

Gemeinde Allershausen

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans

„Kohlstattfeld II“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



in der Fassung vom 31.05.2022, gesetzt am 13.09.2022

umfassend die Flurnummern 1418/19, 1418/108, 1418/18, 1418/94, 1418/109, 1418/16, 1418/15, 1418/135, 1418/20, 1418, 1418/91, 1418/137, 1418/2, 1418/3, 1418/13, 1418/14, 1418/17, 1418/21, 1418/22, 1418/11, 1418/12, 1418/4, 1418/110, 1418/5, 1418/111, 1418/143, 1418/6, 1418/112, 1418/130, 1418/131, 1418/132, 1418/7, 1425/13, 1425/7, 1425/6, 1425/12, 1425/4, 1418/9, 1418/8, 1418/10, 1418/92, 1418/23, 1418/93, 1418/24, 1418/27, 1418/25, 1418/26, 1418/28, 1418/29, 1418/30, 1418/100, 1418/134, 1418/47, 1418/46, 1418/101, 1418/107, 1418/43, 1418/42, 1418/41, 1418/139, 1418/45, 1418/44, 1418/40, 1418/39, 1418/37, 1418/36, 1418/95, 1418/35, 1418/136, 1418/38, 1418/32, 1418/33, 1418/34, 1425/1, 1425/10, 1425/9, 1425/11, 1425/8, 1418/50, 1418/48, 1418/51, 1418/52, 1418/53, 1418/89, 1418/141, 1418/71, 1418/99, 1418/119, 1418/72, 1418/73, 1418/133, 1418/74, 1418/75, 1418/97, 1418/76, 1418/77, 1418/78, 1418/126, 1418/127, 1418/128, 1418/129, 1418/114, 1418/113, 1418/118, 1418/116, 1418/79, 1418/115, 1418/117, 1418/80, 1418/81, 1418/54, 1418/70, 1418/69, 1418/102, 1418/68, 1418/105, 1418/104, 1418/66, 1418/65, 1418/98, 1418/64, 1418/63, 1418/106, 1418/62, 1418/61, 1418/60, 1418/59, 1418/58, 1418/57, 1418/142, 1418/56, 1418/55, 1418/85, 1418/84, 1418/83, 1418/120, 1425/3 TF, 1418/122, 1418/123, 1418/121, 1409/2 TF, 1418/82, 1418/31, 1418/49, 1418/67, 1418/87, 1418/88, 1418/103, 1418/140 und 1418/144

jeweils Gemarkung Allershausen

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Planverfahren	4
4. Ziel und Anlass der Änderung	4
5. Geplante Art der baulichen Nutzung	5
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung.....	5
7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	5
8. Erschließung	6
9. Versorgung und Entsorgung.....	6
9.1 Wasseranschluss	6
9.2 Kanalanschluss	6
9.3 Entwässerung.....	6
9.4 Elektroversorgung	6
9.5 Abfallbeseitigung	7
9.6 Altlasten.....	7
10. Natur und Umwelt.....	7
10.1 Vorhandene Nutzung	7
10.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
10.3 Artenschutzrechtliche Belange.....	7
10.4 Eingriffsregelung	7
10.5 Schutzgut Boden:	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Bebauungsplanänderung umfasst die Flächen der Flurnummern 1418/19, 1418/108, 1418/18, 1418/94, 1418/109, 1418/16, 1418/15, 1418/135, 1418/20, 1418, 1418/91, 1418/137, 1418/2, 1418/3, 1418/13, 1418/14, 1418/17, 1418/21, 1418/22, 1418/11, 1418/12, 1418/4, 1418/110, 1418/5, 1418/111, 1418/143, 1418/6, 1418/112, 1418/130, 1418/131, 1418/132, 1418/7, 1425/13, 1425/7, 1425/6, 1425/12, 1425/4, 1418/9, 1418/8, 1418/10, 1418/92, 1418/23, 1418/93, 1418/24, 1418/27, 1418/25, 1418/26, 1418/28, 1418/29, 1418/30, 1418/100, 1418/134, 1418/47, 1418/46, 1418/101, 1418/107, 1418/43, 1418/42, 1418/41, 1418/139, 1418/45, 1418/44, 1418/40, 1418/39, 1418/37, 1418/36, 1418/95, 1418/35, 1418/136, 1418/38, 1418/32, 1418/33, 1418/34, 1425/1, 1425/10, 1425/9, 1425/11, 1425/8, 1418/50, 1418/48, 1418/51, 1418/52, 1418/53, 1418/89, 1418/141, 1418/71, 1418/99, 1418/119, 1418/72, 1418/73, 1418/133, 1418/74, 1418/75, 1418/97, 1418/76, 1418/77, 1418/78, 1418/126, 1418/127, 1418/128, 1418/129, 1418/114, 1418/113, 1418/118, 1418/116, 1418/79, 1418/115, 1418/117, 1418/80, 1418/81, 1418/54, 1418/70, 1418/69, 1418/102, 1418/68, 1418/105, 1418/104, 1418/66, 1418/65, 1418/98, 1418/64, 1418/63, 1418/106, 1418/62, 1418/61, 1418/60, 1418/59, 1418/58, 1418/57, 1418/142, 1418/56, 1418/55, 1418/85, 1418/84, 1418/83, 1418/120, 1425/3 TF, 1418/122, 1418/123, 1418/121, 1409/2 TF, 1418/82, 1418/31, 1418/49, 1418/67, 1418/87, 1418/88, 1418/103, 1418/140 und 1418/144, alle Gemarkung Allershausen und hat einschließlich der Erschließungsstraße eine Größe von etwa 91.400 m². Das Planungsgebiet wird südlich und östlich von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Westen und Norden angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlstattfeld“. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

