



Gemeinde Deining

Vollzug § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Aufstellung eines Bebauungsplans „Siegenhofen-Nord“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2021 beabsichtigt die Gemeinde Deining für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 776, 770 und 777 und das Grundstück Fl.Nr. 776/6 der Gemarkung Unterbuchfeld einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung aufzustellen. Die gesamte Planungsfläche umfasst eine Größe von ca. 12.100 m².

Der Flächennutzungsplan wird im Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst – ein Bauleitplanverfahren hierfür ist nicht erforderlich.

Erforderlichkeit, Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherstellung der Fortentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und die Deckung des dringend benötigten Bedarfs an Baugrundstücken, in erster Linie für die Bewohner des Gemeindeteiles Siegenhofen. Die Ausweisung von weiterem Bauland ist wegen des negativen demografischen Faktors, der vor allem Gemeinden im ländlichen Raum in ihrer Entwicklung beeinträchtigt, dringend geboten. Aufgrund der großen Nachfrage ist Bauland nur mehr im beschränkten Umfang verfügbar. Eine weitere Ausweisung weniger Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf wird als dringlich im Sinne der Weiterentwicklung der Gemeinde angesehen. Die Bauleitplanung soll eine geregelte bauliche Weiterentwicklung sicherstellen.

Die Baulandpolitik in der Gemeinde Deining gliedert sich in zwei Ebenen. Um der negativen demografischen Entwicklung entgegenzuwirken und die Abwanderungstendenzen aus dem ländlichen Raum zu kompensieren, ist dem Kernort Deining eine verstärkte Entwicklungsfunktion zugewiesen. Neben der Bereitstellung von Bauland für einheimische Bauwerber versucht die Gemeinde durch kostengünstiges Bauland in attraktiver Lage auch auswärtige Bauwerber zu gewinnen. Der Fokus ist hierbei vor allem auf junge Familien gelegt. Die finanzielle Familienförderung, attraktive Betreuungszeiten in den Kindertageseinrichtungen und in der Schule, das Familiennetzwerk, das jungen Familien vielfältige Hilfestellungen bietet und interessante Freizeiteinrichtungen, bis hin zum Naturbad, sind die wichtigsten Bausteine für eine erfolgreiche Einwohnerpolitik.

In den einzelnen Ortsteilen hingegen stellt die gemeindliche Baulandpolitik darauf ab, dass es der im Ort ansässigen nachwachsenden Jugend möglich sein muss, sich in ihrem Heimatort niederzulassen. Niemand soll gezwungen sein, wegen eines fehlenden Baulandangebots seinem Heimatort den Rücken zu kehren.

Im Ortsteil Siegenhofen stehen aktuell keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Dieser Situation steht jedoch, wie eine Bedarfsumfrage gezeigt hat, ein konkreter Bedarf gegenüber. Die in der jüngeren Vergangenheit gefundenen Lösungen mittels mehr oder weniger planloser Entwicklung zur Ortsabrundung können weder in ortsplanerischer Hinsicht noch unter dem Aspekt einer geordneten und wirtschaftlichen Erschließung befriedigen.

Die Lösung der Probleme ist in der Ausweisung eines Baugebiets zu sehen, das sowohl eine ordnungsgemäße ortplanerische Entwicklung ermöglicht als auch eine vernünftige und wirtschaftliche Erschließung gewährleistet.

Planungsalternativen im historisch gewachsenen Altbaubereich von Siegenhofen sind nicht gegeben. Es sind weder freie Bauplätze vorhanden noch ist eine planerische Nachverdichtung des Altbaubereichs sinnvoll.

Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993 ist für das neu zu überplanende Gebiet eine Fläche der Landwirtschaft vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB automatisch angepasst.

Beschreibung des Planungsgebiets

Die neu auszuweisende Entwicklungsfläche rundet den Ortsrand des Gemeindeteils Siegenhofen nach Norden hin ab. Es grenzt im Süden und Osten an bestehende Bebauung an. Die Einbettung des neuen Gebietes trägt zu einer homogenen Ortsabrundung bei. Das neu vorgesehene überplante Grundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

FFH-Flächen sind in der näheren Umgebung des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Südwestlich des Plangebietes liegt eine in der Biotopkartierung ausgewiesene Fläche mit der Biotopteilflächen-Nr. 6735-0142-005, die jedoch von der Baugebietsausweisung nicht berührt wird.

Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht ein ca. 12.100 m² großes Baugebiet mit ca. 10 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung vor. Die Bebauung ist mit freistehenden Einzelhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise nach ortsüblicher Ausgestaltung vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die an das vorhandene Straßennetz anzubinden ist. Der Erschließung mit Wasserversorgung und Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung und der öffentlichen Abwasseranlage. Ausreichende Wasserversorgung ist vorhanden. Die jeweiligen Leitungsnetze müssen lediglich erweitert werden.

Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts / Umweltprüfung und Umweltbericht

Es gelten die Vorschriften der §§ 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Kartenauszug mit Planungsgebiet



Deining, 13.12.2021
Gemeinde Deining

Peter Meier
1. Bürgermeister