

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Allgemeines Wohngebiet
„Erweiterung Leitensiedlung“
Deckblatt Nr. 2
Fassung vom 29.03.2018

Die Gemeinde Oberpöring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Leitensiedlung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom

Die Gemeinde Oberpöring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Die Änderung wurde mit Begründung vom gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht.

Diese ist damit rechtskräftig.

Oberpöring, den

Thomas Stoiber
1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERPÖRING

Bebauungs- und Grünordnungsplan, WA „Erweiterung Leitensiedlung“

(Ursprüngliche Fassung der Bauparzelle Nr. 4 (Flur-Nr. 341/5 der Gemarkung Niederpöring) im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Stand vom 25.02.2016)

Änderung durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 29.03.2018

1. Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Leitensiedlung“ liegt am Ostrand von Niederpöring. Die Entfernung zum Dorfzentrum (Verwaltung) beträgt ca. 900 m Luftlinie.

2. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist auf den Parzellen 4 und 5 die Linie der Baugrenze mit seiner möglichen Baufläche in einem Abstand von rund 15 m zur Grundstücksgrenze bzw. zum Waldrand im Norden dargestellt.

3. Künftige Festsetzungen

Für die Parzelle 4 wird gemäß beiliegendem Lageplanauszug (M=1:1000) das Baufeld durch die Veränderung der Baugrenze vergrößert. Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze bzw. zum Waldrand beträgt zukünftig rund 10 m.

Zudem wird unter Ziffer 3.2 der Festsetzungen folgendes ergänzt:

Werden Gebäude im Abstand von kleiner 15 m zur Grundstücksgrenze errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

Das Gefährdungsrisiko hinsichtlich Gefahren für Leib, Leben oder Sachgüter für das Gebäude und seine Benutzer durch Baumwurf wird hierdurch erhöht.

Ferner erfolgt folgende Änderung der Ziffer 3.4:

Verfahrensfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind einmalig in Form von z.B. Gartenhäuschen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Parzelle 4.

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

4. Begründung

Auf Wunsch des Grundstücksbesitzers der Parzelle 4 soll die Baugrenze weiter nach Norden zum Waldrand verschoben werden.

Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für neue Bebauung entlang Waldrändern vor.

Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht daher die Möglichkeit einer Bebauung auch im Fallbereich der Bäume. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt.

Bei den bestehenden Bäumen handelt es sich vorwiegend um Eichen und Buchen. Kritischer zu betrachtende Nadelhölzer wie Fichten sind nicht angrenzend. Ebenso sind die aufgrund des Eschensterbens problematisch zu bewertenden Eschen nicht vorhanden.

Die geplante Bebauung befindet sich südlich des Waldes und damit nicht im Sturzbereich der Bäume bei Hauptwindrichtung „West“.

Eine Verringerung des im Bebauungsplan festgesetzten Abstands zum Waldrand von rd. 15 m könnte daher verringert werden.

Die Waldbewirtschaftung wird durch die näher gerückte Bebauung künftig nur unwesentlich erschwert. Zur Reduzierung der Bewirtschaftungserschwerung werden keine verfahrensfreie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Parzelle 4 zugelassen.

Dennoch erhöht sich durch die Verringerung des Abstandes das Schadensrisiko durch herabfallende Äste und durch umstürzende Bäume.

Ein Abstand von 10 m zum Waldrand wird als ausreichend für den Schutz vor herabfallenden Ästen angesehen, nicht aber bei „Baumfall“.

Der Grundstücksbesitzer der Parzelle 4 ist sich dieses erhöhten Risikos bewusst und wird dieses Risiko durch umstürzende Bäume in der Tragwerksplanung berücksichtigen.

Die Gemeinde Oberpörling hat den Grundstücksbesitzer der Parzelle 4 auf die Risiken hingewiesen und erklärt, dass gegen die Gemeinde keinerlei Haftungsansprüche bei Schäden durch Baumfall geltend gemacht werden können. Die Gemeinde stimmt der Bebauungsplanänderung nur aufgrund des ausdrücklichen Wunsches des Eigentümers der Parzelle 4 zu.

Aus diesem Grund wird für die westlich gelegene Parzelle 5 keine Vergrößerung des Baufensters vorgesehen und die ursprüngliche Baugrenze beibehalten.

Für die Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Bei den obenstehenden Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Oberpöding, den

Thomas Stoiber
1.Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanauszug mit Dartstellung der geplanten und zuvor beschriebenen Änderungen, M 1:1.000
- Anlage 2: Bebauungsplanauszug mit den Festsetzungen