

B E G R Ü N D U N G

PLANUNGSSTAND 24.07.2018

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUWEG" IN 84109 WÖRTH/ISAR

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERAICHBACH
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

SATZUNGSBESCHLUSS

INKRAFTTRETEN

VORHABENSTRÄGER

Planungsgemeinschaft "Auweg"
Gemeinden Niederaichbach und Wörth/Isar
Rathausstraße 2 - 84100 Niederaichbach
Tel 08702-94 04-0
Fax 08702-94 04-40
info@niederaichbach.de

BEARBEITUNG

miazga + miazga
architekten

georg-keinhofen-straße 6
94315 - staubing
tel 09421-97496 88
fax 09421-97496 68
architekten@miazga.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Erläuterungen**
 - 1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.2 Auswahl des Planungsbereiches

- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 2.1 Lage und Größe der angrenzenden Bereiche
 - 2.2 Bewertung der angrenzenden Bereiche
 - 2.3 Topographie
 - 2.4 Bodenbeschaffenheit
 - 2.5 Altlasten

- 3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen**
 - 3.1 Vorgaben aus dem LEP Bayern und der Regionalplanung
 - 3.2 Kommunale Entwicklungsplanung
 - 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
 - 3.4 Aufstellung dieses Bebauungsplanes – Rechtsgrundlagen

- 4. Planungsvorgaben und Grundsatzkonzept der Planung**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Grundsatzkonzept

- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Bauweise
 - 5.2 Gebäude und Maß der Baulichen Nutzung
 - 5.3 Dach- und Fassadengestaltung
 - 5.4 Abstandsflächen
 - 5.5 Stellplatzbedarf
 - 5.6 Versorgung
 - 5.7 Entsorgung
 - 5.8 Wasserwirtschaft
 - 5.9 Verkehr
 - 5.10 Brandschutz
 - 5.11 Schall
 - 5.12 Denkmalschutz

1. Allgemeine Erläuterung

1.1. Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auweg“ ist die Errichtung einer Bankfiliale im Erdgeschoss und Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es bezahlbaren Wohnraum und Geschäftsräume zu schaffen.

Der Gemeinderat Niederaichbach hat deshalb in seiner Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Auweg“ im Planungsverband mit der Gemeinde Wörth a.d. Isar nach §2 Abs. 1 BauGB aufzustellen

1.2. Auswahl des Planungsbereiches

Der Planungsbereich wurde aufgrund seiner Lage an der Schnittstelle beider Gemeinden gewählt. Durch die verkehrsgünstige Lage ist es möglich, dass beide Gemeinden von der Errichtung der Bankfiliale an dieser Stelle profitieren und die geplanten Wohnungen an einer günstigen Stelle errichtet werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1. Lage und Größe der angrenzenden Bereiche

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Niederaichbach. Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Gemeindegrenze zwischen Niederaichbach und Wörth a.d. Isar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurnummer 749 der Gemarkung Niederaichbach sowie Teile der Flurnummer 467/47 der Gemarkung Wörth a.d. Isar und hat eine Größe von ca. 2557 m². Momentan wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

2.2. Bewertung der angrenzenden Bereiche

Mischgebiet (MI) – östlich des Auweg - Gemeinde Wörth a.d. Isar:

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Auweg befindet sich ein Mischgebiet in dem ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist. Die erste Grundstückszeile südlich des Auweg ist ebenfalls Mischgebiet. Im Anschluss folgt ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern

Allg. Wohngebiet (WA) – nördlich der Landshuter Straße – Gemeinde Wörth a.d. Isar:

Im nördlichen Bereich befindet sich auf Seite der Gemeinde Wörth ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern.

Außenbereich – nördlich der Landshuter Straße - Gemeinde Niederaichbach:

Im Gemeindebereich Niederaichbach befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Landshuter Straße eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle im Außenbereich.

2.3. Topographie

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 371 m NHN und ist weitestgehend eben.

2.4. Bodenbeschaffenheit

Momentan wird ein Bodengutachten angefertigt. Erste Sondierungen haben folgenden Schichtaufbau ergeben.

Bis 0,30 m unter GOK
Humus

Bis 0,90 m unter GOK

Sande, Schluffe

Ab 0,90 m unter GOK
Fest stehender Isarkies

2.5. Altlasten

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung sind in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsfälle bekannt.

3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen

3.1. Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und der Regionalplanung

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und dem Regionalplan der Region 13 Landshut wie folgt:

Siedlungsstruktur:

- „Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.“ (LEP A II Z 1.3)
- „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (LEP B VI Z 1.1)
- „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig ... die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen ...) in den Siedlungsgebieten genutzt und -flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ (LEP B VI Z 1.1)
- „Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.“ (LEP B VI G 1.1)
- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. „ (LEP B VI Z 1.1)
- „Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben.“ (RP BV G 5)

Natur und Landschaft:

- „Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlage dauerhaft gesichert und – womöglich – wieder hergestellt werden.“ (LEP B I G 1.1)
- „Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, ... Verdichtung (...) sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden...“ (LEP B I Z 1.2.2)
- „Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben.“ (LEP B I G 3.2.1.2.)

