



GEMEINDE UNTERDIEßEN

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN OBERDIEßEN „GARTENSTRAßE“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfassung

01.02.2022
23.05.2022
26.07.2022

Städtebaulicher Teil

HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
FON 08861 93377-0
info@architekturbuero-hoerner.de

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Unterdießen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 14.08.2001. Die Genehmigung wurde am 30.08.2001 bekannt gemacht.

Am 07.12.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterdießen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Oberdießen "Gartenstraße" beschlossen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes die Nachverdichtung zum Ziel hat und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, kann diese ohne Weiteres im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der "Natura 2000"-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren gem. § 13a BauGB wird die Eingriffsregelung nicht angewendet.

B.) Anlass der Bebauungsplanänderung

Ziel der Änderung ist, im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) eine höhere Zahl an Wohneinheiten zuzulassen.

Dies entspricht dem Grundsatz der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich. Ebenso wird ein weiterer Flächenverbrauch durch die Ausweisung neuer Baugebiete dadurch minimiert.

C.) Planungskonzept

In der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ ist im Geltungsbereich der 1. Änderung eine Wohneinheit je Doppelhaus zugelassen. Diese wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte erhöht.

Ferner wird die maximale Grundfläche von 120 m² auf 180 m² erhöht.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gartenstraße" bleiben rechtswirksam.

D.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebiets

Die Änderung bezieht sich auf das noch unbebaute Grundstück im festgesetzten Mischgebiet (nördlicher Bereich des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes) mit der Fl.Nr. 303/6 sowie das bebaute Grundstück Fl.Nr. 303/4, Gemarkung Oberdießen, und wird wie folgt umgrenzt:

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 1.750 m².

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen, der Untergrund besteht aus kiesigem tragfähigem Boden.

E.) Grünordnung:

Die grünordnerischen Festsetzungen und Belange werden durch die 2. Änderung nicht berührt und bleiben rechtswirksam.

Im Verfahren gem. § 13a BauGB wird die Eingriffsregelung nicht angewendet.

F.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Landsberg, die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes der Fuchstalgemeinden sichergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Landsberg (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

G.) Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gemeinde Unterdießen, den

Alexander Enthofer
Erster Bürgermeister