

Begründung zur 2. Änderung
des Bebauungsplans
Ortskern Erpfting



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	Seite 2
2. Änderungsbedarf	Seite 2
2.1 Baugrenzen	Seite 2
2.2 Baulinien	Seite 3
2.3 Höhenversätze	Seite 3
2.4 Solaranlagen	Seite 3
2.5 Vorgartenzone	Seite 4
2.6 Garagen und Carports	Seite 5
2.7 Ensembleschutz-Bereich	Seite 5
2.8 sonstige Änderungen	Seite 6
3. Ergänzung zur Gestaltung	Seite 7
4. Verfahren	Seite 8
5. Änderungsbereich in Zahlen	Seite 9
6. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung	Seite 9
7. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	Seite 9

Anhang: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Erpfting Seite 11 bis 16

Anlage: überschlägige Prüfung Anwendbarkeit § 13 a BauGB

1. Anlass der Planung

Als Anlass für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungspans können die generelle Fortschreibung des Bebauungsplans aufgrund von Erkenntnissen, die im Laufe der Jahre aus der Handhabung des Bebauungsplans Ortskern Erpfting gewonnen wurden, sowie verschiedene Anfragen von Grundstückseigentümern bezeichnet werden.

Generell wird auf die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Erpfting verwiesen, die der vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt ist.

Der aus dem Jahre 1998 stammende Bebauungsplan „Ortskern Erpfting“ hat sich für die Regelung der Bebauung grundsätzlich gut bewährt. Ziel des Bebauungsplans war und ist nach wie vor, den Ortskern vor baulichen Fehlentwicklungen zu bewahren. Aus diesem Grunde wurde insbesondere die Anzahl der Wohnungen begrenzt. Anhand eines Verteilerschlüssels, der im Verbund mit anderen Gemeinden entstanden ist, wurde die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit der vorhandenen Baumassen und Grundstücksgröße bestimmt. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wurden jedoch für neu geplante Gebäude keine Bauräume festgesetzt. Aufgrund einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes mussten Bauräume für sämtliche Grundstücke nachgetragen werden. Des Weiteren durfte die Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungszahl nicht auf das Grundstück sondern auf das Wohngebäude bezogen werden.

2. Änderungsbedarf

Die geänderte bzw. fortgeschriebene Planfassung umfasst die nachfolgend aufgeführten Änderungsbereiche:

2.1 Baugrenzen

Bei verschiedenen Anfragen zur Bebauung von Grundstücken stellte sich heraus, dass die Bauräume z.T. zu eng gezogen wurden. In manchen Fällen würden sich auch die maximal zulässigen Wohneinheiten nur eingeschränkt umsetzen lassen. Generell wäre die Umsetzung der Wohneinheiten zwar möglich, allerdings müsste die Wohnfläche z.T. entsprechend reduziert werden. Um den Bauherrn zukünftig mehr Spielraum und Freiheiten einzuräumen, wurden die Bauräume sinnvoll erweitert. Der Begriff „sinnvoll“ ist sicher interpretationsfähig, soll aber so verstanden werden, dass sich die Erweiterung an die Gegebenheiten anpassen muss und dabei auch der Nachbarschutz (bei Grenzbebauungen) nicht schlechter gestellt werden darf.

Ein Beispiel: „Der Bauraum beschränkt sich lediglich auf einen Teil der vorhandenen Gebäude. Der Umgriff kann erweitert werden, darf jedoch nicht größer sein, als der vorhandene Altbestand.“ Der Bauraum darf jedoch andererseits nicht auf den gesamten Altbestand (also einschließlich sämtlicher Ställe und Scheunen) gelegt werden, da ansonsten zu große neue Baumassen entstünden. Es musste ein verträgliches Maß gefunden werden, mit dem sich die Wohneinheiten sinnvoll und zeitgerecht verwirklichen lassen.

