

ERSTBESCHREIBUNG
zum Bebauungsplan
der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
im vereinfachten Verfahren

„Gütebohl-Süd – 1. Änderung“

Gemeinde Gaienhofen
Gemarkung Gaienhofen

INHALT

1. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG UND
BEZUG ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGZIELE
3. ÖKOLOGISCHE ZIELE UND BELANGE

ANLAGE 1 – LAGEPLAN MIT GELTUNGSBEREICH

1. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG UND BEZUG ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

1.1 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach der planerischen Konzeptionen der Gemeinde erforderlich ist.

Von der Gemeinde Gaienhofen erworbene, erschlossene Flächen und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiete der letzten Jahre - wie zum Beispiel in Horn die Baugebiete „Segeten“ oder „Lerchenweg“ - sind bereits vollständig bebaut.

Es besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser oder Doppelhaushälften. Da Gaienhofen in seiner Außenentwicklung aufgrund der umliegenden Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutz, Natura 2000) sehr eingeschränkt ist, ist es geboten, die Innenentwicklung weiter stärken und insbesondere z.B. in bestehenden Baugebieten eine Nachverdichtung fördern. So wurden in u.a. im OT Gaienhofen die Bebauungspläne „Gütebohl Ost“ mit Rechtskraft vom 08.02.2002 und „Gütebohl West - Neufassung“ mit Rechtskraft vom 20.11.2009 bereits zeitgemäß überarbeitet. Auch im Ende 2017 fertiggestellten „Innenentwicklungskonzept Gaienhofen“, welches gemeinsam mit der Öffentlichkeit im Rahmen von Workshops erarbeitet und vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur gefördert wurde, ist die Nutzung und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen ein zentrales Thema.

Im Jahr 1976 wurde für den Planbereich „Gütebohl-Süd“ im OT Gaienhofen ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher am 13.12.1996 rechtskräftig wurde. Es wurden verhältnismäßig große Grundstücke mit sehr kleinen Baufenstern festgesetzt und es sind große, von Bebauung freizuhalten Flächen ausgewiesen.

Da das Plangebiet „Gütebohl-Süd“ bisher noch nicht vollständig bebaut ist, eignet es sich zur behutsamen Nachverdichtung und zur zeit- und bedarfsgerechten Weiterentwicklung. Um eine geordnete, zeitgemäße städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sowie Möglichkeiten zur städtebaulichen Ergänzung der bisher vorhandenen Baustrukturen - unter Berücksichtigung der Lage des Gebiets - zu schaffen, soll der Bereich neu überplant werden.

1.2 Plangebiet

Das künftige Plangebiet liegt im OT Gaienhofen am Ortseingang aus Richtung Hemmenhofen. Es grenzt im Norden an das Plangebiet „Gütebohl West Neufassung“ und im Osten an das Plangebiet „Gütebohl Ost“ an. Im Süden bildet die Landstraße L192 die südliche Grenze und grenzt an das Plangebiet „Im alten Bach“. Die Gemarkungsgrenze zum OT Hemmenhofen bildet den westlichen Abschluss.

Es entspricht weitgehend dem bisherigen Planbereich des geltenden B-Plans „Gütebohl-Süd“. Neu aufgenommen ist das Flst. Nr. 61/1. Es handelt sich um das einzige bebaute Grundstück zwischen den Plangebieten „Gütebohl-Süd“ und „Gütebohl Ost“, das bisher nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst ist.

Aus der künftigen Einbeziehung in den Bebauungsplan lassen sich zunächst keine Einschränkungen gegenüber den bisher maßgebenden Regelungen nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes und unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) erkennen.

Bei einer Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung sind die Bauten/Festsetzungen in den umliegenden Bereichen der derzeit geltenden, direkt angrenzenden Bebauungspläne „Gütebohl Ost“ und „Gütebohl-Süd“ heranzuziehen sind. Ein kleiner, unbebauter Teil des Flst. 61/1 liegt bereits im Geltungsbereich des heutigen B-Plans „Gütebohl-Süd“.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn. 11/7, 11/8, 61/1, 61/2, 63/1, 64, 64/1, 64/2, 65, 65/2, 71, 73, 74, 74/5, 74/6, 74/9, 75/2, 75/3, 380 Teil, 1967 Teil, 1803 Teil.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 2,8346 ha.

