AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

GEMEINDE POSTMÜNSTER

„Christanger II“ - **5. Deckblatt** auf Grundlage
Deckblatt Nr. 4

Fl.Nr. 1018/22; Gemarkung Schalldorf

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 07.07.2021 Geändert:

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Josepf-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de

Ingenieurbüro
RINNER
Ingenieurbüro GmbH

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE POSTMÜNSTER 1

1. ZIEL UND ZWECK DER 5.ÄNDERUNG 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 4

2.1.Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatts Nr. 4 4

2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13)5

3. GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES 6

4. INHALTE DER 5. DECKBLATTÄNDERUNG 6

4.1.Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 5. Änderung) 6

4.2.Bebauungsplandeckblatt Nr. 5 (Darstellung nach der 5. Änderung) 7

4.3.Bebauung und Festsetzungen 9

4.4.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung 9

5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN 9

5.1.Wasserversorgung 9

5.2.Abwasserbeseitigung 9

5.3.Regenwasser 9

5.4.Stromversorgung 9

5.5.Abfallentsorgung 9

5.6.Telekommunikation 10

5.7.Lärmschutz 10

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH 10

6.1.Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung 10

7. ZUSAMMENFASSUNG 10

1. ZIEL UND ZWECK DER 5.ÄNDERUNG

Die Gemeinde Postmünster hat am 13.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Christanger II“ auf Fl.Nr. 1018/22 Gemarkung Schalldorf beschlossen.

Das Ziel des 5. Deckblattes ist die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung bestehender Wohn- und Mischgebietsstrukturen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christanger II“ zuletzt geändert in diesem Bereich durch Deckblatt Nr. 4 (Entwurfsfassung vom 28.07.2020). Hier sollen anstelle des bestehenden Wohnhauses, im Mischgebiet, zwei Wohnkomplexe mit zugehöriger Erschließung, entstehen. Der südliche Bereich des Deckblattes Nr.4 mit der ausgewiesenen Ausgleichsfläche wird von der Änderung nicht berührt.

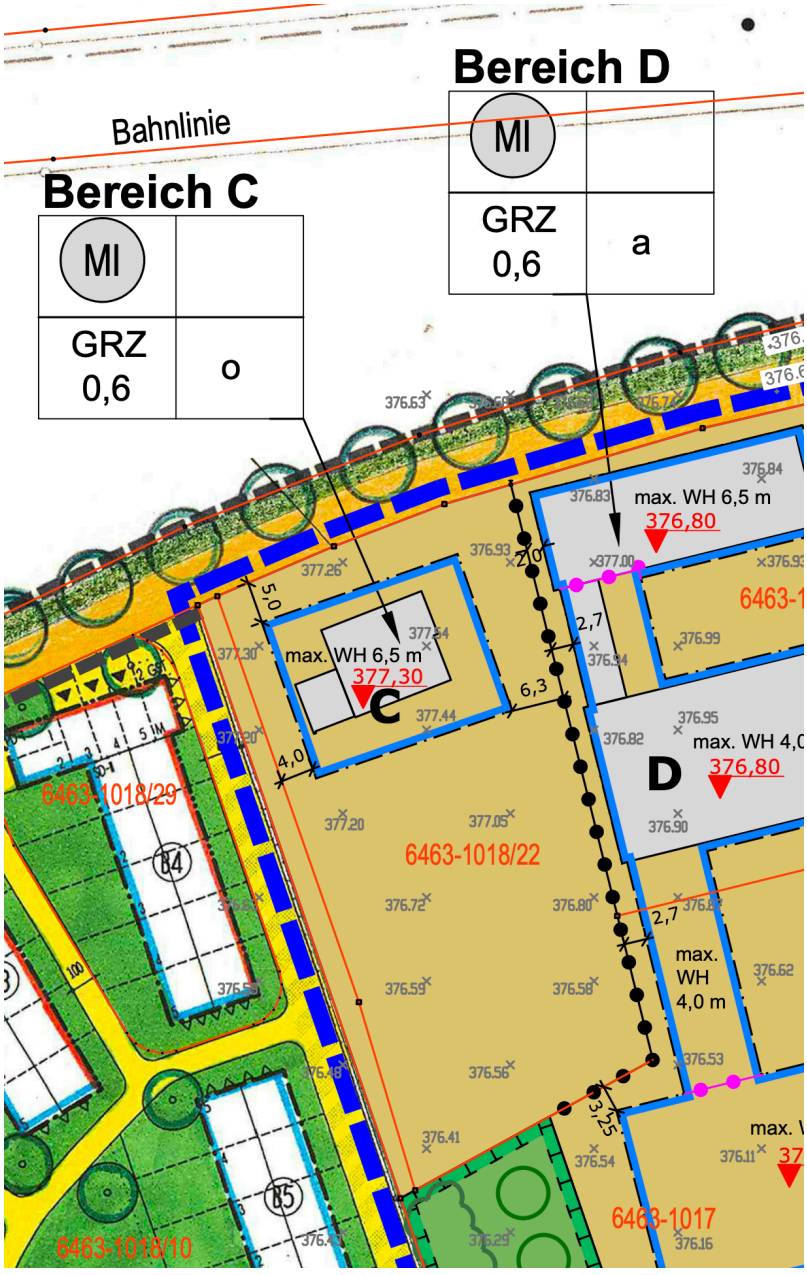
Das 5. Bebauungsplandeckblatt wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGBG aufgestellt, da auf der südlichen Fläche Baulandpotentiale und Nachverdichtungspotentiale genutzt werden. Der Zulässigkeitsmaßstab des MI mit einer zulässigen GRZ von 0,6 wird in ein allgemeines Wohngebiet WA mit zulässiger GRZ von 0,40 geändert.