In der Gemeinde Allershausen ist der Bebauungsplan „Kohlstattfeld II“ seit dem 14.12.1982 rechtsverbindlich. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, besteht Rechtskraft seit dem 22.09.1988. Für den gesamten Geltungsbereich der Urfassung, sowie den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung wird nun die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kohlstattfeld II“ aufgestellt. Die Festsetzungen des seit dem 28.12.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes und der seit dem 22.02.2001 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kohlstattfeld II" sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Allershausen hat in der Sitzung vom 13.07.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kohlstattfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt grundsätzlich unverändert und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der geordneten, städtebaulichen Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kohlstattfeld II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Durch die 2. Änderung ergibt sich keine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

3. Planverfahren

Da es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um eine Anpassung im Bereich der zulässigen Art der Nutzung handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB findet keine Anwendung.

4. Ziel und Anlass der Änderung

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches als allgemeines Wohngebiet zu gewährleisten und die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich der Änderung auch weiterhin der örtlichen Be-

völkerung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Aus diesem Grund plant der Gemeinderat von Allershausen die zulässigen Arten der Nutzung im Planungsbereich enger zu fassen und somit die Bedarf der örtlichen Bevölkerung nach Flächen zur Wohnnutzung und den zugehörigen weiteren Nutzungen nachzukommen. So sollen mit der vorliegenden 2. Änderungen Nutzungen ausgeschlossen werden, die nicht unmittelbar dem Wohnen oder der gebietstypischen Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen. Deshalb wird zukünftig die Nutzung als Ferienwohnung im Sinne eines nicht störenden Gewerbebetriebes (§13a BauNVO, §4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) ausgeschlossen. Ebenso sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Weiterhin sollen auch Tankstellen im Planungsgebiet unzulässig sein.

Aufgrund dessen ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Kohlstattfeld II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kohlstattfeld II“ schafft kein zusätzliches Baurecht, da die bereits in der Urfassung und 1. Änderung festgesetzten Grundflächen sich nicht ändern.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung und des planerischen Willens der Gemeinde Allershausen ist die Wahrung des bestehenden Gebietscharakters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlstattfeld II“.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der 2. Änderung sind fortan Ferienwohnungen als nichtstörende Gewerbebetriebe, im Geltungsbereich der Satzung ausgeschlossen. Weiterhin werden Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kohlstattfeld II“ nicht, und entspricht den bisherigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans „Kohlstattfeld II“ bzw. der 1. Änderung.

7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Allershausen und östlich von der Bundesautobahn A9 Nürnberg – München. Im Osten des Planungsbereichs grenzen unmit-

telbar bereits bebaute Flächen an, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kohlstattfeld“ bzw. „Kohlstattfeld III“ liegen und auch als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen sind.

Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Fläche an.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 91.400 m².

8. Erschließung

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bereits über das örtliche Straßennetz erschlossen. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kohlstattfeld II“ kommt es daher zu keiner Überplanung zukünftig nicht erschlossener Bereiche, da die Erschließung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kohlstattfeld II“ geregelt ist. An der Erschließungssituation werden keine Änderungen vorgenommen.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Allershausen sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

9.2 Kanalanschluss

Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Allershausen anzuschließen.

9.3 Entwässerung

Insgesamt ist die Entwässerung der in Rede stehenden Grundstücke bereits gesichert. Mit der Planung ist keine Erhöhung des anfallenden Niederschlags- bzw. Abwassers verbunden, weshalb keine Änderungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts vorzunehmen sind.

9.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9.6 Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

10. Natur und Umwelt

10.1 Vorhandene Nutzung

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Kohlstattfeld II“ wirkt sich nur regulatorisch im Bereich der zulässigen Art der Nutzung aus. Durch die Bebauungsplanänderung werden weder Baurecht noch die zulässige Flächenversiegelung, über den bisher möglichen Rahmen hinaus ermöglicht. Die vorhandene Nutzung bleibt unberührt.

10.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es werden keine weiteren Flächen versiegelt, dies hat folglich keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Oberflächenwasserversickerung wird nicht beeinflusst und auch die Grundwasserneubildungsrate bleibt unberührt. Auf das Landschaftsbild hat die Bebauungsplanänderung, aus den vorgenannten Gründen, ebenfalls keine Auswirkungen.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch die 2. Bebauungsplanänderung keine weiteren Baumaßnahmen vorgesehen sind, sind artenschutzrechtliche Belange für die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung nicht maßgeblich berührt.

10.4 Eingriffsregelung

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt und die Eingriffsregelung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewickelt wurde, ist hier die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht mehr notwendig. Somit ist auch die Berechnung und Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich. Ebenso ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht veranlasst.

10.5 Schutzgut Boden:

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis

über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der zukünftigen, höhenwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfades Boden – Mensch gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41- unverzüglich verständigt wird. Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Nandlstadt, den

Gemeinde Allershausen

Martin Vaas
Erster Bürgermeister

Allershausen, den 19.09.2022