



Gemeinde Deining

Vollzug § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Aufstellung eines Bebauungsplans „Oberbuchfeld Ost“ mit paralleler 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.02.2019 beabsichtigt die Gemeinde Deining für die Grundstücke Fl.Nr. 281, 282 und 226 Teilflächen der Gemarkung Oberbuchfeld einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung aufzustellen.

– Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Parallelverfahren erfolgen. Die gesamte Planungsfläche umfasst eine Größe von ca. 12.100 m².

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 Oberbuchfeld. 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 neu errichteten 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 Oberbuchfeld 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 ortsplanerische Entwicklung ermöglicht als auch eine vernünftige und wirtschaftliche Erschließung gewährleistet.

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

Planungsrechtliche Situation

Die Aufnahme der Entwicklungsfläche in den Flächennutzungsplan stellt die Voraussetzung für den Bebauungsplan dar. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993 ist für das neu zu überplanende Gebiet eine Fläche der Landwirtschaft vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für die Entwicklungsfläche am östlichen Ortsrand soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgen.

Beschreibung des Planungsgebiets

Die neu auszuweisende Entwicklungsfläche rundet den Ortsrand des Ortsteils Oberbuchfeld nach Osten hin ab. Es grenzt im Westen an die bestehende Bebauung von Oberbuchfeld an. Im Norden und Süden sind bereits bestehende Wohnbebauungen mit Nebenanlagen im Zuge von Einzelgenehmigungen vorhanden. Die Einbettung des neuen Gebietes trägt zu einer homogenen Ortsabrundung bei. Die neu vorgesehenen überplanten Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

An der Westseite grenzt die in der Biotopkartierung ausgewiesene Fläche mit der Biotopteilflächen-Nr. 6735-0129-014 an. Die in der Biotopkartierung ausgewiesene Fläche bleibt von der Baugebietsausweisung unberührt.

Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht ein ca. 12.100 m² großes Baugebiet mit ca. elf 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.

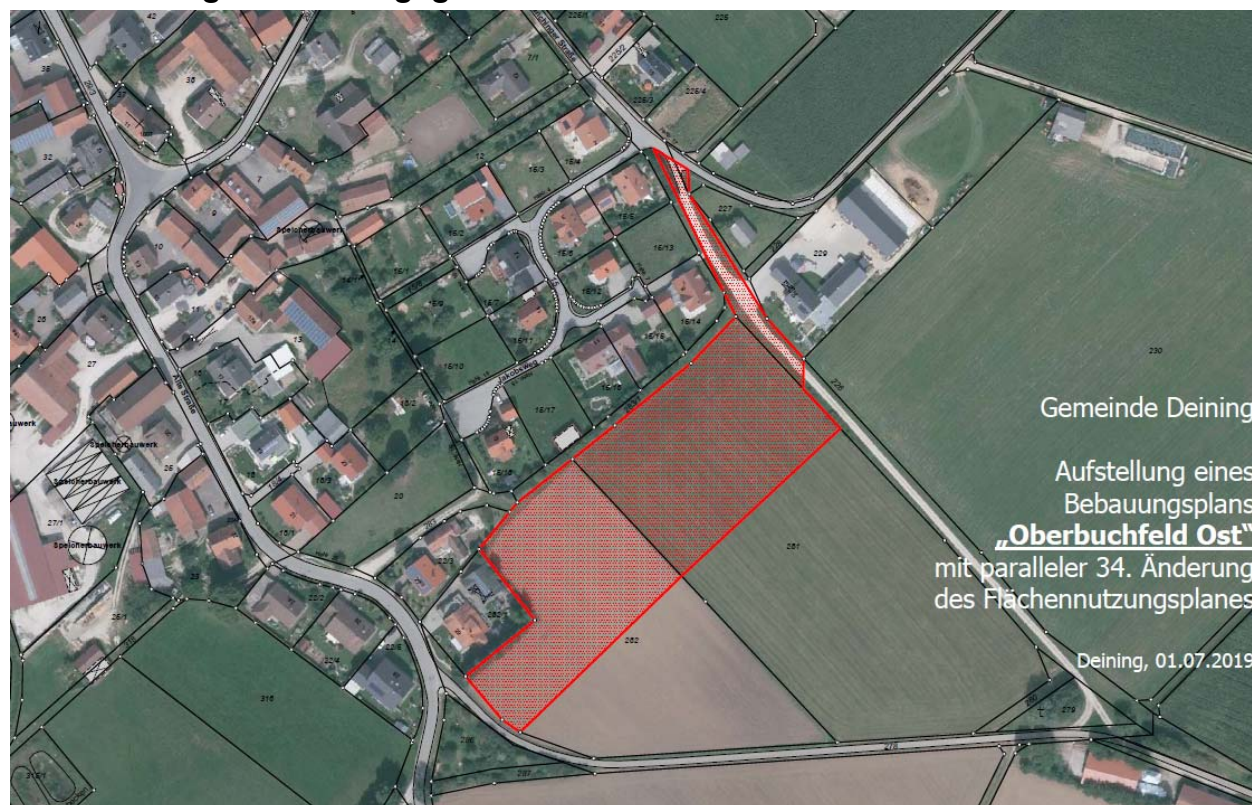
Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Die Ermittlung und Festsetzung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft werden von einem Fachplaner nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden im späteren Bebauungsplanentwurf dargestellt, der im Auslegungsverfahren bzw. bei der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet wird.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird von einem Fachplaner nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Umweltbericht wird dem späteren Bebauungsplanentwurf beigelegt, der im Auslegungsverfahren bzw. bei der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet wird.

Kartenauszug mit Planungsgebiet



Deining, 01.07.2019
Gemeinde Deining

Alois Scherer
1. Bürgermeister