

GEMEINDE FALKENBERG



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG 8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN“

Fl.Nr. 16/4; Gemarkung Falkenberg

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 09.04.2020

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

GEMEINDE FALKENBERG	1
1. ZIEL, ZWECK UND ANLASS DER PLANUNG	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
2.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans	4
2.2. Vorgaben des Flächennutzungsplanes	4
2.3. Darstellung vor und nach der Änderung durch Deckblatt Nr. 8	5
3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE	5
4.1. Städtebauliche Bedingungen	5
4.2. Naturräumliche Bedingungen	6
4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	6
5. PLANUNGSZIELE	7
5.1. Städtebauliche Ziele	7
5.2. Ökologische Ziele	7
5.3. Freiraumplanerische Ziele	7
6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	7
6.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung	7
6.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	8
6.3. Bäume auf privaten Grünflächen	8
6.4. Einfahrtsbereich Eggenfeldener Str.	8
7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN	8
7.1. Wasserversorgung	8
7.2. Abwasserbeseitigung	8
7.3. Regenwasser	8
7.4. Stromversorgung	9
7.5. Abfallentsorgung	9
7.6. Telekommunikation	9
7.7. Denkmalschutz	9
8. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNG ZUR ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GFZ.	10
8.1. Überschreitung der zulässigen GFZ nach §17 BauNVO	10

1. ZIEL, ZWECK UND ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Falkenberg hat am die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“, mit Deckblatt Nr. 8, für die Fl.Nrn. 16/4, Gemarkung Falkenberg, beschlossen. Das Bebauungsplandeckblatt mit integrierter Grünordnungsplanung wird im einfachen Verfahren (n. §13a BauGB) aufgestellt.

Im Geltungsbereich ist ein Dorfgebiet n. §5 BauNVO ausgewiesen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans

Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz des flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsentwicklung, da im Bestand nachverdichtet wird. (Punkt 3 Siedlungsstruktur, Grundsatz 3.1) Weiterhin wird das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung in diesem Fall berücksichtigt, da im Bestand durch Abbruch von bestehenden Gebäuden nachverdichtungspotenzial geschaffen wird.

2.2. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als MD nach §5 BauNVO dargestellt.



2.3. Darstellung vor und nach der Änderung durch Deckblatt Nr. 8

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Änderung des Bebauungsplanes vor und nach der Deckblattänderung.



3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Vorhabengebiet umfasst eine Größe von ca. 0,10 ha und liegt im zentralen Ortskern Falkenberg anliegend an die Jakobgasse und Eggenfeldener Straße. Die Fläche ist von Nord nach Süd geneigt. Die bestehende Bebauung ist entlang der Höhenentwicklung in das Gelände integriert. Die geplante Bebauung entsteht weitgehend auf bereits durch das Gebäude genutzte Bereiche. Die Bebauung im Süden (Baukörper 2) wird auf einer ehemaligen privaten Grünfläche integriert (Nachverdichtung).

4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE

4.1. Städtebauliche Bedingungen

Die ehemals gewerbliche Nutzung mit dem dazugehörigen Gebäude wurden bereits aufgegeben. Um den Leerstand dauerhaft zu vermeiden, vor allem im Kernbereich soll anstelle des Gewerbebaukörpers ein Wohnkomplex entstehen. Die städtebaulichen Bedingungen im Umfeld begünstigen eine Wohnnutzung, da diese im direkten Kernbereich des Ortes liegen und somit eine höhere Fluktuation und eine Belebung erzielt wird. Die umliegende Bebauung begünstigen auch die Integration eines 3-geschoßigen Wohnkomplexes, da im Sinne der Nachverdichtung nicht nur auf der Fläche sondern auch bei der Höhe der Gebäude Raum geschaffen werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung im Innenbereich des Ortes Falkenberg durchwegs zu begrüßen, da größere Leerstände - ungenutzte Gewerbeflächen, und Neuausweisungen in der Peripherie vermieden werden.

4.2. Naturräumliche Bedingungen

Großlandschaft:

Alpenvorland

Naturraum-Haupteinheiten:

Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

Naturraum-Untereinheiten:

Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

Potentielle natürliche Vegetation:

Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Gesetzlich geschützte Biotope:

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Biotope vorhanden.

Überschlägige Berechnung der Mehrversiegelung durch Verdichtung der Bauweise

Durch die Umplanung auf dem bestehenden bebauten Gelände durch 2 neue Baukörper anstelle des vorhandenen Baukörpers werden ca. 120qm durch Überbauung mehrversiegelt, die teilversiegelten Flächen erhöhen sich um 75qm. Zusammenfassend ist aber festzustellen, dass durch die Mehrüberbauung und Mehrteilversiegelung keine nachwirkenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden. Es handelt sich bei der aktuellen Planung um den Kernbereich des Ortes Falkenberg und somit ist eine Nachverdichtung zur Schaffung von notwendigen Wohnraum als positiv zu werten im Gegensatz zur baulichen Entwicklung am Rande der Ortschaft.

4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung

Das bestehende Gebäude ist momentan ungenutzt. Der anliegende Privatgarten mit Bäumen bleibt ungenutzt wird aber turnusmäßig gepflegt.

Durch die Nutzung der Fläche ist die Lebensraumausstattung als gering zu bewerten.

Der Lebensraumverlust an Bäumen wird durch Neuanpflanzungen kompensiert.