Die Gemeinde Postmünster folgt somit den Leitsätzen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministeriums im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem vorausschauenden Flächenmanagement. Es werden im vorgelegten Bauleitplan Nachverdichtungs- und Innentwicklungspotentiale genutzt, anstatt an anderer Stelle neue Misch- und Wohngebiete zu entwickeln.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1. Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatts Nr. 4

Die Gemeinde Postmünster hat im Vorhabensbereich des Bebauungsplan „Christanger II“ bereits durch ein Deckblatt Nr. 4 geändert. Auf der Grundlage dieses Deckblattes wird das Deckblatt Nr. 5 erstellt, welcher Teilbereiche des Deckblattes Nr. 4 wiederum überdeckt. (s. Planausschnitt)



Ausschnitt Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 (Entwurfsfassung vom 28.07.2020)

2.2.Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 / Regionalplan Landshut (13)

Die Gemeinde Postmünster liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum für den ein besonderer Handlungsbedarf besteht (**LEP Bayern Strukturkarte 2020**).

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Ziele des LEP umgesetzt:

„ ... 3 Siedlungsstruktur; 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innentwicklungspotentiale zur Umstrukturierung genutzt werden im Gegensatz zur Entwicklung in die freie Landschaft.

Weiterhin formuliert das LEP zu 3.2 (B) „… Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für die bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. …“

Dieser Begründung folgt der Bauleitplan, da geeignete Flächenpotenziale genutzt werden.

Die Stadt Eggenfelden ist als Mittelzentrum im **Regionalplan Landshut (Region 13)** vermerkt.

Laut Regionalplan Landshut (Karte Natur und Landschaft) liegt der Vorhabenbereich außerhalb sensibler Bereiche für Natur und Landschaft.

Im Regionalplan wurden für die Belange II und IV (Siedlungswesen und Rohstoffsicherung) keine Aussagen auf den Karten getroffen.

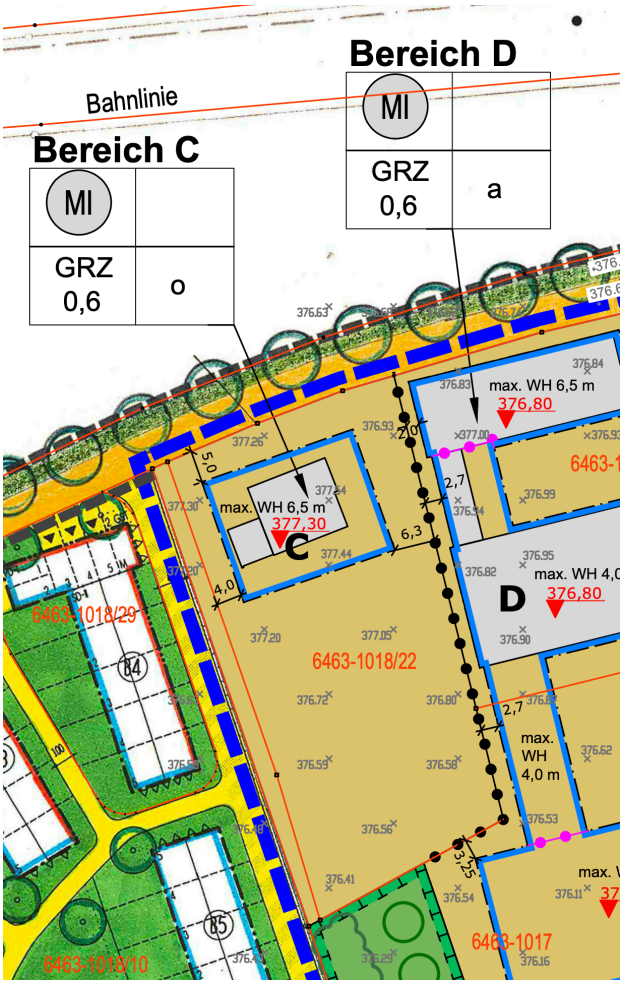
3. GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Die Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 0,21 ha. . Die Fläche ist von Nord nach Süd, leicht geneigt bzw. fast eben.

