2004, 10.05.2005 bzw. 04.07.2006 zum 4. Mal, mit Datum vom 8.7.2009 zum 5. Mal, mit Datum vom 28.07.2009 zum 6. Mal, mit Datum vom 14.12.2010 zum 7. Mal, mit Datum vom 22.05.2012 zum 8. Mal, mit Datum vom 27.05.2014 zum 9. Mal, mit Datum vom 17.11.2015 zum 10. Mal und mit Datum vom 21.03.2017 zum 11. Mal geändert.
Im Flächennutzungsplan ist der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich als Dorfgebiet – MD – ausgewiesen.
Der Bebauungsplan hat sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die beantragte Änderung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ab.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung, das beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne gemäß § 13a Abs.1 BauGB anzuwenden, nachdem die dort enthaltenen gesetzlichen Voraussetzungen dazu vorliegen. Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB und werden entsprechend angewandt.

Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wird wegen der geringen Auswirkung dieser Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete abgesehen.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1) Das Gebiet liegt rund 1400m südöstlich des Ortkernes von Otterfing.
Auf der Änderungsfläche befindet sich gewerbliche Nutzung.

Das Areal liegt im Dorfgebiet, und ist von der Palnkamerstr. im Osten erschlossen.

2) Die Größe des gesamten Bebauungsplangebietes beträgt ca. 12.2ha, die tatsächlich betroffene Änderungsfläche umfasst ca. 0.09 ha.

3) Nach einer Humusschicht von ca. 30-40cm Dicke steht Lehm mit wechselnder Schichtdicke an. Darunter ist Kies oder lehmiger Kies, in größerer Tiefe mit Nagelfluh vermischt, zu erwarten. Es sind vermutlich keine größeren Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen, sicheren Baugrundes erforderlich. Bodenuntersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt.

4) Das Gelände im Änderungsbereich fällt leicht von Norden nach Süd.

5) Schützenwerter Baum – oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

6) Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 70m unter OK Gelände.

7) Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen in Straßenmetern beträgt.

zum Bahnhof	2000m
Läden der täglichen Versorgung	1400m
zu Volksschule, Kindergarten, Kirche	1500 - 1700m
zu Bundesstraße 13	800m
zu Bundesautobahn München – Salzburg	10000m
zu Sportzentrum	2000m
zur Post	1600m

C) PLANERISCHE LEITGEDANKEN

1) Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Palnkam wird im Bebauungsplangebiet am Gambsweg die Errichtung von 2 Wohnhäusern angrenzend an einen Zimmereibetrieb geplant.

2) Die 12. Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige. Damit soll dem örtlichen Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung der für das Dorfgebiet vorhandenen Maßgaben sowie der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen angemessen Rechnung getragen werden.

2.1) Da die bestehende Nutzung der Zimmerei bestehen bleiben soll, wird die Wohnnutzung zusätzlich ermöglicht. Die Wohnhäuser dienen dem Eigenbedarf der Eigentümer.
Im Einzelnen handelt es sich um die folgende Änderung:

Auf Flur Nr. 1599/3 befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude. Westlich dieses Baus sollen für den dringenden Wohnbedarf der 2 Eigentümerfamilien zwei Wohngebäude mit Garagen entstehen.
Die Traufhöhe soll entsprechend der umgebenden Bebauung max. 6.25 m betragen.
Die Grundstruktur des gesamten Bebauungsplangebietes in seinen Neubaubereichen basiert auf kleinen Wohnhäusern mit grundsätzlicher Firstrichtung O-W. Davon soll auch hier nicht abgewichen werden.
Die Firstrichtung O-W sorgt für eine optimale solare Nutzbarkeit der südlichen Dachflächen.
Die Gebäude halten die Abstandsflächen lt. BayBO im Wesentlichen ein. Dafür wurde nach Westen Grund zugekauft und im Norden liegen Abstandsflächenübernahmen vor.
Im Süden der Häuser ist jeweils ein kleiner Wintergarten möglich.
Die Stellplätze sind jeweils in Doppelgaragen untergebracht.
Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg mit Umkehrmöglichkeit im Bereich der Garageneinfahrten.
Für die Gebäude ist entsprechend der umgebenden Bebauung eine Geschossfläche von jeweils 200m² vorgesehen. Dies ist für eine Familie mit Kindern ausreichend.

Die Häuser dienen dem Wohnbedarf von Einheimischen.
Die Eigentümerfamilien könnten sich Bauland plus Bau an anderer Stelle des Ortes nicht leisten.
Die Nähe zum Betrieb ist natürlich auch aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht optimal. Es muss kein Fahrzeug zum Erreichen des Arbeitsplatzes benutzt werden.
Kinderbeaufsichtigung und Arbeit können durch die Nähe von Wohnen und Arbeit optimal gelöst werden.
Ortsplanerisch ist die Lage der Gebäude problemlos.
Der Immissionsschutz ist durch Gutachten gelöst.