5. PLANUNGSZIELE

5.1. Städtebauliche Ziele

Die vorliegende Planung verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Umnutzung und Vermeidung von Leerstand im Innenbereich
- Nutzung sinnvoller Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotentiale im Innenbereich
- Wiederbelebung brachgefallener gewerblicher Standorte
- Nutzung vorhandener Erschließungsstränge und Versorgungsstränge

5.2. Ökologische Ziele

Es entstehen im Rahmen der Umnutzung und Neuentwicklung Gehölzstrukturen auf der Vorhabenfläche.

Im die Versiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren, sollten alle zusätzlichen Verkehrsflächen und Zu- und Abwegungen mit höchstwasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

5.3. Freiraumplanerische Ziele

Aus freiraumplanerischer Sicht ist sicherzustellen, dass gegenüber der Eggenfeldener Str., eine ausreichende städtebauliche Durchgrünung mit Bäumen geschaffen wird, um den Straßenraum ausreichend zu gliedern und zu durchgrünen.

Die übrigen, nichtgenutzten Flächen, sollten idealerweise als natürlich belassene Wiesen entwickelt werden, um den Artenreichtum auf der Fläche - im speziellen - für Insekten zu sichern.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

6.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen, den Obergrenzen für die Art und das Maß der baulichen Entwicklung, zur Gestaltung der Gebäude, die Höhenlage zur Erschließungsstraße soll die Anlage zusammen mit den verkehrlichen Erschließungsflächen so schonend wie möglich in das Gelände platziert werden. Die Bauhöhen wurden als Obergrenzen festgesetzt.

6.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind weitgehend bereits vorhanden. Der Stellplatznachweis für die entstehenden Wohnungen wird über die innenliegende Garage und Stellplätze im Freien erbracht.

6.3. Bäume auf privaten Grünflächen

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind nach Fertigstellung des Gebäudes und der Freiflächen herzustellen. Von den ausgewiesenen Standorten darf abgewichen werden. Die Anzahl der dargestellten Bäume (s. Festsetzungen) ist aber einzuhalten.

6.4. Einfahrtbereich Eggenfeldener Str.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für den Bereich anliegend an die Eggenfeldener Str. die Einfahrt festgesetzt. Die neue Einfahrt zur Garage ist entsprechend im Straßenraum darzustellen. Der öffentliche Gehweg darf mit den Schleppkurven berücksichtigt werden. Die Sichtdreiecke sind aber einzuhalten.

7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die vormalige Nutzung als Gewerbefläche ausreichend gesichert.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

7.3. Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers und Oberflächenwassers bleibt unverändert. Neu geplante Bauwerke werden an diesen Bestand angeschlossen.

Es ist aber während der Umpfanung des Bestandes zu berücksichtigen, dass ggf. Regenwasser auch über die belebte Oberbodenschicht versickert werden kann bzw. dass durch eine Entsiegelung der Asphaltflächen (Ersatz durch Pflasterflächen) auch eine Verringerung der Abflussmengen herbeigeführt werden kann.

Weiter ist sicherzustellen, dass kein Wild abfließendes Oberflächenwasser die Nachbargrundstücke zusätzlich belastet.

7.4.Stromversorgung

Die Versorgung der Fläche ist über bestehende Anschlüsse gesichert.

7.5.Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der AWW Isar-Inn, Sitz in Eggenfelden, sichergestellt. Eine hindernislose An- und Abfuhr des Mülls, bzw. Fahrt des Müllfahrzeugs, muss sichergestellt sein.

7.6.Telekommunikation

Es ist ein bestehender Telekommunikationsanschluss vorhanden.

7.7.Denkmalchutz

Es werden keine Bodendenkmäler, Kulturgüter und Baudenkmäler (z.B. Nr. D-2-7542-0034 Kath. Pfarrkirche St. Laurentius von Falkenberg) im näheren Umfeld, durch den Neubau, weiter belastet. Es gilt aber generell die Meldepflicht, falls Spuren oder Funde während den Grabungsarbeiten auftreten. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

8. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNG ZUR ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GFZ.

8.1.Überschreitung der zulässigen GFZ nach §17 BauNVO

Die höchstzulässige GFZ im Dorfgebiet nach §5 BauNVO liegt bei 1,2 für Neubauten. Die vorliegende Planung überschreitet die zulässige GFZ von 1,2 um 0,2 auf 1,4. Dies ist der geplanten Bebauung mit einem 3-geschossigen Gebäude geschuldet und auch der Integration eines 2ten Baukörpers auf der Fläche. Die Grundstücksgröße beträgt zu dies nur 1000qm.

Die Überschreitung der GFZ folgt dem Grundsatz der Nachverdichtung im Innenbereich. Es wird durch die Planung dringend notwendiger Wohnraum im Ortszentrum geschaffen anstelle im Außenbereich weiter zu entwickeln. Die umliegende verdichtete Bauweise begünstigt dies zusätzlich.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Die Umnutzung und Nachverdichtung der vormals gewerblich genutzten Fläche ist durchwegs zu begrüßen, da die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, sowie auch die städtebaulichen Ziele des Bayerischen Staatsministeriums umgesetzt werden.

Die Entwicklung, aus der bestehenden Bebauung heraus, unter Wiederverwendung der bestehenden Ver— und Entsorgungseinrichtungen, sowie der Verwendung der Verkehrswege, ist durchgehend zu begrüßen. Es wird durch diese Umnutzung eine Neuentwicklung an der Peripherie, sowie der Landverbrauch geschmälert

Erstellt:

Eichendorf, 09.04.2020

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de