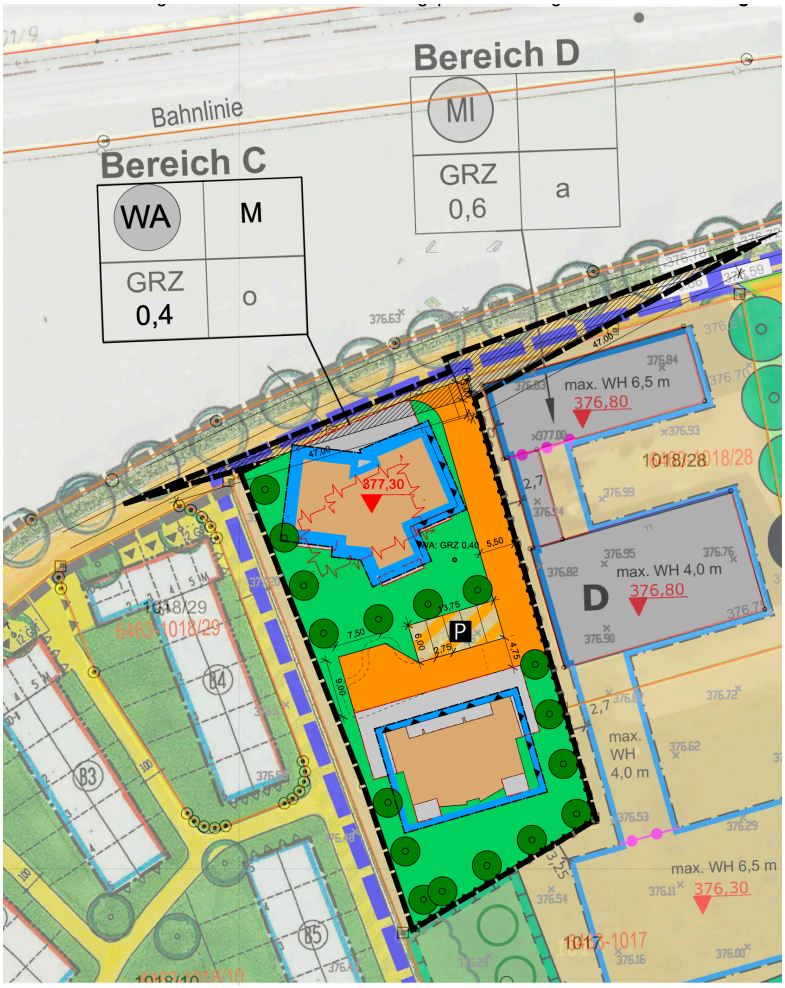
4. INHALTE DER 5. DECKBLATTÄNDERUNG

4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan (Darstellung vor der 5. Änderung)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet MI - Bereich C dargestellt. Für das bestehende Gebäude wurde ein Baufenster geschaffen und ein Bezugshöhe errechnet. Die Festsetzungen lassen auf der Vorhabensfläche ein Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung zu.



4.2. Bebauungsplandeckblatt Nr. 5 (Darstellung nach der 5. Änderung)



Die 5. Deckblattänderung aktualisiert den rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich C. Auf der Vorhabenfläche soll simultan des Bereich A des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christanger II“ 4. Deckblattänderung ein Allgemeines Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus entstehen. Die gestalterischen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 4 werden für den Bereich C angepasst. Die Festsetzungsstruktur und alle nicht geänderten Festsetzungen bleiben unberührt.