Mit der Überarbeitung der Bauräume konnte den Anfragen einiger Bauinteressenten nachgekommen werden. Im Einzelnen betraf dies folgende Anwesen:

- Mittelstetter Straße 18 – Erweiterung Bauraum für Zwischenbau;
- Moosstraße 1 – Verschiebung Bauraum;
- Hauptstraße 35 a – Erweiterung Bauraum für Anbau;

2.2 Baulinien

Im Zusammenhang mit den Änderungen erfolgte auch die Festsetzung von Baulinien statt Baugrenzen. Zwar schreibt der bisherige Bebauungsplan vor, dass bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen die Proportionen des Altgebäudes bei zu halten sind, jedoch ist es rechtlich nicht eindeutig, ob die Abstandsflächen trotzdem einzuhalten sind. Bei Festsetzung von Baulinien in den Fällen, in denen die Abstandsflächen bei Ersatzbauten aufgrund des Bestands nicht eingehalten werden könnten, ist die Einhaltung der Abstandsflächen nunmehr Kraft der vorliegenden Satzung nicht mehr erforderlich. Ein Ersatzbau lässt sich damit bauordnungsrechtlich eindeutig beurteilen.

2.3 Höhenversätze

Zur Bereinigung von Höhenversätzen bei unterschiedlichen Gebäuden wurde eine weitere Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie lautet: „Bei Erweiterung des Hauptgebäudes kann die Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe des Hauptdaches aufgenommen werden.“ Es kann dadurch vermieden werden, dass bei einem vorhandenen niedrigeren Nebengebäude eine Anpassung an das Hauptgebäude ausgeschlossen wäre. Der Erweiterungsbau kann mit der neuen Regelung somit ohne Einschränkung genutzt werden. In städtebaulicher Hinsicht sprechen einheitliche Baukörper eine klare Sprache und tragen zur Harmonisierung des Ortsbildes bei.

2.4 Solaranlagen

~~Die Festsetzung hinsichtlich der Solaranlagen wird an die Formulierung des Bebauungsplans „Altort Ellighofen“ angepasst. Diese lautet: „Thermische Solaranlagen (Kollektoren) sind bis zu einer Fläche von max. 6 m² verfahrensfrei zulässig. Darüber hinaus können Kollektor- und Fo-~~

~~tovoltaikflächen, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, als Ausnahme in einer zusammenhängenden Fläche zugelassen werden.“ Die bisherige Festsetzung sah vor, dass „Solaranlagen (Kollektoren) nur in einer zusammenhängenden Dachfläche zulässig sind. Die Kollektorflächen sind möglichst höhengleich in die Dachfläche zu integrieren“. Es wurde insbesondere eine Unterscheidung in thermische Solaranlagen, also Anlagen die der Brauch- oder Heizungswassererwärmung dienen und Solaranlagen für die Erzeugung von Strom (Fotovoltaikanlagen) vorgenommen. Mit Inkrafttreten des „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) gewinnt der Anteil an erneuerbaren Energien weiter an Zuwachs. Da es sich bei dem Ortskern Erpfting jedoch um einen sehr sensiblen städtebaulichen Bereich handelt, kann der Einbau von Solaranlagen nicht generell frei gegeben werden. Es wurde deshalb der Zusatz „sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird“ als Ausnahmeregelung mit aufgenommen. Wann eine Beeinträchtigung vorliegt, kann nicht pauschaliert bestimmt werden. Hierzu wird immer eine Einzelfall-Entscheidung erforderlich sein. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den z.Zt. in Aufstellung befindlichen Solarleitplan hingewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem Solarleitplan diesbezügliche Aussagen näher präzisiert werden. Ein Ausnahme-Tatbestand ließe sich dann über den Solarleitplan herleiten.~~

FESTSETZUNG ENTFÄLLT – sh. Ziffer. 7.2

2.5 Vorgartenzone

Mit der Aufnahme einer nicht überbaubaren Vorgartenzone soll verhindert werden, dass Garagen und Carports bis auf Höhe der Straßenbegrenzung errichtet werden. Für das Ortsbild ist die Freihaltung einer Vorgartenzone von baulichen Anlagen höchst bedeutsam. Der Straßenraum wird geprägt durch die Gebäudekanten der Gebäude. Ein Vorrücken der Gebäude bis zur Straßenkante würde den Straßenraum künstlich verengen. In der historischen Entwicklung von Städten und Dörfern findet man vielerorts das Wechselspiel zwischen Verengung und Aufweitung des Straßenraums. Oft rücken die Gebäude sogar bis zur Straßenbegrenzung vor. Der Kontrast zwischen den versetzten Gebäuden verleiht den Dörfern sein individuelles und einmaliges Aussehen und damit das unverwechselbare Ortsbild. Man muss diese Konstellation der Vor- und Rücksprünge jedoch als eine Art Status quo betrachten, dessen Entwicklung als abgeschlossen bezeichnet werden kann. Weitere Eingriffe in die Vorgartenzone würden das gewachsene Ortsbild stören und nachhaltig verändern. Um dem entgegen zu steuern, wurde die Festsetzung einer Vorgartenzone in den Bebauungsplan aufgenommen, die nicht bebaut werden darf. Ausgenommen davon sind natürlich Zaunanlagen und Stellplätze, die sich durch den Stauraum der Garagen bilden.

