



Markt
Inchenhofen



3. UND 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „ANTONIUSWEG“

Teil C Begründung

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



1. Erfordernis der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 „Antoniusweg“ ist mittlerweile über 40 Jahre alt (Bekanntmachung der Genehmigung am 06.04.1977). Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan mehrfach erweitert, um für kleinere Teilbereiche Baurecht zu schaffen. Die getroffenen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften entsprechen nicht mehr der heutigen Nutzung bzw. den Ansprüchen an eine moderne Bauweise. In den letzten Jahren wurden zudem immer wieder Befreiungen gewährt. Auch aktuell liegen Befreiungsanträge für Bauvorhaben vor, die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht realisierbar wären. Der Markt Inchenhofen sieht daher das Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und hat deshalb die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Antoniusweg“ beschlossen.

2. Bisherige Festsetzungen

Eine detaillierte Gegenüberstellung aller Festsetzungen und Regelungen findet sich im Anhang 1. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für einen Großteil des Planbereiches ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für den südlichen Teil ein Dorfgebiet (MD) fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird gebietsübergreifend u.a. eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die innerhalb der damals typischen, eng gezogenen Baugrenze umgesetzt werden muss. Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, wobei diese innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zwischen I, I + D und II variiert. Dort sind auch nur Einzelhäuser zulässig. Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze bzw. wie in der Planzeichnung eingetragen, zulässig. Die Dachgestaltung und Einfriedungen sind zudem sehr strikt geregelt.

Die 1. Erweiterung (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.09.1988; Fassung vom 10.06.1988) bezieht die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 213/1 und 213/2 in das Dorfgebiet (MD) unter der Festsetzung einer GRZ von 0,25 und maximal zwei Vollgeschossen mit ein. Die Höhe wird zudem durch die Festsetzung einer Trauf- (TH= 3,5 m) und Firsthöhe (8,5 m) geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften der 1. Erweiterung weichen z.T. von den Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ab bzw. gehen darüber hinaus (z.B. Regelung zu Dachgauben und Gestaltung der Außenwände).

Durch die 2. Erweiterung (Bekanntmachung der Genehmigung am 29.05.2013; Fassung vom 28.11.2012) wird das Grundstück mit der Fl.-Nr. 200/2 in das Allgemeine Wohngebiet (WA) einbezogen, wobei die festgesetzte GRZ von 0,35 über die GRZ des ursprünglichen Bebauungsplanes hinausgeht. Ansonsten werden bereits weitergefasste Regelungen getroffen (Wegfall der GFZ; Dachform und -neigung), die den geänderten Ansprüchen an Bauvorhaben entsprechen, allerdings nur auf ein Baugrundstück bezogen.

Das Verfahren der bislang in Aufstellung befindlichen 3. Erweiterung (Aufstellungsbeschluss am 31.07.2018) wurde mittlerweile mit der 4. Änderung zusammengefasst (s. Marktgemeinderatsbeschluss vom 12.03.2019). Die Änderungen, die das Grundstück mit der Fl.-Nr. 200 betreffen, gehen vollumfänglich in die 4. Änderung mit ein. Ziel der Planungen in diesem Bereich ist es, das genannte Grundstück in das Allgemeine Wohngebiet (WA) einzubeziehen.

Die zukünftig als „3. und 4. Änderung“ bezeichnete Planung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei 18.557 m² und damit unter 20.000 m² liegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Systematik der 3. und 4. Änderung erfüllt die Anforderungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt („qualifizierter“ Bebauungsplan). Bei dem Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 200 und 200/2 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), da hier keine öffentliche Verkehrsfläche gesetzt wird. Die Nutzungen richten sich somit nach den, in diesem Teil getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.



3. Inhalt der 3. und 4. Änderung

Im Rahmen der 3. und 4. Änderung wird der komplette Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der bisher erfolgten Änderungen bzw. Erweiterungen überplant. Dies umfasst auch die zwischenzeitlich eingestellte 3. Änderung im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 200. Durch die geänderten Festsetzungen und Regelungen kann zusätzliche Wohnbebauung geschaffen werden, wodurch u.a. die landesplanerische Forderung einer bevorzugten Innenentwicklung und der in § 1a BauGB geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden.