Die 5.te Bebauungsplandeckblattänderung beinhaltet nachfolgende inhaltliche und zeichnerische Änderungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 5. Deckblattänderung	**Nr. / Art der Änderung**	**Festsetzungen des Deckblattes nach der 5. Änderung**
II. Planliche Festsetzungen		
1.0 Art der baulichen Nutzung		
1.2 Mischgebiet	Inhaltlich, Zeichnerisch	1.1 Allgemeines Wohngebiet
2.0 Maß der baulichen Nutzung		
Bereich C MI, GRZ 0,6, a = abweichende Bauweise	Inhaltlich	Bereich C WA, GRZ 0,4, o = offene Bauweise
III. Textliche Festsetzungen		
1.0 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Inhaltlich	
1.1 Art der baulichen Nutzung		
1.1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO	Zeichnerisch Inhaltlich	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		
1.2 Wandhöhen für Hauptgebäude im MI	Inhaltlich	1.2 Wandhöhen für Hauptgebäude im WA, Bereich C; Gebäude A = 9,50m (letztes Geschoss nur mit Versatz zulässig; Gebäude B = 6,50m
1.5 Nebenanlagen		
… Bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. …		… Bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze) sind **auch außerhalb** der Baugrenzen zulässig. …
2.0 Gestalterische Festsetzungen für Hauptgebäude §9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO		
2.1 Dachform und Dachneigung …. Sattel-/Walmdach 20°-30°	Inhaltlich	2.1 Dachform und Dachneigung …. Sattel-/Walmdach **12**-30°
8. Lärmschutz	Inhaltlich	
ohne Kennzeichnung da Nutzung als MI zu MI		Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach Vorbild der Festsetzungen im WA Bereich A östlich des MI
HINWEISE		
….	Inhaltlich	Bauverpflichtung n. § 176 BauGB

Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 5. Deckblattänderung	Nr. / Art der Änderung	Festsetzungen des Deckblattes nach der 5. Änderung
Alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt und gelten simultan für den Bereich C - jetzt als WA genutzt		

4.3.Bebauung und Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christanger II“ mit seinen Deckblättern bleiben unberührt und gelten auch für diesen Änderungsbereich.

4.4. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung

Auf der Vorhabenfläche sind aktuell keine Bestände mehr ersichtlich, da das Gebäude und die Grünflächen bereits abgebrochen und gerodet wurden.

5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5.1.Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das anliegende Mischgebiet und die Versorgungsleitung im Norden ausreichend gesichert.

5.2.Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird geregelt der Hauptentwässerung des Baugebietes Christanger II zugeleitet. Der Anschluss und die Leistungsfähigkeit ist eigenverantwortlich zu prüfen.

5.3.Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist flächig zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein ist des dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Speicherung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung ist erlaubt.

5.4.Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG gesichert. Im Rahmen der Erschließung werden die notwendigen Versorgungsleitungen erdverlegt.

5.5.Abfallentsorgung

Eine geregelte Abfuhr des Abfalls ist für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes möglich. Zur Abholung sind die Müllbehältnisse an die nächstgelegene Abholstelle zu verbringen.

5.6. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist durch das anliegende Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet gesichert. Die Leitungen sind erdverlegt im Rahmen der Erschließung mitzuverlegen.

5.7. Lärmschutz

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt. Für die zur Bebauung vorgesehene Fläche sind die jeweiligen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Mischgebiet, falls schutzwürdige Räume anliegen, zu berücksichtigen. Ein Lärmgutachten im Rahmen des Bauantrages ist, falls notwendig, beizulegen.

5.8. Altlasten

Es sind keine Altlasten auf der Fläche bekannt. Im Rahmen der Bautätigkeit ist aber zu dokumentieren, welche Verfüllschichten anstehen. Gegebenenfalls ist das Landratsamt bei Auffinden von Schadstoffen zu informieren.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Durch das vorliegende Bebauungsplandeckblatt werden zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 zu 0,4) zwar geschmälert wird, die Baumasse auf der Fläche aber grundlegend erhöht wird.
Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Planung einer Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum ist diese Mehrversiegelung aber verhältnismäßig, da kein zusätzliches Baugebiet anderweitig erschlossen werden muss.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Das Deckblatt Nr. 5 ist als Nachverdichtungsfläche, und zur Schaffung von Wohnraum durchaus geeignet, da alle Versorgungsstränge vorhanden sind, und eine Lärmabschichtung von MI zu WA möglich ist. Die Umstrukturierung von bereits ausgewiesenen Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum ist durchwegs zu begrüßen.

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Erstellt:

Eichendorf, 07.07.2021

Achim Ruhland
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de