

Änderung des Bebauungsplans **„Jägerhölzl“**

Deckblatt Nr. 6
Mit integrierter Grünordnung

Entwurf vom 26.05.2021



Gemeinde Lalling
über VG Lalling
Landkreis Deggendorf

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Jägerhölzl“ Deckblatt Nr. 6.....	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	4
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4
4.	Auswirkung der Planung	4
5.	Lage und Bestandssituation	5
5.1.	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	5
	5	
5.2.	Derzeitige Nutzung	6
5.3.	Geltungsbereich	7
	5.3.1. Ver- und Entsorgung	8
II.	UMWELTBERICHT.....	9
III.	Abbildungsverzeichnis	10
IV.	Verfahren	11
V.	FESTSETZUNGSPLAN.....	12

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Jägerhölzl“ Deckblatt Nr. 6.

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Lalling hat am 02.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Jägerhölzl“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Regelverfahren.

2. Anlass und Zweck der Planung

Im direkten Anschluss an den Bebauungsplan „Jägerhölzl“ schließt der Bebauungsplan „Jägerhölzl II“ an. Dieser wird im Parallelverfahren entwickelt.

Um die Anordnung der Grundstücke mit entsprechender Zuwegung sowie einen städtebaulich sinnvollen Abschluss beider Bebauungspläne erreichen zu können, sollen die noch unbebauten Parzellen Flurnummern 48/3 und 48/4 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 48 aus dem Bebauungsplan „Jägerhölzl“ herausgenommen werden und dem Bebauungsplan „Jägerhölzl II“ zugewiesen werden.

Die Gemeinde möchte die Gelegenheit nutzen und im Zuge des Verfahrens eine weitere Parzelle aus dem Bebauungsplan Jägerhölzl herausnehmen, um den Geltungsbereich mit der Straße Jägerhölzlstraße Ecke Lindenweg sinnvoll abschließen zu können. Die herausgenommene Parzelle und die zugehörige Straße wird dem Innenbereich nach § 34 zugeführt.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Die noch unbebauten Parzellen werden dem Bebauungsplan „Jägerhölzl II“ zugewiesen, um zum einen eine sinnvolle Erschließung des neuen Wohngebiets erreichen zu können und um sicherzustellen, dass die noch zu bebauenden Parzellen einheitliche Festsetzungen erhalten und somit ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild erlangt wird.

4. Auswirkung der Planung

Durch die Herausnahme der Parzellen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die städtebauliche Ordnung bleibt weiterhin gewährleistet, da die Parzellen in unbebautem Zustand im Parallelverfahren dem Bebauungsplan „Jägerhölzl II“, bzw. dem Innenbereich zugewiesen werden.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am im Südwesten der Gemeinde Lalling.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 20.01.2020) – maßstablos

5.2. Derzeitige Nutzung
Intensives Grünland.



Abb. 2: Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 20.01.2020 –Maßstab 1:5.000

5.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Herausnahme aus dem Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1520 m². Es handelt sich um die Flurnummern TF 48, 48/3, 48/4, sowie einer Fläche von ca. 1.287 m² mit den Flurnummern 33/8 und TF 39/6 der Gemarkung Lalling.

