

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM BÜRGGRABEN“ MITTELS DECKBLATT NR. 2 - INNENVERDICHTUNG

[Ursprüngliche Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1, Stand 30.01.2014]

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberpöring in der
Verwaltungsgemeinschaft Oberpöring
Niederpöring 23
94562 Oberpöring

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



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

Oberpöring, den 24.05.2022

Thomas Stoiber [Erster Bürgermeister]

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, 24.05.2022

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

Inhalt

1 Lage..... 3

2 Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen 3

3 Künftige Festsetzungen für den Änderungsbereich 3

4 Begründung 4

1 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplans „Am Bürggraben“ liegt östlich des Ortskerns von Oberpörling an der Landauer Straße. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt rund 400 m.

2 Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 wird 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 mit Viehhaltung befindet.

3 Künftige Festsetzungen für den Änderungsbereich

Die Gemeinde Oberpörling beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 2 die dargestellte öffentliche Grünfläche zukünftig als Baufläche zu widmen.

Hierzu ist es vorgesehen, die öffentliche Grünfläche in zwei Bauparzellen (Nr. 35 und 36) zu teilen. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Parzellen an der Landauer Straße. Als mögliche Bebauung wird hier I + D (Erdgeschoss + Dachgeschoss) vorgegeben. Für die beiden Bauparzellen werden Flächen für Garagen mit Angabe der Zufahrt und Flächen für private Stellplätze definiert. Zeichnerisch werden ferner die Baugrenzen analog den Festsetzungen unter Ziffer 4.5 „Baulinien, Baugrenzen“ des bestehenden Bebauungsplans festgesetzt.

Zeichnerisch werden für die beiden Parzellen Pflanzgebote sowie eine Zaunlinie gemäß Ziffer 4.5.2.1 des Bebauungsplans vorgeben.

Das zeichnerisch festgesetzte Sichtdreieck bleibt bestehen.

Nachfolgende Hinweise werden zudem ergänzt:

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

4 Begründung

Mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Kinderspielplatzes an die im Bebauungsplan „Am Bürggraben“ ursprüngliche Lage (Bereich Flur-Nr. 1/12, Gmkg. Oberpöring) eröffnet sich für die Gemeinde Oberpöring die Möglichkeit, auf der Flur-Nr. 1/6 der Gemarkung Oberpöring vorhandene Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Mittels dem vorliegenden Deckblatt 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. Oberpöring). 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 Oberpöring bedarf somit einer Einzelfallbetrachtung.

Höchstvorsorglich wird nachfolgend in einem weiteren Verfahren die Nutzungsart der Bauparzellen 35 und 36 in ein dörfliches Wohngebiet geändert. Diese Nutzungsart besitzt einen Schutzstatus ähnlich einem Mischgebiet. Zu beachten ist, dass die Aussagen auf den derzeit geltenden Vorschriften beruhen.

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplan kann ein vorhandenes Innenentwicklungspotential aktiviert und für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

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. 2 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.