

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM BÜRGGRABEN“ MITTELS DECKBLATT NR. 3

[Ursprüngliche Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2, Stand 24.05.2022]

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG VOM 25.10.2022

Träger der Planungshoheit:

Gemeinde Oberpörling in der
Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling
Niederpörling 23
94562 Oberpörling

Tel. 09937 / 9505-0
Fax 09937 / 9505-50



www.vgem-oberpoering.bayern.de
poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de

Oberpörling, den 25.10.2022

Thomas Stoiber [Erster Bürgermeister]

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER

Vorstadt 25
94486 Osterhofen
Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Osterhofen, den 25.10.2022

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

Inhalt

1	Anlass und Zweck der Änderung des Bebauungsplans	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage	3
3	Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen	5
4	Künftige Festsetzungen für den Änderungsbereich	5
5	Begründung	5

1 Anlass und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Oberpörling hat den bestehenden Bebauungsplan „Am Bürggraben“ mittels Deckblatt Nr. 2 im Bereich des Flurstücks Flur-Nr. 1/6 [Gemarkung Oberpörling] geändert.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 wurde der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Eine Bebauung dieser Fläche war bisher nicht möglich, da sich diese Parzelle innerhalb des dargestellten 105 m Radius zur landwirtschaftlichen Hofstelle (Flur-Nr. 130, Gmkg. Oberpörling) mit Viehhaltung befand.

Mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Kinderspielplatzes an die im Bebauungsplan „Am Bürggraben“ ursprüngliche Lage (Bereich Flur-Nr. 1/12, Gmkg. Oberpörling) eröffnet sich für die Gemeinde Oberpörling die Möglichkeit, auf der Flur-Nr. 1/6 der Gemarkung Oberpörling vorhandene Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Mittels dem Deckblatt Nr. 2 konnten somit zwei neue Bauparzellen zur Innenverdichtung herangezogen werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf der Flur-Nr. 130 wird seit längerer Zeit ohne Viehhaltung betrieben. Schädliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf die vorgesehene Wohnnutzung sind daher nicht mehr zu erwarten bzw. nicht mehr gegeben.

Bei Wiederaufnahme der Tierhaltung ist der begrenzende Faktor das angrenzende Wohngebiet. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern beträgt der geringste Abstand rund 75 m. Der ehemals festgesetzte Schutzabstand von 105 m kann zukünftig nicht mehr eingehalten werden. Eine Tierhaltung auf der Flur-Nr. 130 der Gemarkung Oberpörling bedarf somit einer Einzelfallbetrachtung.

Höchstvorsorglich wird mittels Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren) und Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan die Nutzungsart für den genannten Bereich in ein dörfliches Wohngebiet geändert. Diese Nutzungsart besitzt einen Schutzstatus ähnlich einem Mischgebiet.

Der Bereich der Berichtigung des Flächennutzungsplans bzw. Änderung des Bebauungsplans liegt östlich des Ortskerns von Oberpörling an der Landauer Straße. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt rund 400 m.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Oberpörling hat am 24.05.2022 die Berichtigung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zur Umwidmung von Wohnbauflächen [WA] und von Grünflächen in ein dörfliches Wohngebiet [MDW] für die Flur-Nr. 1/6 in der Gmkg. Oberpörling beschlossen:

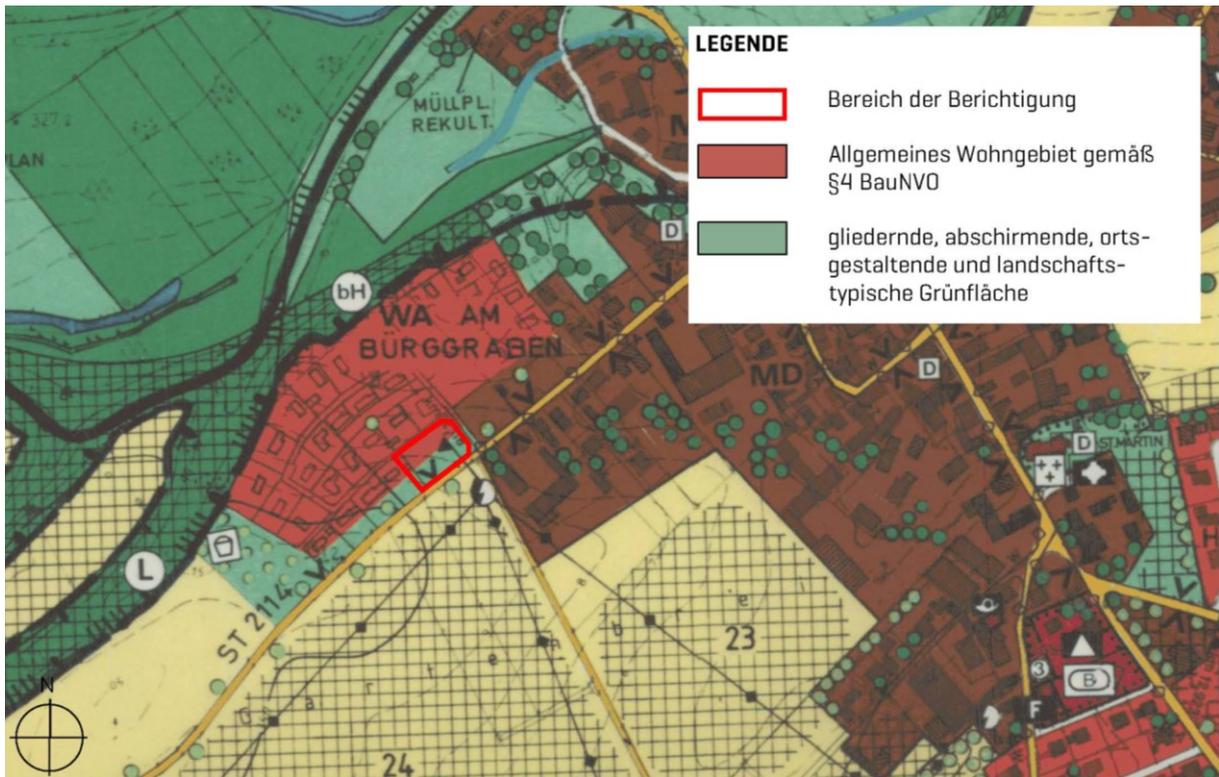


Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger FNP

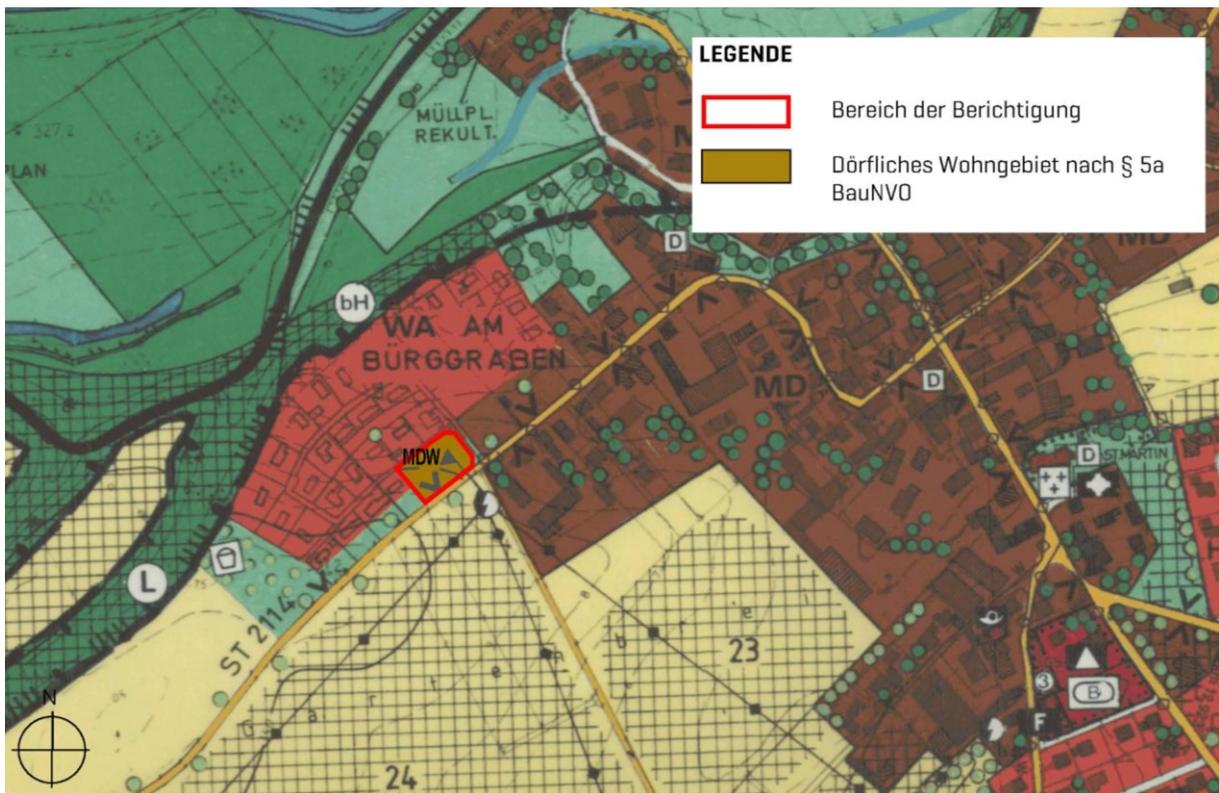


Abbildung 2: Ausschnitt FNP DB 12.2

3 Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 24.05.2022 wird die Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich (Parzelle 35 und 36) als Allgemeines Wohngebiet definiert.

4 Künftige Festsetzungen für den Änderungsbereich

Die Gemeinde Oberpörling beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 3 die Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich zukünftig als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festzusetzen.

5 Begründung

Mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Kinderspielplatzes an die im Bebauungsplan „Am Bürggraben“ ursprüngliche Lage (Bereich Flur-Nr. 1/12, Gmkg. Oberpörling) eröffnet sich für die Gemeinde Oberpörling die Möglichkeit, auf der Flur-Nr. 1/6 der Gemarkung Oberpörling vorhandene Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Mittels dem Deckblatt Nr. 2 können zwei neu entstehende Bauparzellen zukünftig zur Innenverdichtung herangezogen werden.

Der Änderungsbereich befand sich bisher innerhalb eines 105 m Radius zur benachbarten Hofstelle mit Viehhaltung (Flur-Nr. 130, Gmkg. Oberpörling). Eine Bebauung dieser Fläche war bisher deshalb nicht möglich. Die Fläche wurde deshalb bisher als Kinderspielplatz verwendet.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird seit längerer Zeit ohne Viehhaltung betrieben. Schädliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf die vorgesehene Wohnnutzung sind daher nicht mehr zu erwarten bzw. nicht mehr gegeben.

