



GEMEINDE UNTERDIEßEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN OBERDIEßEN „GARTENSTRAßE“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfassung

11.12.2018

Städtebaulicher Teil

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
WEINSTRASSE 7
86956 SCHONGAU
FON 08861 93377-0
FAX 08861 93377-10
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 08.05.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterdießen die Aufstellung der 1. 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 Mischgebietes 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“ sind im Geltungsbereich der 1. Änderung zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen. Diese werden auf maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus erhöht.

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

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

Die Änderung bezieht sich auf die drei noch unbebauten Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet (südwestlicher Bereich des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes) mit den Fl.Nrn. 301/4, 301/5 und 302/1 jeweils Gemarkung Oberdießen, Gartenstraße 11, 13 und 15, und wird wie folgt umgrenzt:

Teilbereich 1 (Grundstück Fl.Nr. 302/1 Gemarkung Oberdießen)

- im Norden Grundstück Fl.Nr. 303/2 Gemarkung Oberdießen
- im Westen Grundstück Fl.Nr. 303/3 Gemarkung Oberdießen
- im Süden Grundstück Fl.Nr. 303/16 Gemarkung Oberdießen (Zugspitzweg)
- im Osten Grundstück Fl.Nr. 302/3 Gemarkung Oberdießen

Teilbereich 2 (Grundstücke Fl.Nrn. 301/4 und 301/5 Gemarkung Oberdießen)

- im Norden Grundstück Fl.Nr. 303/16 Gemarkung Oberdießen (Zugspitzweg)
- im Westen Grundstück Fl.Nr. 299 Gemarkung Oberdießen (Gartenstraße)
- im Süden Grundstück Fl.Nr. 300 Gemarkung Oberdießen
- im Osten Grundstücke Fl.Nrn. 301/9, 301/10 und 301/11 jeweils Gemarkung Oberdießen

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 3.660 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 1. 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 schadloze 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