D) GEPLANTE NUTZUNG

1) Die Art der Nutzung bleibt im Änderungsbereich unverändert:
Art der Nutzung: Dorfgebiet
Die ursprünglich aus Immissionsschutzgründen angedachte Änderung in GE konnte wegen des Ergebnisses des Schallschutzgutachtens entfallen.
Durch die zusätzliche Wohnbebauung bleibt der Gebietscharakter nach wie vor unverändert, da unmittelbar angrenzend auch ein landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb ebenso wie die Zimmerei das Gebiet deutlich prägen.

2) Die Neubauten entsprechen in Form und Größe den neugebauten umliegenden Wohnhäusern.

3) Die Zahl der Wohneinheiten und damit die Abwasserbelastung erhöhen sich um 2 WE.

4) Das Brutto Bauland ändert sich nicht.

Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Erschließung des Baugebietes benötigt.

E) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung nach §45 BauGB oder eine Grenzregelung nach §80 ff. BauGB nicht notwendig.

F) ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

1) Die Gebäude im Bereich der 12. Planänderung sind vom Gambsweg ausreichend erschlossen. Müllabfuhr, Schneeräumung, Feuerwehreinsatz usw. sind problemlos.

2) Die Wasserversorgung ist gesichert durch einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

3) Niederschlagswasser:
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist - möglichst muldenförmig - im Untergrund zu versickern.
Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den zugehörigen technischen Regeln ist zu beachten. Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen sind mit dem LRA Miesbach abzustimmen.
Die Stellplätze und Zufahrten werden mit sickerfähigem Belag ausgeführt.

Abwasser:
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt. Der Kanal ist im Grundstück vorhanden.
Die Abwasserbeseitigung ist dabei durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen des Marktes Holzkirchen und der bestehenden Zweckvereinbarungen gesichert.
Für die Planung werden 8 EGW veranschlagt.
Die vorhandenen Einwohnergleichwerte reichen für diese Planung aus.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten bekannt.

4) Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON gesichert. Es werden Trassen von 0.5 m Breite und 0.8 m Tiefe benötigt.

5) Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Erdgas-Südbayern.

6) Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Notwendigkeit der Errichtung eines zusätzlichen Hydranten soll im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. (Berechnung nach Arbeitsblatt W405 DVGW):

7) Vorhandene Telekommunikationslinien sind von der Nutzungsänderung nicht betroffen. Am Rand des Geltungsbereiches verlaufende Telekomleitungen dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekomleitungen nicht behindert werden.
Siehe dazu: Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013, Abschnitt 6.

G) KOSTEN

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aus der Neubebauung.

H) ALLGEMEINES, IMMISSIONSSCHUTZ

1) Die Immissionsschutzbehörde soll bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gehört werden.
Mit der vorliegenden Planung werden die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten und der Charakter des Dorfgebietes wird nicht verändert.

2) Die geplante Nutzung ist im Dorfgebiet zulässig und möglich.

3) Entsprechend dem als Anlage 1 beiliegendem Gutachten des Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH ist der Immissionsschutz gegenüber dem bestehenden Zimmereibetrieb eingehalten.
Das Hochregallager im Südwesten des bestehenden Betriebes wird L-förmig entsprechend Gutachten als Schallschutzmaßnahme angeordnet. Die vorhandenen Teile werden umgesetzt.
Das Hochregallager muß als Schallschutzwand ausgeführt werden.
Die Mindesthöhe ist 5.00 m, die Durchgangsdämmung RW ≥ 25dB.
Die lärmzugewandte Seite muß absorbierend gemäß Gruppe 2 der ZTV LSW06 sein.
Gegenüber dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen ist der vorgeschriebene Mindestabstand um Treibmistgrube und Stall eingehalten (ca. 74m).
Für den Immissionsschutz zwischen Zimmereibetrieb und Nachbarn an der Ostseite wird als Anlage 2 das Gutachten des Büro C. Hentschel bezüglich der Bebauung an der Ostseite des Grundstücks beigelegt.

I) UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Palnkam" besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3b des Gesetzes über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), nachdem die in der Anlage 1 zum UVPG (Liste UVP – pflichtige Vorhaben) unter Punkt 18.4 genannten Voraussetzungen (Überschreitung des Schwellenwertes 1 = Prüfwert) nicht vorliegen.

Andere, in der Anlage 1 genannten Vorhaben sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Eine nach § 3c Abs.1, Satz1 UVPG I.V.m. der Anlage 1 zum UVPG erforderliche **Vorprüfung** ist ebenfalls nicht erforderlich, da auch hier die in der Anlage 1 genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 Bau GB. Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom 21.12.2006 wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB abgesehen.

K) PLANUNG

Planverfasser:

Zach Architekten GmbH
Staudenfeldweg 18
83624 Otterfing
Tel.: 08024/91385
Fax: 08024/40177
e-mail: zach_architekten_gmbh@gmx.de

Otterfing, den 04.06.2019