

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.8 „Pfarrsiedlung II b“ nach § 13 a BauGB

Begründung:

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan einschließlich 7 Änderungen. Ziel der Planung war, den dringenden Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung zu tragen. Es sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen und die Erschließung sichergestellt werden.

Mit Beschluss vom 06.04.2017 wurde die Änderung der Satzung beschlossen. Mit der Änderungsplanung wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet befindet sich im Hauptort Walpertskirchen, nördlich der Hauptstraße und östlich der Bahnlinie München – Simbach.

Die Flächen, die von der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten betroffen sind, werden gänzlich als Wohnbaufläche genutzt. Die ebenfalls im Gebiet des Bebauungsplans befindliche Mischgebietsfläche (Parzelle 32) ist von der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten nicht betroffen. In diesem Teilbereich sind weiterhin Wohnnutzung sowie gewerbliche Tätigkeit (Zimmerei) entsprechend der bestehenden Bebauungsplan-Festsetzungen einschließlich der 7. Änderung zulässig. Diese soll aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung auch nicht erhöht werden.

Die Änderungsfläche wird von den Straßen „Am Bahndamm“, „Wiesenweg“ und „Pfr.-Schmid-Weg“ erschlossen.

Der größte Teil des Baugebiets ist bereits bebaut.

Der Boden ist von Lehmschichten durchzogen und weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf.

3. Planungsziel und Inhalt der Änderung


Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im überwiegenden Bereich die Anzahl der Wohnungen pro Parzelle auf höchstens 2 Wohnungen beschränkt.

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1 a Abs. 2 BauGB führt hierzu aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Aus diesem Grund soll die Festsetzung bezüglich der Anzahl der zugelassenen Wohnungen pro Parzelle auf drei erhöht werden um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Die geordnete bauliche Entwicklung lässt sich gut im Vollzug der Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung erreichen.

4. Erschließung

Das Änderungsgebiet ist straßenmäßig erschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die zentrale gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Walpertskirchen gesichert. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Sempt-Elektrizitätswerke. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Erding.

Gemeinde Walpertskirchen, 10.07.2017


.....
Franz Hörmann
1. Bürgermeister