Insbesondere werden folgende Änderungen im Vergleich zu den bisher geltenden Regelungen vorgenommen (s. hierzu im Detail die Gegenüberstellung der Festsetzungen und Regelungen im Anhang 1):

- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Bereich des Dorfgebietes (MD) auf den Fl.-Nrn.: 197, 197/1, 197/2, 197/3 sowie 212, 212/3 und 212/7 unter Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich des Dorfgebietes (MD) auf den Fl.-Nrn.: 199, 201/2-3 sowie 211, 213/1-2
- Grundstück mit der Fl.-Nr. 200:
 - Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)
 - Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche,
 - Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
 - Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m²
- Festsetzung einer GRZ von 0,35 für alle Allgemeinen Wohngebiete sowie einer GRZ von 0,6 für das Mischgebiet
- Festsetzung von zwei Vollgeschossen im gesamten Geltungsbereich
- Streichung der GFZ für den gesamten Geltungsbereich
- Festsetzung einer Firsthöhe von max. 9,0 m am westlichen Rand im Bereich des WA 2 (Fl.-Nrn.: 200, 201/12-13, 201/31) und WA 3 (Fl.-Nr. 200/2)
- Streichung der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der 1. Erweiterung
- Festsetzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern im gesamten Geltungsbereich
- Aufweitung der Baugrenze
- Streichung der Festsetzung einer einzuhaltenden Firstrichtung
- Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig
- Festsetzung zu Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken
- Aufweitung und Vereinheitlichung der Regelung der Dachgestaltung (Form: Sattel- Pult- und Walmdächer; Neigung: 15° - 48°; Material: Dachsteine und -ziegel, Metalloberflächen; Farbe: rot, rotbraun sowie grau und anthrazit)
- Streichung der Vorgaben zur Firstrichtung, Kniestöcken und Außenwandgestaltung
- Anpassung der Regelung zu Einfriedungen und Stützmauern
- Regelung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze über die gemeindliche Stellplatzsatzung



4. Begründung der Änderungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1977 sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), bis auf die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) und Nr.5 (Tankstellen), alle in der BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Diese Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen wird in der 3. und 4. Änderung beibehalten.

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 200 erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), um in diesem Bereich zukünftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Zur Sicherung der Befahrung der privaten Verkehrsflächen wird ein 3,0 m breiter Streifen, der von Bebauung gänzlich freizuhalten ist, festgesetzt. Zudem ist für diesen Bereich eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt, wodurch erreicht wird, dass bei der Grundfläche von 1.851 m² nur maximal 3 Einzel- bzw. Doppelhäuser möglich sind. Aus städtebaulichen Gründen ist eine darüberhinausgehende, dichtere Bebauung in dieser Ortsrandlage nicht vertretbar. Alternativ hätte auch eine eng um die geplanten Gebäude gezogene Baugrenze festgesetzt werden können.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Dorfgebietes (MD) geändert, da eine landwirtschaftliche Nutzung seit Jahren nicht mehr vorliegt. Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 199, 201/2-3 sowie 211, 213/1-2 wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da dies der tatsächlichen und der von der Marktgemeinde zukünftig angestrebten Nutzung entspricht.

Für den Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 197, 197/1, 197/2, 197/3 sowie 212, 212/3 und 212/7 wird aufgrund der vorliegenden Nutzungen (z.T. Wohnen, z.T. Gewerbe) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch die Änderung des Gebietscharakters entfällt die Zulässigkeit folgender, gemäß der nach § 5 Abs. 2 BauNVO 1968 geregelten Nutzungen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Nr. 1)
- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (Nr. 2)
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4)

Darüber hinaus werden in der 3. und 4. Änderung Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Vermeidung von Konflikten ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung und weitere Festsetzungen

Für alle Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan war bisher eine GRZ von 0,30, im Bereich der 1. Erweiterung bisher eine GRZ von nur 0,25 zulässig. Nur im Bereich der 2. Erweiterung (Fl.-Nr. 200/2) ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung wird die GRZ angehoben. Zudem wurden bezüglich der GRZ bereits Befreiungen erteilt. Eine GRZ von 0,35 ist städtebaulich an dieser Stelle vertretbar. Im Bereich des Mischgebietes wird die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,60 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich am Bestand, da ein Großteil der Grundfläche aufgrund der gewerblichen Nutzung bereits überbaut bzw. versiegelt ist.

