

Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim

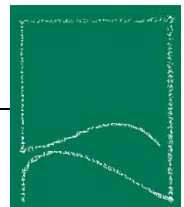
Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau



Änderung durch Deckblatt Nr. 1
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Alte Turnhalle“
Saal a.d. Donau

Begründung

Vorentwurf:	24.01.2019
Entwurf:	07.05.2019
Endfassung:	23.07.2019



Inhaltsverzeichnis

A) Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	4
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3. Ver- und Entsorgung.....	6
4. Sonstiges.....	7
C) Beschreibung des Planungsgebiets	7
D) Konzeption und Ziele der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht.....	7
1. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
2. Mindestgröße der Baugrundstücke	8
3. Hauptgebäude	8
4. Garagen und Nebengebäude.....	9
5. Geländegestaltung	9
6. Abstandsflächen	9
7. Öffentliche Verkehrsflächen	10
8. Grünflächen.....	10
9. Grundstückszufahrten	10
10. Grünordnerische Festsetzungen	10
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	10
12. Immissionen	11
13. Städtebauliches Konzept.....	11
14. Grünordnerisches Konzept.....	11
16. Umweltbericht	12
17. Eingriffs-Ausgleichsregelung	12
18. Artenschutz.....	13

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Saal a.d. Donau verfügt über eine hohe Nachfrage an Bauparzellen.

Im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alte Turnhalle“ in Saal a.d. Donau ist nach Aufgabe der vorherigen Nutzung nun die Erschließung der Parzellen erfolgt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass potenzielle Bauwerber diese Bauparzellen nicht nutzen, da die Festsetzungen im Geltungsbereich nicht den Gestaltungswünschen zu den Gebäuden entsprechen. Zudem ergibt sich durch die Aufgabe des Transformatorengebäudes am bisherigen Standort die Möglichkeit für neue Parzellenzuschnitte.

Da es sich bei diesem Bereich um ein räumlich abgegrenztes Gebiet handelt, erfolgt nun die Überarbeitung und Anpassung der Festsetzungen an den aktuellen Baustil. Das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplans soll dabei jedoch so weit als möglich erhalten werden.

Im Baugebiet sind weitestgehend nur Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig. Die derzeit gewünschte Bauweise hat sich jedoch zu einem Erdgeschoss mit einem zusätzlichen Vollgeschoss entwickelt, um eine energetisch sinnvolle Bauweise unter optimaler Raumnutzbarkeit zu ermöglichen.

In erster Linie soll durch die vorliegende Änderung durch Deckblatt 1 diese derzeit übliche Bauweise innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht werden, um die Bebauung der bereits vorhandenen Parzellen zu sichern und dafür die Neuausweisung von Baugebietsflächen an den Ortsrändern zu reduzieren. Darüber hinaus erfolgen Änderungen der Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden sowie zur Dachgestaltung. Zudem werden die Festsetzungen zu den Einfriedungen lockerer gefasst.

Die Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Gestaltungswünsche erfolgt mit möglichst geringfügigen Änderungen, um das Gesamtkonzept des Ursprungsbebauungsplans zu erhalten und die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren.

Mit der vorgesehenen Änderung wird eine wichtige Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Ortsteils gelegt.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

