

# **Begründung zum Bebauungsplan „Granting – Ost nördlich der B 388“**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Anlass, Ziele, Zweck**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Angaben zum Gebiet**
  - 2.1 Regionalplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs
  - 2.4 Schutzgebiete
  - 2.5 Denkmalschutz
  - 2.6 Wasserwirtschaft
- 3. Planungskonzept**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Erschließung, ruhender Verkehr
  - 3.4 Ver- und Entsorgung
  - 3.6 Immissionen, Emissionen
  - 3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 3.8 Umweltbericht
- 4. Klimaschutz**
- 5. Kartengrundlage**

## 1. Anlass, Ziele, Zweck

Die Antragsteller und Eigentümer der Flurnummern 326/2 und 326 möchten für sich und ihre Kinder Eigenheime in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) schaffen.

Von den geplanten sechs Parzellen sollen 3-4 Parzellen dem Eigenbedarf dienen und die restlichen Parzellen an Dritte veräußert werden. Hier besteht große Nachfrage in der Gemeinde Taufkirchen (Vils).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können sich die Familien weiter in der Gemeinde altersgerecht und nach ihrem Bedarf ansiedeln. Ein wünschenswertes Zusammenleben der Generationen in unmittelbarer Nachbarschaft wird innerhalb der Familie möglich.

Weiter kann erreicht werden, dass sich junge Familien auf den 2-3 zu veräußernden Parzellen in der Gemeinde neu niederlassen, was in der Zeit des demographischen Wandels auch in den Ortsteilen der Gemeinde anzustreben ist.

Durch die unmittelbare Angrenzung an den bereits bebauten Ortsteil Granting und innerhalb der OD-E Grenze fügt sich die Bebauung in den östlichen Ortsrand Granting ein und wird dadurch abgerundet. Das Ortsbild wird nicht gestört.

Die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben:

Der Bebauungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet werden. Es sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (keine Beeinträchtigung von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten).

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich der Bebauungsplan an den Flächennutzungsplandarstellungen bzw. aktuellen baulichen Bestand orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und sie durch die vorgegebenen Planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

Das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB kann angewendet werden, da der Geltungsbereich mit 3.615m<sup>2</sup> unter einer max. überbaubaren Fläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000m<sup>2</sup> liegt.

Weiter wird mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

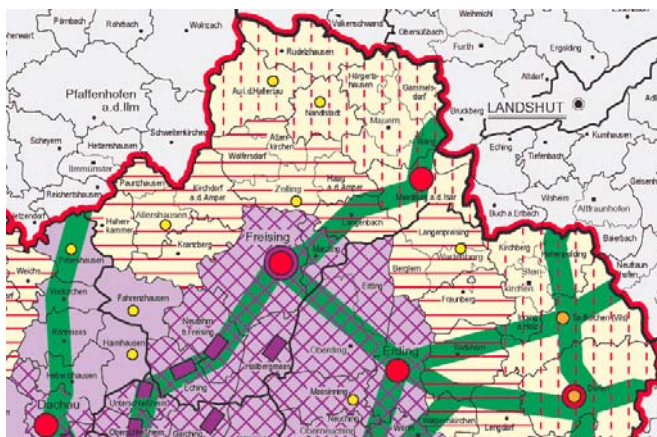
Durch die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen hat der Gemeinderat Taufkirchen (Vils) in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB für die im Lageplan bezeichnete Fläche zu erlassen.

Für diesen Bebauungsplan ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 und Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Angaben zum Gebiet

### 2.1. Regionalplanung

In der Regionalplanung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.



Karte 1 Nord des Regionalplanes München

Folgende Ziele werden angestrebt:

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können.

Im Planungsgebiet werden an die für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder angeknüpft.