Die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird gestrichen, da die bauliche Entwicklung in die Höhe durch die Zahl der Vollgeschosse bereits ausreichend geregelt ist und die GFZ für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr notwendig ist. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Zuge der 3. und 4. Änderung einheitlich auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht. Die bisherige, uneinheitliche Regelung hierzu hat in den letzten Jahren immer wieder zu Befreiungsanträgen geführt. Zudem ist diese Einschränkung aus Sicht einer aktuellen städtebaulichen Entwicklung, bei der auf die vertikale Nachverdichtung Wert gelegt wird, nicht mehr erforderlich.



Ebenfalls als nicht mehr erforderlich angesehen wird die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der 1. Erweiterung, da die ursprünglichen Festsetzungen (Traufhöhe: 3,5 m; Firsthöhe: 8,5 m) eine, im Vergleich zum übrigen Geltungsbereich, städtebaulich nicht rechtfertigende Hürde darstellt. Dagegen ist es Wunsch der Marktgemeinde, die Höhenentwicklung am westlichen Ortsrand nach oben zu begrenzen. Aus diesem Grund ist für die betreffenden Grundstücke im Bereich des WA 2 (Fl.-Nrn: 200, 201/12-13, 201/31) und WA 3 (Fl.-Nr. 200/2) eine Firsthöhe von maximal 9,0 m zulässig. Im Rahmen dieser Vorgabe ist nach wie vor eine zweigeschossige Bauweise möglich. Damit kommt es zu keiner unzulässigen Einschränkung des bisher gültigen Baurechtes.

Zur Erreichung eines größeren Gestaltungsspielraum für die Positionierung der Hauptgebäude wird auf die bisherige Festsetzung der Firstrichtung verzichtet und die Baugrenze bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgeweitet. Im Bereich des Wendehammers am südlichen Ende des Georgiwegs und bei den Fl.-Nrn. 201/3 und 201/5 rückt die Baugrenze bis auf 1,5 m bzw. ganz an die öffentliche Verkehrsfläche heran. Damit bleibt die Baugrenze in diesen beiden Bereichen unverändert wie im ursprünglichen Bebauungsplan. Ein Abrücken würde bestehendes Baurecht einschränken. Ohnehin ist die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 Bayerische Bauordnung einzuhalten.

Durch die Streichung der Regelung von Nebenanlagen sind diese zukünftig auch außerhalb der Baugrenze zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauGB). Diese Regelung ist erforderlich, weil sie die Grundstückseigentümer unnötig einschränkt und gerade diesbezüglich in den letzten Jahren viele Befreiungsanträge eingereicht wurden.

Garagen dagegen sind weiterhin nur innerhalb der Baugrenze bzw. auf der Fläche für Garagen zulässig. Die Garagenfläche kommt im Zuge der 4. Änderung neu hinzu, jedoch entspricht diese exakt der Position der Garagen im ursprünglichen Bebauungsplan.

In dem gesamten Geltungsbereich sind künftig auch Doppelhäuser zulässig, was einer dichteren Bebauung ermöglicht. Die Größe der im Gebiet vorhandenen Baugrundstücke lässt dies zu. Auch ermöglicht die Lage der Grundstücke eine problemlose Erschließbarkeit und die Errichtung von Doppelgaragen. Dabei ist bei Doppelhäusern eine höchstzulässige Anzahl von einer Wohnung pro Doppelhaushälfte (bei Einzelhäusern 2 Wohnungen) möglich. Davon ausgenommen ist der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, da hierfür im Zuge der 2. Erweiterung die Zahl der Wohnungen auf insgesamt 4 festgesetzt wurde.