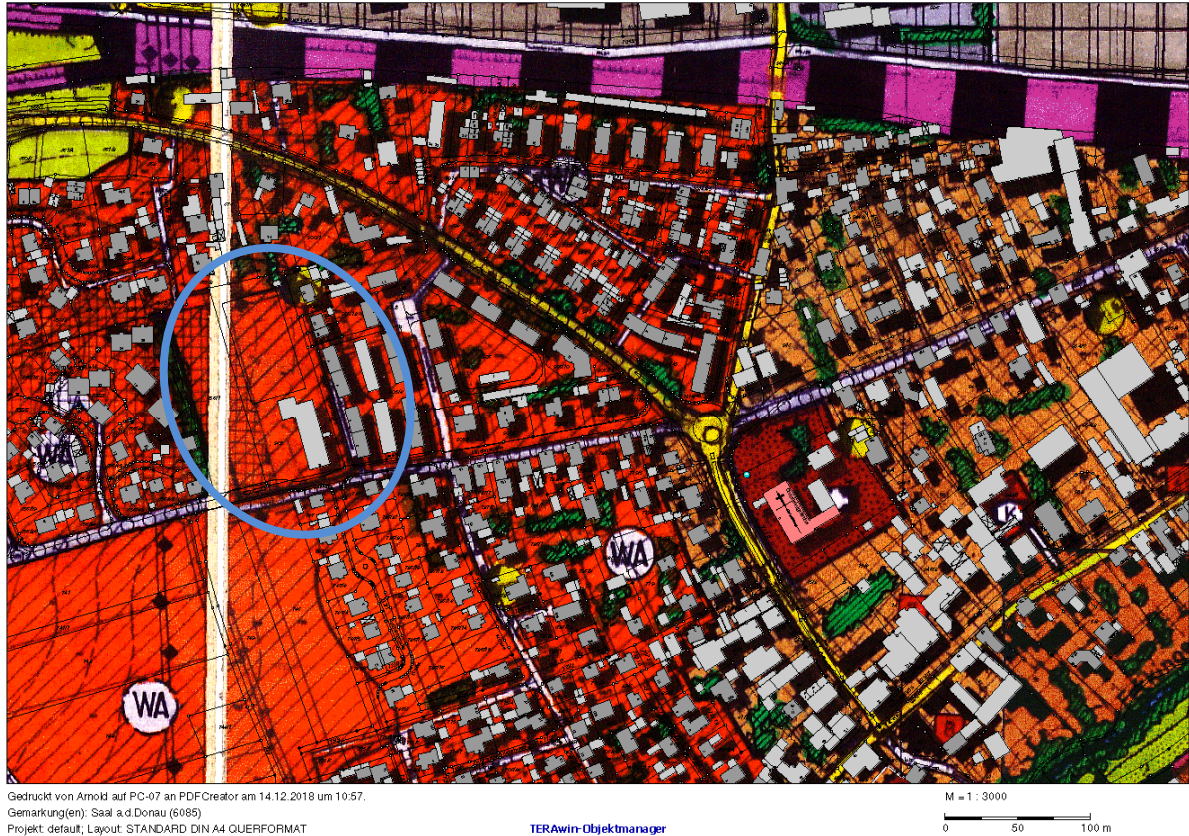
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 178 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllIMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des Bebauungsplans „Alte Turnhalle“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal a.d. Donau als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Saal a.d. Donau

Durch die vorgesehene Änderung an der Bauleitplanung ist keine Änderung des Gebietstyps begründet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgen nur geringfügige Änderungen in Bezug auf Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Einfriedungen, die keine generellen Auswirkungen auf die Ziele der Ursprungsplanung haben. Die Begründung wird deshalb entsprechend knappgehalten.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets verbleibt unverändert zum Ursprungsbebauungsplan. Weitere Ausführungen erfolgen an dieser Stelle deshalb nicht.

4. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
- b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl.I S.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl.I S. 3044)

C) Beschreibung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. die nördliche Hälfte des Ursprungsbebauungsplans.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,3 ha.

D) Konzeption und Ziele der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung, Maße der baulichen Nutzung und Bauweise verbleiben unverändert.

Das Baugebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Weiterhin sind zwei Vollgeschosse zulässig. Da ein Dachgeschossausbau zumeist nicht als Vollgeschoss erfolgt, wird hier die Darstellung auf „II“ geändert, nachdem laut Willen der Gemeinde ausdrücklich die Bebauung auch als Erdgeschoss mit einem zusätzlichen Vollgeschoss möglich sein soll. Die bisherige Festsetzung war hier widersprüchlich, deshalb erfolgt die entsprechende Korrektur.

Im Geltungsbereich ist weiterhin ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig. Eine Bebauung mit Doppelhäusern war im Ursprungsbebauungsplan ausschließlich im südlichen Teil zulässig. Laut neuer Festsetzung im Bebauungsplan sind zukünftig die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Damit wird u.a. die Möglichkeit des generationenübergreifenden Wohnens gefördert, zugleich jedoch der Charakter der lockeren Bebauung erhalten.

Die Baugrenze bleibt entsprechend dem Ursprungskonzept erhalten. Auf Grund der bereits erfolgten Straßenbaumaßnahme und der anschließenden Vermessung der Grundstücke haben sich zum Teil geringfügige Änderungen in den Grundstückszuschnitten ergeben, die nun die in der Änderung auch mit einer Anpassung der Baugrenzen erfasst sind.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke im Geltungsbereich bleibt generell erhalten. Lediglich im Norden, Parzellen 1, 2 und 3 wird den Parzellen zusätzliche Fläche durch den Entfall des bisher dort vorhandenen Trafo-Häuschens zugeschlagen.

Bei Parzellen 7 und 8 erfolgt eine Vergrößerung der Grundstücksfläche, da auf Grund einer Änderung im Ausbau der Lindenstraße die ursprünglich in diesem Bereich vorgesehene öffentliche Grünfläche entfällt. Die Restflächen werden zukünftig den angrenzenden Parzellen zugeschlagen.

Auf Grund der Beschränkung des Geltungsbereichs auf die nördliche Hälfte ist die Mindestgröße der Baugrundstücke nun mit 545 m² anzugeben.