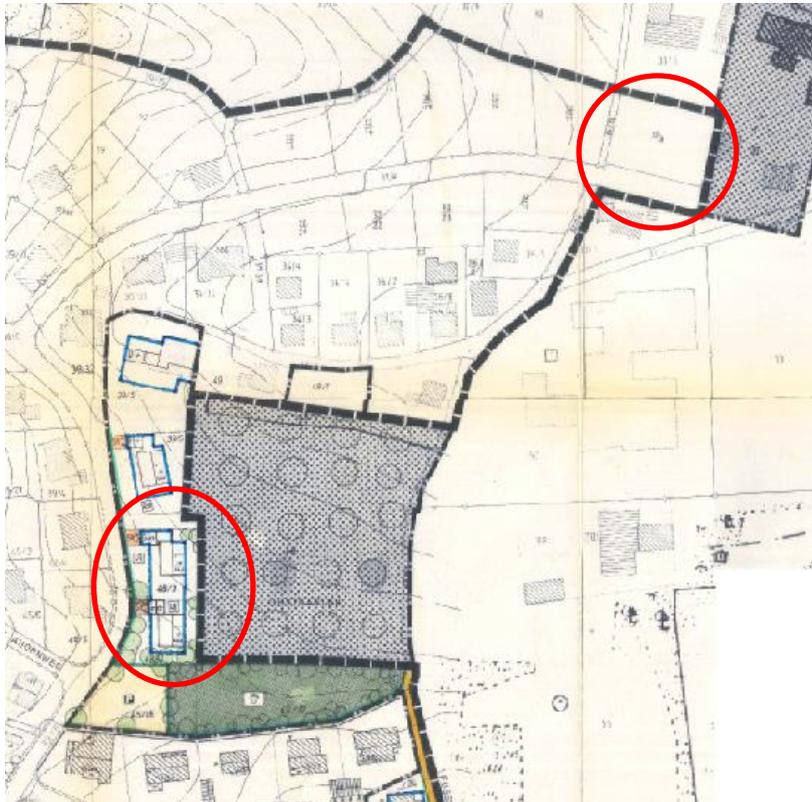


Abb. 3: Rechtskr. Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos

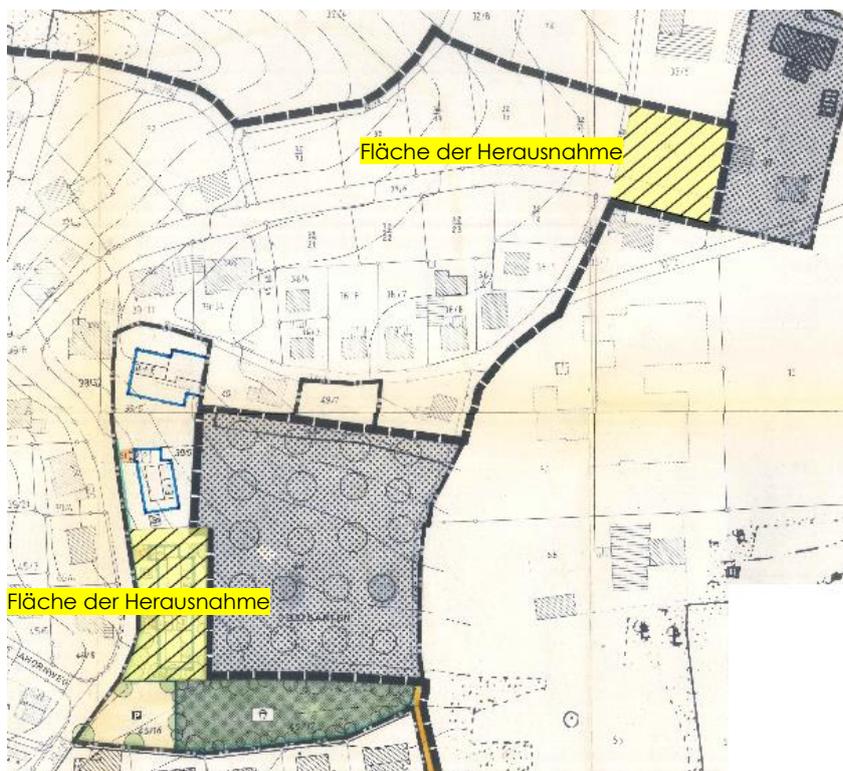


Abb. 4: Fläche der Herausnahme aus dem Rechtskr. Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos

5.3.1. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebiets erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Erweiterungen durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen über Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes kann durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz oder durch das vorhandene Mobilfunknetz erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen.

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan, durch Frau Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol., Landschaftsarchitektin erarbeitet.

III. Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas vom 20.01.2020) – maßstablos</i>	5
<i>Abb. 2: Luftbildausschnitt aus dem Bayern Atlas vom 20.01.2020 –Maßstab 1:5.000</i>	6
<i>Abb. 3: Rechtskr Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos</i>	7
<i>Abb. 4: Fläche der Herausnahme aus dem Rechtskr. Bebauungsplan „Jägerhölzl“ DB 1, maßstabslos</i>	7

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2020 die Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 05.04.21

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 05.04.2021

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom, in seiner Sitzung vom als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lalling,

.....

Michael Reitberger

Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 02.12.2020

Entwurf vom 26.05.2021

Fassung vom

V. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „Jägerhölzl“ Änderungssatzung Nr. 9, Deckblatt 6

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Planung:

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf: Vorentwurf vom 02.12.2020
 Entwurf vom 26.05.2021
 Fassung vom