2.6 Garagen und Carports

Neu aufgenommen wurden auch Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen und Carports. Generell wurde dabei festgesetzt, dass Carports, also Stellplätze mit Schutzdächern, nur zulässig sind, wenn sie mind. zur Hälfte ihrer Umfassungsflächen Wände besitzen. Es wird hierbei eine Unterscheidung zu der Begriffsdefinition der Garagenverordnung vorgenommen. Danach sind Carports lediglich als Stellplätze mit Schutzdächern definiert. Als offene Garagen gelten nach der Garagenverordnung Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. Im Gegensatz zur Garagenverordnung, wonach eine Mindestfläche offen bleiben muss, wird im vorliegenden Bebauungsplan gefordert, dass eine Mindestfläche geschlossen werden muss. Durch die Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass lediglich Stellplätze mit Schutzdächern, also ohne Wände, errichtet werden. Diese Art von Carport wird als städtisches Bauwerk eingestuft, das sich in das Ortsbild des dörflich geprägten Stadtteils von Erpfting nicht einfügt. Das Ortsbild wird mitgeprägt von geschlossenen Nebengebäuden, Traktoren- und sonstige Garagen. Zum Teil finden sich auch halboffene Gebäude, wie Remisen und Unterstände für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte. Völlig seitlich offene Gebäude hingegen sind i.d.R. nicht anzutreffen. Um diese typisch dörflich strukturierte Bauweise beibehalten zu können, wurde eine entsprechende Festsetzung für Carports aufgenommen.

Zum Erhalt der dörflichen Bauweise tragen auch die weiteren Festsetzungen hinsichtlich der Dachform (Satteldach mind. 30°) und die Eindeckung des Daches (rote Dachziegel oder glw.) bei. Auch mit diesen Festsetzungen wird ein Bezug zur dörflichen Bauweise hergestellt. Das mit roten Dachziegeln gedeckte Satteldach ist dominierend im Dorf. Flachdächer hingegen wirken untypisch im dörflichen Gebäudebestand und können als fremdes Gestaltungselement nicht befürwortet werden. Eine Ausnahme wird bei Pultdächern gemacht. Diese sind – ebenfalls typisch für das Dorf – als Anbauten an ein bestehendes Gebäude zulässig. Als Eindeckung hierfür können keine Dachziegel verwendet werden, da die Dachneigung zu gering ist. Hier wurde von alters her in unseren hiesigen Bereichen Blech verwendet. Es ist deshalb eine logische und richtige Konsequenz, dass diese bauliche Tradition beibehalten wird und die Festsetzung entsprechend die Blecheindeckung vorschreibt.

2.7 Ensembleschutz-Bereich

Ein Großteil des historischen Ortskern von Erpfting wurde bereits vor Jahren als „Dorfensemble“ festgesetzt. Die Festsetzung als Ensemble bedeutet, dass sämtliche Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Ensembles mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden müssen. Im Kommentar zum Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ausgeführt: „Das Schutzziel von Einzeldenkmälern und

Ensembles unterscheidet sich grundsätzlich nicht. Das denkmalpflegerische Ziel im Umgang mit einem Ensemble ist der substanzielle Schutz des authentischen Bestandes und keinesfalls nur des Erscheinungsbildes.“ Das bedeutet in der Praxis, dass meist keine denkmalfachliche Abstimmung bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes erforderlich ist. In jedem Fall ist die Erhaltung des Gebäudes jedoch das selbst erklärte Ziel der Denkmalpflege.