3. Hauptgebäude

Die Festsetzung zur Fußbodenoberkante des Erdgeschosses erfolgt zukünftig über eine Höhenkote über NN. Da die Straßenbauarbeiten im Baugebiet bereits abgeschlossen sind und damit keine Unwägbarkeiten für die Höhengestaltung im Baugebiet bestehen, kann für jede Bauparzelle eine entsprechende Höhenkote angegeben werden.

Die bisherige Festsetzung mit Bezug auf die Straßenoberkante entfällt dagegen.

Die nun gewählte Variante bietet sowohl Gemeinde als auch Bauwerber den Vorteil einer klaren, leicht umzusetzenden Vorgabe und damit Planungssicherheit. Die Festlegung der FOK erfolgte unter Beachtung der Bezugshöhe zur Straße, der Einbindung in das vorhandene Gelände sowie der Wahrung von nachbarschaftlichen Interessen.

Die Festsetzung zur Firstrichtung bleibt unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Analog der Festsetzung zur FOK bezieht sich die maximale Wandhöhe zukünftig auch auf einen festen Wert über NN, um sowohl für Bauwerber als auch Gemeinde klare Vorgaben zu machen.

Neu hinzu kommen Festsetzungen zu Dachform und Firsthöhe.

Während im Ursprungsbebauungsplan keine Maximal-Höhe für Gebäude definiert war, ist nun eine definitive Obergrenze für die Bebauung auf den jeweiligen Parzellen festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der Wahrung des städtebaulichen Ziels. Zudem sind diese Festsetzungen geeignet, nachbarschaftliche Interessen, vor allem auch in Bezug auf Beschattung, zu sichern.

Das Spektrum an möglichen Dachformen ist bewusst breit gehalten, um den Bauwerbern Gestaltungsspielraum einzuräumen. Durch eine differenzierte Festsetzung der Maximalhöhe für Sattel-, Walm- und Zeldächern zu Flach- und Pultdächern werden jedoch die Interessen der Nachbarn gewahrt und das gewünschte Städtebauliche Bild erhalten.

4. Garagen und Nebengebäude

Laut bisheriger Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Die mittlere Traufhöhe ab natürlichem Gelände an der Grenze war auf 3,00 m begrenzt.

Zukünftig sind bei der Gestaltung von Garagen- und Nebengebäuden auch Flachdächer entsprechend dem heute üblichen Standard zulässig. Flachdächer führen üblicherweise zu einer niedrigeren Gesamthöhe des Baukörpers. Der Schutz der Interessen von Nachbaranliegern ist damit gewährleistet.

Zur Einbindung der Garagen in das Gelände werden nun feste Höhen für die Fußbodenoberkante sowie Wandhöhe bei zusammengebauten Garagen an den Grundstücksgrenzen bzw. Maximalhöhen für einzeln gebaute Garagen angegeben. Zur Erreichung der Planungsabsicht werden für die Garagen Baulinien angegeben, um die Anordnung der Garagen zum Straßenraum entsprechend des gewünschten städtebaulichen Ziels gewährleisten zu können. Für die jeweiligen Nachbarn entsteht durch diese Festsetzung Planungssicherheit, auch wenn auf Grund der topographischen Situation die zulässigen Wandhöhen bei Grenzbebauung lt. BayBO teilweise nicht eingehalten werden. Da diese Überschreitungsmöglichkeit für alle Bauparzellen zutrifft und damit alle Nachbarn sowohl die Vor- als auch die Nachteile zu tragen haben, ist dieser Abstandsflächenverzicht im Interesse aller zukünftigen Bewohner zu sehen.

Die Festsetzung zu den Kellergaragen verbleibt unverändert. Kellergaragen sind weiterhin unzulässig.

5. Geländegestaltung

Laut bisheriger Festsetzung sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Maximalhöhe von 0,50 m zulässig. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurde das vorhandene Gelände jedoch so weit verändert, dass eine Erhöhung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen auf max. 1,00 m notwendig ist, um eine geordnete Erschließung der Parzellen zu ermöglichen. Zum Schutz der Bestandsanlieger sind Auffüllungen an den unmittelbaren Grenzen des Geltungsbereichs nicht zulässig.

6. Abstandsflächen

Die Festsetzung zu den Abstandsflächen entfällt zukünftig. Da die bisherige Festsetzung lediglich ein Verweis auf die geltende Gesetzgebung enthält, wird dieser Hinweis zukünftig bei den Hinweisen aufgeführt.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Konzept zu den öffentlichen Verkehrsflächen verbleibt unverändert zum Ursprungsbebauungsplan. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die neue Straße „Alte Turnhalle“ geringfügig in Richtung Osten verschoben. Dies wurde in der Änderung der Bauleitplanung nachvollzogen. Eine Änderung des Gesamtkonzepts ergibt sich daraus jedoch nicht.