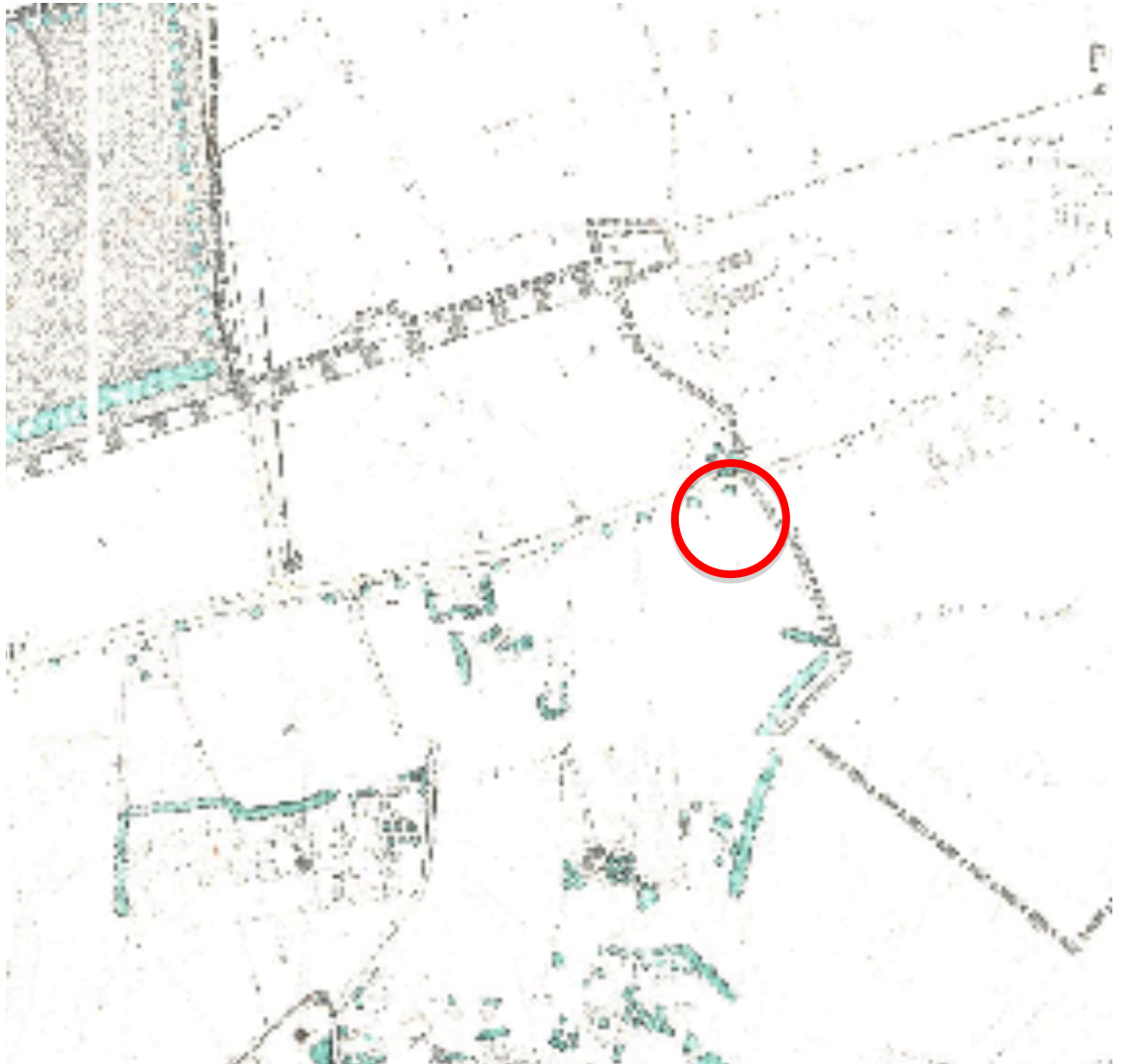
- „Es ist anzustreben, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst zentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.“
(LEP B I G 3.2.3.3)

3.2. Kommunale Entwicklungsplanung

Eine kommunale Entwicklungsplanung für diesen Bereich besteht nicht.