1.3 Verfahren

Der künftige Bebauungsplan „Gütebohl-Süd – 1. Änderung“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Gesetz nennt für derartige Bebauungspläne nach § 13a BauGB als Beispiele die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das beschleunigte Verfahren erfasst daher nur Bebauungspläne für Flächen, die innerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde liegen, insbesondere die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB oder brachgefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Dabei sind die Größenbeschränkungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beachten.

Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt das Plangebiet wegen seiner Lage im Innenbereich, der Absicht der (Wieder-)Nutzbarmachung von Frei-/Brachflächen und einer Grundfläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20'000 m², die Grundvoraussetzung zur Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Änderungen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) vorliegt.

Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, b, c genannten Schutzgüter.

Entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-bezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren Verfahrenserleichterungen und kann so ein früheres Inkrafttreten und eine schnellere Verfügbarkeit von Baugrundstücken ermöglichen.

1.4 Erstbeschreibung

Ziele und der Zwecke der städtebaulichen Planung werden zunächst in dieser Erstbeschreibung schriftlich umrissen.

Diese entspricht nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung und es können und sollen auch noch keine abschließenden Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung oder der Baunutzungsverordnung getroffen werden. Eine Erstbeschreibung dient dazu, den Status-Quo zu erfassen und soll dazu dienen, die städtebauliche Situation im Gebiet zunächst darzustellen und zu erörtern sowie mögliche Lösungsansätze zu untersuchen. Diese Erstbeschreibung ist dennoch eine hinreichend konkretisierte Skizze der Vorentwurfsplanung, welche das erforderliche Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt, Ziel und Zweck der Neufassung/Änderung des Bebauungsplanes sein werden. So kann über die Aufstellung des B-Plans und Örtlicher Bauvorschriften beraten und entschieden werden und die Erstbeschreibung für anschließende Verfahrensschritte herangezogen werden.

Die weiteren Planungs-/Verfahrensschritte zur Erarbeitung der Bauleitplanung erfolgen nach Aufstellungsbeschluss gem. dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren, welches auch die Öffentlichkeit einbezieht.

1.5 Bezug zum Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortschaft und ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt.

1.6 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Ziele

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Änderung des B-Plans „Gütebohl-Süd“ sollen jedoch legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

Im Bereich des B-Plans „Gütebohl-Süd, 1. Änderung“ soll die Nachverdichtung des Plangebietes im Innenbereich im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke von bisher 500 m² soll auf ein sinnvolles Maß reduziert werden, um die Ausweisung mehrerer Baugrundstücke auf den verhältnismäßig großen Grundstücken zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch auf den bestehenden Charakter eines aufgelockerten und durchgrünten Gebietes abgestimmt sein. Die bisherige Grundflächenzahl GRZ = 0,3 soll beibehalten werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann aufgrund der doppelten Bestimmtheit durch die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen verzichtet werden.

Die bisher ausgewiesenen Baufenster sind derzeit für die Ausnutzung der vorgenannten Grundflächenzahlen zu gering. Teilweise wurde diese direkt um bestehende Gebäude gelegt, so dass diesen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr eingeräumt wurden.

Im Plangebiet wurden zur Ableitung von Kaltluftströmen verhältnismäßig große Bereiche mit einem Pflanzgebot belegt. Die Festsetzung eines Pflanzgebots erfüllt nur bedingt den Zweck der Freihaltung. Aus diesem Grund sollen deren Breiten überprüft und die Kaltluftschneisen neu geregelt werden. Außerdem muss untersucht und geregelt werden, in wieweit der Bereich der steilen nördlichen Hangböschung bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt werden darf.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Bisher waren nur eine Traufhöhe und eine maximale Dachneigung geregelt, wobei sich die Traufhöhe auf das Gelände bezog. Dabei wurden keine Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Die Gebäudetiefe ergibt sich ebenfalls nur aus den maximalen Dimensionen der Baufenster, so dass die Firsthöhe schlecht abschätzbar ist. Diese Art der Festsetzung von Gebäudehöhen ist zwar zulässig, aber nicht in allen Fällen dauerhaft nachvollziehbar und verlässlich. Daher soll künftig eine maximale Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich auch an bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

PKW-Garagen und Stellplätze sollen künftig auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Das Plangebiet schafft von Westen (Hemmenhofen) her die Ortseingangssituation in den OT Gaienhofen. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und das Einfügen der Bauten in ein harmonisches Konzept zu ermöglichen, sollen neben den vorgenannten Höhenentwicklungen zudem Festsetzungen zu Dachneigung und Dachform getroffen werden. Ebenso soll der vorhandene Geländeverlauf an Hanglagen bei den Höhenfestsetzungen Berücksichtigung finden.