8. Grünflächen

Das Konzept zu den Grünflächen im Geltungsbereich bleibt fast unverändert erhalten. Durch die erfolgte Änderung des Ausbaus der Lindenstraße entfallen die straßenbegleitenden Grünflächen.

9. Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten verbleiben unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben generell in ihrer bisherigen Form erhalten.

Lediglich bei der Gestaltung der Einfriedungen werden die Festsetzungen zukünftig geändert. Die Festsetzungen zu den Zäunen werden grundsätzlich gelockert.

Festgesetzt wird zukünftig lediglich eine Maximalhöhe der Zäune zum Straßenraum von 1,20 m, um hier das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten. Die Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen sind dabei zu beachten.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger sind im Baugebiet zukünftig Zaunsockel ausdrücklich nicht zulässig.

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der nördliche Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans war bislang durch die Nutzung mit Tennisplätzen bzw. der Turnhalle noch nicht für die Bebauung laut rechtskräftigem Bebauungsplan zur Verfügung.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Verlegung der Tennisplätze sowie dem Abbruch der „alten Turnhalle“ steht diese Fläche nun zur Verfügung. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst deshalb diesen Teilbereich.

12. Immissionen

Dem Immissionsschutz im Planungsgebiet kommt vor allem auch in Hinblick auf die bereits bestehende Wohnbebauung besonderes Gewicht zu.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich jedoch keine erkennbaren Auswirkungen, da weder eine faktische Verdichtung (GRZ und GFZ verbleiben unverändert) noch eine Erhöhung der Zahl der Bewohner erfolgt.

13. Städtebauliches Konzept

Da seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 2000 neue Trends in den Gestaltungswünschen der zukünftigen Bauherren sichtbar geworden sind, die aus städtebaulicher Sicht zu vertreten sind, erfolgt die nun vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Die nun vorliegende Änderung orientiert sich an den vorhandenen Grundzügen der Planung und nimmt vor allem an Festsetzungen Änderungen vor, die zur Erhaltung der städtebaulichen Planungsabsicht nicht zwingend erforderlich gewesen sind.

14. Grünordnerisches Konzept

Es erfolgt keine wesentliche Änderung am grünordnerischen Konzept.

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Das ursprüngliche, grünordnerische Konzept wird durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Durch die Änderung an den Festsetzungen wird weder eine höhere Baudichte noch ein höherer Eingriff in das Landschaftsbild verursacht.

16. Umweltbericht

Die Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplans auf die anderen zu berücksichtigenden Schutzgüter,

- Tiere und Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima

sowie die Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern und die Biologische Vielfalt sind als nicht relevant einzustufen.

Ebenso sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Der Grundsatz zur Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Änderung nicht betroffen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist in der Planung berücksichtigt.

Auf die Erstellung eines getrennten Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB wird deshalb verzichtet.

17. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Im Geltungsbereich ist auch derzeit bereits eine Bebauung mit einem Wohngebiet zulässig. An Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl erfolgt keine Änderung. Durch die nun zusätzlich mögliche Gebäudegestaltung erfolgt kein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch die Verlegung des Trafogebäudes in den bislang als Ausgleichsfläche vorgesehenen Bereich geht eine Teilfläche von ca. 45 m² an Ausgleichsfläche verloren. Zudem muss die Darstellung der Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs entfallen. Der bereits angelegte Spielplatz weicht deutlich über die ursprünglich geplante Fläche hinaus und soll in seinem jetzigen Bestand erhalten werden. Auf den verbleibenden Restflächen können keine zielführenden Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden, so dass hier ca. 540 m² Ausgleichsfläche entfallen.

Das damit vorliegende Defizit an Ausgleichsflächen von insgesamt ca. 585 m² wird auf der geplanten Ökokontofläche Flurnummer 1436, Gemarkung Mitterfecking erbracht. Das Ökokonto der Gemeinde Saal befindet sich derzeit in der Aufstellung. Die Festlegung der genauen Fläche sowie der dort vorgesehenen Maßnahmen findet deshalb im Planungsprozess zum Ökokonto in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.

Zur Ein- und Durchgrünung erfolgt als Ersatz der entfallenen Grünfläche im Norden und Süden des Baugebiets die Festsetzung zur Pflanzung einer einreihigen Wildgehölzhecke auf einer Breite von 3m auf Privatgrund. Es ist dadurch davon auszugehen, dass die Durchgrünung des Baugebiets dadurch gegenüber dem Ursprungsplanung nicht verschlechtert wird.

18. Artenschutz

Untersuchungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich, da die vorgesehenen Eingriffe bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig sind.