4.3. Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränkt sich auf die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 200 sowie auf die Vorgabe von zu pflanzenden Bäumen (pro 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum) in diesem Bereich. Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen, da sie bestehendes Baurecht einschränken würden. Lediglich die Anforderungen an die zu verwendenden Pflanzungen werden aus der 2. Erweiterung übernommen und auf den gesamten Planbereich ausgeweitet. Dies schafft Rahmenbedingungen für eine einheitliche Entwicklung unter Berücksichtigung heimischer Pflanzen. Zudem wird die im Zuge der 2. Erweiterung festgesetzte Ausgleichsfläche beibehalten.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Zukünftig ist im gesamten Geltungsbereich eine breitere Palette an Gestaltungsmöglichkeiten zulässig: Hinsichtlich der Dachgestaltung der Hauptgebäude sind Sattel-, Pult- sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48° zulässig. Pultdächer sind dabei nur dann zulässig, wenn deren hohe Wandseite maximal 8,0 m misst. Für Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer bis zu 10° möglich. Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite an das Hauptgebäude anschließen.

Die bisherige Regelung lässt nur dunkel getönte (ursprünglicher Bebauungsplan) bzw. naturrote (1. Erweiterung) Dacheindeckungen zu. Tatsächlich liegt in der Bestandsbebauung aber eine



Durchmischung aus roten und grauen Dachfarben vor. Mit der 3. und 4. Änderung sind daher auch graue und anthrazitfarbene Eindeckungen erlaubt. Als Dachmaterial sind zukünftig sowohl Dachziegel und -steine als auch Metall-Oberflächen zulässig. Der Ausschluss von unbehandelten Oberflächen aus Zink, Kupfer oder Blei erfolgt gemäß § 3 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zum Schutz des Bodens und des Grundwassers. Weiterhin wird die Regelung zur Dachaufbauten vereinheitlicht. Zukünftig sind nur Gauben zulässig, die in der Breite höchstens 1/3 der Dachbreite je Dachseite einnehmen dürfen.

Zudem erfolgt eine Aufweitung der Vorgaben für Einfriedungen und Stützmauern. So sind Einfriedungen zu den Straßenseiten nicht mehr wie im ursprünglichen Bebauungsplan zwingend notwendig. Durch die Zulässigkeit von Draht-, Metall- und Holzzäunen bzw. Hecken haben die Eigentümer zukünftig mehr Gestaltungsfreiheit. Darüber hinaus soll eine Durchlässigkeit der freien Grundstücksflächen erreicht werden, weshalb stark trennende Elemente wie Mauern und Drahtschotterkörbe ausgeschlossen werden. Aus demselben Grund werden Stützmauern auf eine maximale Höhe von 1,5 m beschränkt. Stützmauern in Kombination mit Einfriedungen dürfen eine Maximalhöhe von 2,0 m erreichen.

Durch die Streichung der Vorgaben für Kniestöcke aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, der Außenwandgestaltung (1. Erweiterung) sowie für Geländeänderungen (1. und 2. Erweiterung) wird insgesamt ein größerer Spielraum für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ermöglicht ohne das Ortsbild dadurch zu stören.

Um zukünftig eine ausreichende Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, wird für den gesamten Geltungsbereich die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen in Kraft gesetzt. Dies soll städtebauliche Fehlentwicklungen (Parken am Straßenrand) bei zukünftigen Neubauten vermeiden. So sieht die aktuelle Stellplatzsatzung vom 09.07.2018 beispielsweise für Einzel- und Doppelhäuser 2 Stellplätze pro Wohnung vor.

5. Umweltbelange

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen / -maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

6. Flächenverteilung

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 u. WA3	40.299 m ²	74,1 %
Mischgebiet	5.865 m ²	10,1
öffentliche u. private Verkehrsfläche	8.541 m ²	14,7 %
Fläche, von Bebauung freizuhalten	161 m ²	0,3 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern, privat	114 m ²	0,2 %
Ausgleichsfläche für 2. Erweiterung, privat	367 m ²	0,6 %
Gesamt	58.046 m²	100 %