Bei Wiederaufnahme der Tierhaltung ist der begrenzende Faktor das angrenzende Wohngebiet. Bei den festgesetzten Baufenstern beträgt der geringste Abstand rund 75 m. Der ehemals festgesetzte Schutzabstand von 105 m kann zukünftig nicht mehr eingehalten werden. Eine Tierhaltung auf der Flur-Nr. 30 der Gemarkung Oberpörling bedarf somit einer Einzelfallbetrachtung.

Höchstvorsorglich wird mit Deckblatt Nr. 3 die Art der baulichen Nutzung für die Bauparzellen 35 und 36 in ein dörfliches Wohngebiet geändert. Diese Nutzungsart besitzt wie bereits im Kapitel 1 angeführt, einen Schutzstatus ähnlich einem Mischgebiet.

Seiner Konzeption nach dient das dörfliche Wohngebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 5a Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Damit soll § 5a BauNVO zu einer Erleichterung des Zusammenlebens auf dem Land führen.¹

Zu beachten ist, dass die Aussagen auf den derzeit geltenden Vorschriften beruhen.

¹ Vgl. Dr. Helmut Bröll/Dr. Alfred Scheidler: Baunutzungsverordnung 2021. 2021. S. 130

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird aufgrund der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 3 begründet zudem keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Ferner sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter erkennbar und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.