## 2.2. Flächennutzungsplan

Der überwiegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Ausschnitt des F-Planes „Granting Ost“ 40. Änderung

## 2.3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich des Ortsgebiets von Granting in der Gemeinde Taufkirchen (Vils) mit den Flurnummern 326 und 326/2 der Gemarkung Hubenstein und ist unbebaut. Er liegt am östlichen Ortsrand direkt an der Bundesstraße B388, über die es auch erschlossen wird. Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 3.612 m<sup>2</sup>. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Nordosten nach Südwesten von ca. 1,40m vor (siehe Höhenschichtlinien). Das Planungsgebiet schließt an die bestehende Ortsbebauung an (siehe Geltungsbereich). Die geplante Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern mit Nebengebäuden.

## 2.4. Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht

vorhanden. Ebenso existieren keine kartierten Biotop- oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

## 2.5. Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt.

## 2.6. Wasserwirtschaft

Gemäß der Übersichtskarte des Wasserwirtschaftsamtes München liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

# 3. Planungskonzept

## 3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Die Bauflächen werden entsprechend der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan nach der tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

## 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt und eingeschränkt:

Die zulässige GRZ für das allgemeine Wohngebiet wird mit der möglichen Obergrenze von 0,4 festgelegt. Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt. Da in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließlich Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen vorhanden sind, werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Eine harmonische Anpassung der möglichen neuen Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehenden Baustrukturen wird dadurch erreicht. Aus diesem Grund wird bezüglich der Bauweise auch die offene Bauweise festgelegt und zusätzlich ausschließlich eine Einzelhausbebauung zugelassen.

## 3.3. Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bundesstrasse B388.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr orientieren sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils).

Zur Minimierung der Versiegelung sollten Zufahrten, Garagenvorplätze und Terrassen möglichst mit teiloffenporigen Belägen ausgebildet werden.

Die öffentliche Zufahrt bietet Platz zur Entleerung der Müllbehälter.

Die Verkehrssicherungspflicht der privaten Straße liegt nicht bei der Gemeinde (Straßenunterhalt, Straßenbeleuchtung, Winterdienst).

Die Nutzung der privaten Straße wird durch private Dienstbarkeiten gesichert.

Die zukünftige Zufahrt liegt innerhalb der OD-Grenze.

### 3.4. Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung muss an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Der Trinkwasseranschluss wird für die Flurnummer 326 über die Flurnummer 427 geführt. Eine Grunddienstbarkeit wird hierfür erstellt.

Das Abwasser kann in den Abwasserkanal der Gemeinde im Bereich der geplanten öffentlichen Zufahrtsstraße eingeleitet werden. Dafür bestehen bei der Kläranlage noch genügend Kapazitäten. Regenwasser bzw. unverschmutztes Oberflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal / Abwasserkanal eingeleitet werden. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Straßenfläche gelangen. Dach und Oberflächenwasser ist in Zisternen bzw. Rückhalteanlagen zu puffern und zu versickern.

### 3.5. Immissionen, Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

Im Nordwesten vom Planungsgebiet befindet sich in Bogensdorf eine große Biogasanlage, von der aus bei entsprechender Witterungslage Geruchsimmissionen ausgehen können.

Diese Immissionen sind zu dulden sofern die Bewirtschaftung der Grundstücke nach guter, fachlicher Praxis erfolgt im Rahmen der Ortsüblichkeit.

Im Zuge der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Taufkirchen (Vils) wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzbeauftragten Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3569/B1/hu erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der Erschließungssituation von Süden und der Ausrichtung des Planungsgebietes mit der Schmalseite zur Bundesstraße B 388 kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Festsetzung in Bebauungsplan vorliegend nicht in Betracht.

Um jedoch der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Bundesstraße B 388 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

### 3.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich nach §13 b i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. §1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

### 3.7. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

## 4. Klimaschutz

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

## 5. Kartengrundlage

Kartengrundlage für die vorliegenden Satzungen ist die amtliche, digitale Flurkarte der Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Buchbach, 18.12.2018

Bettina Lechner-Kainz  
Dipl. Ing. (FH) Architektin