Aktuell wurde der Ensembleschutzbereich aufgrund der Mitteilung des Landesamts für Denkmalpflege vom 22.06.2010 angepasst. Bei einer Ortseinsicht durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde festgestellt, dass einige, für das Ensemble typische Grünbereiche durch Neubebauung empfindlich gestört sind. Die Ensemblegrenze wurde deshalb im Südwesten in der Höhe Moosstraße 2, 4, 6 und Obere Ringstraße 5 zurückgesetzt. Bedingt durch Neubebauung oder starke bauliche Überformung des historischen Baubestandes musste auch die nördliche Ensemblegrenze auf die Parzellen der Gebäude Nordstraße 4, 5 und die nordwestliche Ensemblegrenze auf die Parzelle des Gebäudes Nordstraße 3 vom Landesamt zurückgesetzt werden. Der neue Geltungsbereich des Ensembles wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.8 sonstige Änderungen

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 2/8 und 2/9 wurden vor 5 Jahren zwei Einfamilienhäuser errichtet. Da die beiden Grundstücke sowohl den Bebauungsplan „Ortskern Erpfting“ als auch den Bebauungsplan „Grünflächen Ortsmitte“ tangierten, wurden Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne ausgesprochen. Mit der Aufnahme des Baurechts und der damit verbundenen Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt somit lediglich eine redaktionelle Änderung. Dies hat jedoch auch Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan. Der Teilbereich mit einer Größe von 900 m² ist im Flächennutzungsplan noch als sonstige Grünfläche dargestellt. Statt der Grünfläche muss im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die Anpassung an den Flächennutzungsplan erfolgt im Wege der Berichtigung.

Die Teilung der Grundstücke wirkt sich auch auf das Anwesen Ellighofer Straße 4 aus. Mit der Reduzierung der Grundstücksfläche muss auch die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden. Statt ursprünglich 3 Wohneinheiten kann nunmehr nur mehr das Baurecht für 1 Wohneinheit erhalten werden.

Gänzlich entfallen ist die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes auf dem Anwesen Hauptstraße 12. Es hat sich gezeigt, dass keine Notwendigkeit für einen öffentlichen Parkplatz in dieser Größenordnung besteht. Der Parkplatz wurde deshalb auch ersatzlos gestrichen.

Neu aufgenommen wurden vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm: Zwar war der Erhalt der Bäume bisher bereits schon als textliche Festsetzung im Be-

bauungsplan enthalten, jedoch waren sie zeichnerisch nicht fixiert. Durch das Aufmaß vor Ort wurden der Standort und die Maße der Bäume aufgenommen. Die Bäume wurden nunmehr auch zeichnerisch und durch Planzeichen festgesetzt.

Im Anwesen Hauptstraße 39 musste der unter Denkmalschutzstehende Stadel aufgenommen werden. Es ist ein Ausbau mit bis zu max. 4 Wohneinheiten zulässig. Im Gegenzug wurde das bisher ausgewiesene Baurecht für ein Zweifamilienhaus zurück genommen.

3. Ergänzungen zur Gestaltung

Hinsichtlich der Festsetzungen bezüglich der Gestaltung wurden diese unverändert beibehalten. Es darf nochmals besonders betont werden, welchen hohen Stellenwert die Gestaltungsanforderungen für die Wahrung des Ortsbildes besitzen. Besonders heraus gestellt werden soll an dieser Stelle die Wirkung der Dachlandschaft und der Fassaden.

Als Dacheindeckungsmaterial für Satteldächer werden Ton- oder Betondachsteine in naturroten Farbtönen verbindlich vorgeschrieben. Die Farbe Rot für die Dacheindeckung ist in Bayern traditionell und begründet sich in seiner Historie durch die vielen Lehmvorkommnisse in weiten Regionen Bayerns. Grundsätzlich war es nahe liegend, die Baustoffe zu verwenden, die ortsnahe zur Verfügung standen. In Teilen Bayern, mit Schieferabbau, wurde dann z.B. Schiefer als Dacheindeckung verwendet. Auch wenn heutzutage alle Dacheindeckungsarten von Metall über, Bitumenschindeln und alle möglichen farbigen Dachsteine etc. lieferbar sind, soll doch auf die althergebrachten Baustoffe, zumindest in deren Erscheinungs- bzw. Wirkungsart nach außen, zurückgegriffen werden. Wenngleich auch der Tonziegel, der früher ausschließlich verwendet wurde, aus Gründen der Gleichbehandlung mit Betondachsteinen, nicht mehr alleine vorgeschrieben werden kann, soll doch mit Sicht auf das äußere Erscheinungsbild die Farbe rot für die Dachlandschaft weiterhin vorherrschen. Die rote Dachlandschaft trägt somit wesentlich und mit entscheidend für eine nachhaltige und dauerhafte Wahrung des Ortsbildes bei.