3.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist der geplante Bereich als Außenbereich der Gemeinde Niederaichbach dargestellt

Der Planungsbereich soll als Mischgebiet nach §6 BauNVO ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird durch ein Deckblatt angepasst

Landschaftsplan:

Weitere Aussagen für das Planungsgebiet sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

3.4. Aufstellung dieses Bebauungsplanes – Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen in diesen Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neugefasst d. Bekm. Vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) Ausfertigung 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bekm. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 12.07.2017

4. Planungsvorgaben und Grundsatzkonzept der Planung

4.1. Planungsziele

Der Geltungsbereich wird mit einem Wohn- und Geschäftshaus beplant. Ziel der Bebauung ist es, bezahlbaren Wohnraum und eine Bankfiliale für beide Gemeinden zu schaffen. Die geplante Bebauung soll als kompakter dreigeschossiger Baukörper an der Landshuter Str. angeordnet werden. Im südlichen und östlichen Grundstücksbereich befinden sich die Stellplätze und ein Nebengebäude.

4.2. Grundsatzkonzept

Fast die komplette Erdgeschosszone wird als voll ausgestattete Bankfiliale genutzt. Dort sind moderne und ansprechende Beratungsräume sowie ein SB-Bereich und die Nebenflächen untergebracht. Die erforderlichen Technikräume sowie das Treppenhaus befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich barrierefreie 1-2 Zimmer Wohnungen in Größen von ca. 30 – 65 m² Wohnfläche. Die Abstellräume der Wohnungen sind im jeweiligen Geschoss untergebracht.

Das Gebäude wird nicht unterkellert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Bauweise

Das dreigeschossige Gebäude wird in Massivbauweise errichtet und orientiert sich mit seiner Wandhöhe an den höheren Gebäuden in Wörth a.d. Isar. Durch die Lage am Ortseingang und die halböffentliche Nutzung ist die Außenwirkung und Abgrenzung von der umliegenden Bebauung gewünscht.

5.2. Gebäude und Maß der Baulichen Nutzung

Das Gebäude wird durchgehend dreigeschossig mit einer Traufhöhe von max. 9,90m und einer Firsthöhe von max 11,25m geplant. Maßgebend ist die Höhe ab Bezugspunkt in der Mitte der geplanten Zufahrt.

Die Grundflächenzahl GRZ wird für das Planungsgebiet auf 0,6 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl GFZ wird ein Wert von 1,2 im Bebauungsplan festgeschrieben.

5.3. Dach- und Fassadengestaltung

Die Bedachung des Gebäudes kann mit einer Neigung bis 10° ausgeführt werden. Als Dachform wurde ein Walmdach gewählt. Die Dachdeckung wird aufgrund der geringen Neigung als Blechdeckung in Stehfalztechnik erfolgen.

5.4. Abstandsflächen

Die seitlichen Abstände werden durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung geregelt

5.5. Stellplatzbedarf

Die gütige Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Niederaichbach zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist anzuwenden.

5.6. Versorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Kosten für sämtliche Sicherungs- oder Umlegungsmaßnahmen der Wasserversorgungsanlagen im Zuge der im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Maßnahmen sind vom Antragsteller als Verursacher der Sicherungs- und Umlegungsarbeiten zu tragen.

Elektrische Energie

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der _____.

Gasversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der _____.

5.7. Entsorgung

Die Müllabfuhr und Entsorgung ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

5.8. Wasserwirtschaft

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Oberflächen- und Abwässern ist laut BauGB durch die Gemeinde sicherzustellen. Nachdem das Planungsgebiet an der Gemeindegrenze liegt, erfolgt die Abwasserentsorgung über den Kanal der Gemeinde Wörth a.d. Isar. Der Anschluss an den bestehenden Kanal der Gemeinde Wörth a.d. Isar ist laut Gemeinde unproblematisch.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung des Regenwassers von unverschmutzten Flächen auf dem Grundstück möglich. Im nördlichen Bereich des Grundstücks, entlang der Landshuter Straße wird eine Sickermulde mit einer Fläche von ca. 80 m² errichtet. Die Verkehrsflächen und Stellplätze werden mit sickerfähigen Belägen auszuführen und ebenfalls einer geeigneten Versickerungsanlage zuzuführen.

5.9. Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Auweg der Gemeinde Wörth a.d. Isar. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich unterhalb der gegenüberliegenden Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter. Über diese Zufahrt wird der Grossteil der Stellplätze erschlossen. Die fußläufige Erschließung der Bankfiliale erfolgt weiter nördlich.

5.10. Brandschutz

Es wird ein Brandschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden dann hier eingearbeitet.

5.11. Schall

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Verkehrslärm von der im Norden vorbeiführenden Landshuter Straße ebenso ausgesetzt wie von Gewerbelärm durch den östlich befindlichen Lebensmittelmarkt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV sowie Immissionsrichtwerte nach TA Lärm können an den lärmzugewandten Fassadenseiten nicht eingehalten werden.

Die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse sind durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen.

Das Maß des baulichen Schallschutzes wird auf Grundlage der Berechnungsergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 ermittelt.

5.12.Denkmalchutz

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Es ist daher nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei etwaigen Funden sind die Artikel 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten. Das Vorhaben wird bei der Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.