

Bebauungsplan Nr. 3 A
„Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Dorfen“

Gemeinde Icking

- Begründung -

Gemeinde Icking
Mittenwalder Straße 6
82057 Icking



Tel. 08178/9200-0 Fax 08178/9200-50
E-Mail: info@icking.de
Internet: www.icking.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925541 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes.....	3
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	3
4. Geplante bauliche Nutzung	3
5. Grünordnung	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz	5
7. Erschließung.....	5
8. Immissionen	5

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Dorfen“ ist derzeit durch 3 Wohngebäude geprägt, die nördlich der Bundesstraße 11 liegen und auch über diese verkehrlich erschlossen sind. Der aktuelle Gebietscharakter ist durch Einzelhausbebauung mit Nebengebäuden, Fahrflächen und großzügigen Garten- und Grünflächen gekennzeichnet, wie er in der Gemeinde Icking in Wohngebieten weit verbreitet und charakteristisch ist. Das nördlich der Bundesstraße 11 gelegene Gebiet ist weitgehend eben.

Der Bauausschuss der Gemeinde Icking hat in seiner Sitzung am 11.09.2023 einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes auf Flurnummer 124/2, Gemarkung Dorfen aufgrund der entstehenden Bebauungsdichte abgelehnt. Um hier die Bebauungsdichte auch im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung entsprechend der vorhandenen Bebauung zu belassen und einer Fehlentwicklung entgegenzuwirken, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 08.01.2024 den Erlass einer Veränderungssperre sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A für das Gebiet nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Dorfen beschlossen.

Entsprechend ist es Zielsetzung, das Maß der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß, welches ausreichend Raum für Grünflächen und eine Niederschlagswasserversickerung auf dem eigenen Grundstück zulässt, zu begrenzen. Zugleich soll auf geringfügig bebauten Grundstücken eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden, um den Wohnraumbedürfnissen der im Gebiet ansässigen Bewohner und der nachwachsenden Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Icking am 19.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Dorfen“ beschlossen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 3 A „Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Dorfen“ um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin auch nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Demzufolge sind nur solche Vorhaben möglich, welche neben der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB Rechnung tragen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes



Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 3 A

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke westlich der Bundesstraße B 11. Die Grundstücke (vgl. Abbildung linke Seite) sind bereits mit Einzelhäusern bebaut. Die Grundstücksgrößen liegen in dem von Einzelhausbebauung geprägten Gebiet überwiegend zwischen ca. 800 m² bis ca. 820 m². Allein die in den Geltungsbereich eingeschlossene Teilfläche von Flurnummer 124/3, Gemarkung Dorfen ist von geringerem Flächenumfang.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking (vgl. Ausschnitt linke Seite) stellt den Planbereich an der Bundesstraße 11 als allgemeines Wohngebiet (WA) und das bereits bebaute Flurstück 124/4, Gemarkung Dorfen als Fläche für die Landwirtschaft mit Baumbestand dar.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl geregelt. Die Grundflächenzahl von 0,15 entspricht dem Maß der baulichen Nutzung in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, der südlich an den hier vorliegenden Bebauungsplan anschließt. Sie stellt dabei einen Kompromiss zwischen der gemeindlichen Zielsetzung, durch maßvolle Nutzung der Grundstücke neuen Wohnraum zu schaffen, und der Zielsetzung, die Bebauungsdichte auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, dar.

Dabei wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO davon ausgegangen, dass die festgesetzten Grundflächen für die Hauptgebäude in der Regel um maximal bis zu 50 % für die im § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden dürfen. Sofern die jeweilige Erschließung des Grundstückes bzw. die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen es erforderlich machen, sind auch weitere Überschreitungen als Ausnahme zulässig. Dies wird insbesondere für das Grundstück 124/2, Ge-

markung Dorfen der Fall sein, da über dieses Grundstück die Zufahrt zu dem hinterliegenden Flurstück 124/4, Gemarkung Dorfen erfolgt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Dieser Sachverhalt und die vorliegenden Grundstücksgrößen bedingen, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Einzelhäuser als einzig zulässige Hausform festgesetzt sind. Auf diese Weise ist auch die Grundlage für eine ausreichend große Freifläche im Gebäudeumfeld und damit für die notwendige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Baugrundstück gelegt. Der aktuell vorhandene Gebäudebestand liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen und zur Geschossigkeit stellen in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundflächen sicher, dass sich die zukünftige Wohnbebauung in ihrer Dimensionierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie an der Bebauung in der Nachbarschaft orientiert. Gleichzeitig wird die festgesetzte Wandhöhe von 6,8 Metern auch den Ansprüchen an eine moderne Wärmedämmung gerecht.

Mit Bezug zur festgesetzten Wandhöhe werden auch die zulässigen Geländeänderungen definiert (vgl. F2.3). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das natürliche Gelände auch unter Einbindung etwaiger Neubauten erhalten wird und in dem Baugebiet zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind. Darüber hinaus führen zu starke Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Mauern) dazu, dass sich der Niederschlagswasserabfluss entlang dieser neu geschaffenen Strukturen konzentriert und damit die geforderte Versickerung auf dem Grundstück in Frage gestellt ist. Aus den genannten Gründen wurden in Festsetzung 2.3 neben der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe auch die zulässigen Geländeänderungen genauer definiert.

4.2 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungs- und Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Icking, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden und somit auch für das Plangebiet Gültigkeit besitzen, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild auch unter Einbindung etwaiger Neubauten erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

5. Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes Nr. 3 A zielt darauf ab, eine angemessene Durchgrünung der Grundstücke sicher zu stellen, so dass der attraktive, baumbestandene Charakter

des Wohngebietes an der Bundesstraße 11 erhalten bleibt. Entsprechend sind neben zu pflanzenden Einzelbäumen auch quantitative Pflanzgebote für Gehölze auf den Grundstücken vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 A wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem die Bauleitplanung für einen bereits im Zusammenhang bebauten Bereich durchgeführt wird. In Bezug auf den Artenschutz sind die im Gebiet vorhandenen Siedlungsgehölze, insbesondere einzelne Bäume sowie die bestehenden Gebäude bemerkenswert. Diese können in Bezug auf die Fauna von artenschutzrechtlicher Relevanz sein, da sie von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Bundesstraße 11 und den hier verlaufenden Fuß- und Radweg erschlossen. Im Weiteren ist auf Flurnummer 124/2, Gemarkung Dorfen eine private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrtrechten festgesetzt, die zur Erschließung des Flurstückes 124/4, Gemarkung Dorfen dient.

8. Immissionen

Die ermöglichte Bebauung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallimmissionen führen.

Icking, den _____

Verena Reithmann
1. Bürgermeisterin

(Siegel)



Aktueller Gebäudebestand