Nicht minder entscheidend ist allerdings die Gestaltung der Fassaden in traditioneller Bewusstseinspflege des Ortsbildes. Die Festsetzungen, wie Gliederung der Fassade in den ehemaligen Tennen- und Wohnteil, lässt die ehemalige Hofstelle weiterhin ablesen. Sie unterscheidet sich dadurch von Neubaugebieten, in denen auf solche Untergliederung keinen Wert gelegt werden muss. Im alten Ortskern ist diese Gliederung jedoch für die Ortsbildpflege überlebenswichtig. Nur bei einer - zumindest im Ansatz - nachempfundenen Anlehnung an die ehemalige Hofstellsituation kann ein intaktes Erscheinungsbild aufrechterhalten werden. Weitere Vorgaben von Gestaltungselementen und – vorschritten, wie einheitliche Fensterformate, Verwendung von Holztüren, Fenster-Tür-Kombinationen mit mind. 0,5 m Zwischenpfeiler, Anbringen Holzklapp-

läden, Balkonbrüstungen aus Holz, Gebäudesockel als Putzsockel etc., tragen zur Beibehaltung und Wahrung des Ortsbildes ergänzend bei.

4. Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sollte ursprünglich das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. In dem vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Da Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b von der Änderung nicht betroffen sind, besteht bezüglich eines Umweltberichtes auch kein Handlungsbedarf. Im vereinfachten Verfahren könnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) abgesehen werden. Da jedoch einige für die betroffenen Grundstückseigentümer und Nachbarn wichtige Änderungen vorgenommen wurden (sh. oben Ziffer 2 Änderungsbedarf), wird auf die frühzeitige Beteiligung nicht verzichtet. Das Auslegungsverfahren wird damit regulär mit den zwei Schritten – Beteiligung Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB – durchgeführt.

Im Zuge des Verfahrens hat es sich gezeigt, dass auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB umgestellt werden kann. Die Umstellung erfolgt aus Gründen der Verfahrensvereinfachung. Bei einer Maßnahme der Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Da eine Teilfläche mit 900 m² im Bereich der beiden – bereits bebauten – Grundstücke Fl.Nrn. 2/9 und 2/11 von einer sonstigen Grünfläche in ein Dorfgebiet umgewandelt werden sollte, muss auch der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Im vereinfachten Verfahren müsste für die Änderung des Flächennutzungsplans ein eigenständiges Verfahren durchgeführt werden. Dies entfällt bei einer Maßnahme der Innenentwicklung. Hier braucht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein weiteres Kriterium für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung der zulässigen Grundfläche. Dies ist gegeben, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung mit einer Größe von insgesamt 24.010 m² sich innerhalb der Toleranzgrenze von 20.000 m² bis 70.000 m² befindet. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien (sh. Anlage überschlägige Prüfung) wird festgestellt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 Baugesetzbuch in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

5. Änderungsbereich in Zahlen

Die Änderungen wirken sich auf die Fläche des Geltungsbereichs nur marginal aus. Es sind die Flächenerweiterung im Bereich der beiden neu hinzugekommenen Grundstücke (sh. Ziffer 2.6) sowie Änderungen aufgrund der aktuellen Katasterkarte aufzurechnen. Die Fläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung beträgt somit 133.880 m². Die Flächen für die Straßen bleiben unverändert mit 20.320 m², die Grundstücksflächen für Bauland belaufen sich auf 113.560 m².

6. Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung

Die ursprüngliche Prognose, mit einer Umsetzung der Planung in einem Zeitraum von 15 – 20 Jahren, kann nicht mehr gehalten werden. Seit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahre 1997, also vor 12 Jahren, verlief die Umsetzung relativ spärlich ab. Der prognostizierte Einwohnerzuwachs mit im Mittel ca. 10 Personen pro Jahr muss deshalb deutlich nach unten korrigiert werden. Es wird damit gerechnet, dass max. 1 bis 2 Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Der Einwohnerzuwachs würde sich somit auf ca. 5 Personen pro Jahr berechnen.