Insbesondere sollen als Dachform nur Satteldächer und Höhenversätze am First (gegenläufige Pultdachflächen) mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zugelassen werden. Flachdachgebäude, und Gebäude mit geringer Dachneigung sollen aufgrund der Nähe und des Übergangs zum historischen Ortskern nicht zugelassen werden. Bei den Regelungen zu zulässigen Dachformen und zu maximalen Wand-/Firsthöhen muss die Lage am Ortseingang an der Landstraße und die städtebaulich nicht gewünschte (massive) Wirkung von hohen Wänden oder großen Wandflächen berücksichtigt werden. So würden z.B. Pultdächer mit südseitiger Lage des Firsts aufgrund der Wandhöhen/-flächen sich negativ auswirken.

Die Ausweisung von Dachterrassen auf „Firsthöhe“ soll nicht möglich sein. Die Größe von Dachgauben, Dacheinschnitte und Wiederkehrbauten muss angemessen geregelt werden, um sicherzustellen, dass die Gebäude nicht ein weiteres optisches Stockwerk im der Dachgeschossfassade erhalten. Regelungen zu Farben und Materialien sollen nicht mehr getroffen werden.

Im Bereich der Erschließungsstraße ist wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Aufgrund der künftig möglichen Bebauung von hinterliegenden Flächen/Gebäuden soll deshalb im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht werden.

Da Terrassenbereiche regelmäßig vor Einblick geschützt werden, sollen auch für Einfriedungen Regeln getroffen werden, die einerseits den Schutz privater Interessen ermöglichen, andererseits aber auch die Offenheit des Plangebiets und den offenen Übergang zum Öffentlichen Raum ermöglichen. Die bisherigen Regelungen zu Einfriedungen von max. 1,0 m Höhe (und im Bereich von Terrassen von 1,8 m Höhe bei einer max. Länge von 5 m) sollen weiterhin Gültigkeit haben. Bei der Ausbildung von Einfriedungen muss u.a. die Durchwanderbarkeit für Kleinsäuger sichergestellt werden.

Der natürliche Geländeverlauf soll durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Deshalb sollen die Höhe von Aufschüttungen (für Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen und die Höhe von Stützmauern auf ein Maß von max. 1,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf beschränkt werden.

Die Westgrenze des Plangebiets bildet den Übergang zur freien Landschaft und es gibt nicht bebaubare Hanglagen im Plangebiet, so dass das restliche Plangebiet zwar durchgrünt werden soll, die bisherige zwingende Forderung nach einem Baum je 80 m² Grundstücksfläche jedoch auf einen Baum je 300 m² reduziert werden kann. Die bisherigen Regelungen, dass der Grünflächenanteil an der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens 80% betragen muss, wobei max. 20% Rasenfläche sein darf, stellt eine Überregulierung dar und schränkt die Nutzbarkeit des Innenbereichs insbesondere hinsichtlich der Anlagen nach § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO über das gebotene Maß hinaus erheblich ein.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der bestehenden und angrenzenden Bebauung soll das Planungsgebiet weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO waren bisher nicht zulässig und sollen auch künftig ausgeschlossen bleiben.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen soll das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt werden:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt durch die Anzahl der Vollgeschosse bei maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen
- Begrenzung der max. Gebäudelängen

2.4 Bauweise

Die offene Bauweise nach § 22 BauNVO soll beibehalten werden mit der Maßgabe, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3. ÖKOLOGISCHE ZIELE UND BELANGE

3.1 Umweltbericht / Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Mit der Planung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Grundstücksflächen sind schon größtenteils bebaut, sodass auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

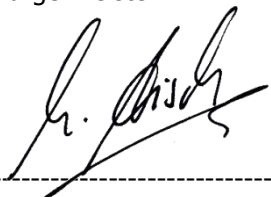
Eine gutachterliche Grobprüfung artenschutzrechtliche Belange wird erstellt.

Zur Optimierung des natürlichen Wasserhaushaltes und den Abfluss von Niederschlag in die Kanalisation zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zu-gelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung/-nutzung können auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) unterhalten werden.

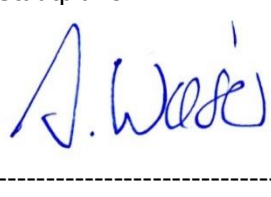
Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

Gaienhofen, den 18.03.2019

Bürgermeister:



Stadtplaner:



ANLAGE 1 – LAGEPLAN

Geltungsbereich/Planbereich **-----**