Auf die Prognostizierung eines Zeitraums für die Umsetzung der Maßnahmen wird verzichtet. Der Bebauungsplan ist nicht vergleichbar mit einem Bebauungsplan für ein Neubaugebiet auf der grünen Wiese. Für ein Neubaugebiet kann ein Zeitrahmen abgesteckt werden, in dem mit der kompletten Umsetzung gerechnet werden kann. Anders verhält es sich bei den Bebauungsplänen für bereits bebaute Ortsteile. Ein Zeitraum für die komplette Umsetzung kann hier nicht (mehr) vorgegeben werden. Es handelt sich bei diesem „Bauen im Bestand“ um einen fortwährenden Prozess, dessen Zeitablauf bezüglich des Abschlusses aller Umbau- und Ersatzbaumaßnahmen offen ist.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

7.1 frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Den folgenden im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwänden wurde entsprochen und im Bebauungsplan bzw. in der Begründung entsprechend geändert bzw. ergänzt:

- Verschiebung des Bauraums im Anwesen Moosstraße 1;
- Vergrößerung des Bauraums im Anwesen Hauptstraße 39 sowie Herausnahme des Gebäudes als Kennzeichnung „Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen“;
- korrigierende Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege zu den Solaranlagen und Ensemblebereich;
- Aufnahme eines Hinweises des Landesamtes für Denkmalpflege bei Bodeneingriffen:

7.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Einwände erneuert bzw. neu eingebracht. Der Stadtrat hat den Einwänden z.T. entsprochen und die erneute Auslegung beschlossen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen:

- Im Bereich des Anwesens Hauptstraße 27 wird zugunsten der Bauraum-Erweiterung der bestehenden Gebäude auf ein Baurecht für ein Einzelhaus verzichtet;
- Im Bereich Hauptstraße 23 wird der Bauraum 6 m nach Süden verschoben. Der beantragten Verschiebung des Bauraums um 12 m nach Süden wurde nicht entsprochen, da dadurch das geplante östliche Gebäude zu stark beschattet und auch die Staffelung der Häuser aufgegeben würde.
- Der Bauraum wird ebenfalls erweitert im Anwesen Hauptstraße 33 und erstreckt sich nunmehr auf den Bestand des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes;
- Eine Verschiebung des Bauraums erfolgt im Bereich Hauptstraße 17. Der Bauraum für ein Einzelhaus rückt 6 m weiter nach Süden.
- Die Festsetzungen zu Solaranlagen wurden vollständig aus dem Festsetzungsteil entnommen. Es wurde lediglich noch der Hinweis aufgenommen, dass die Anlagen, sofern sie im Ensembleschutzbereich und auf bzw. an Denkmälern errichtet werden, nach Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig sind.
- Der Ensembleschutzbereich wurde leicht korrigiert – sh. hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 2.7;

aufgestellt Ref. 42 Ganzenmüller
geändert 31.03.2010 Ganzenmüller
geändert 28.06.2010 Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 08.02.2010
i.A.

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat

Anhang Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Ortskern Erpfting

1. Erfordernis der Planänderung

Der 20. Senat des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache gegen den Bebauungsplan „Ortskern Erpfting“ Bedenken gegen die Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen vorgebracht. Nach Auffassung des Gerichtshofes muß berücksichtigt werden, daß nur die im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Regelungen zur Anwendung kommen. Der Verwaltungsgerichtshof führt hierzu aus:

„In dieser Hinsicht bestehen Bedenken insoweit, als einmal die Höchstzahl von Einzelhäusern auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt wird, die Gesamtregelung ihrem Inhalt nach ferner die Wohnungen nicht pro Wohngebäude, sondern pro Grundstück begrenzt und beides gesetzlich bzw. in der Verordnung nicht vorgesehen ist. Das städtebauliche Ziel der Stadt dürfte sich aber durch eine Umformung dieser Regelungen in zumindest ähnlicher Weise erreichen lassen. In Frage kämen beispielsweise Baugrenzenfestlegungen oder die Festlegung der höchstzulässigen Wohnungszahl pro Gebäude in gegebenenfalls enger gezogenen Bereichen“.

Der Stadtrat hat die Empfehlung des Verwaltungsgerichtshofes zur Kenntnis genommen und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der geänderte Bebauungsplan trägt der Empfehlung des Verwaltungsgerichtshofes Rechnung und enthält folgende neuen Festsetzungen:

1. Es werden überbaubare Flächen mit Festsetzung von Baugrenzen gebildet.
2. Für die Festsetzung von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) wird das Symbol Nr. 3.1.1 der Planzeichenverordnung verwendet.
3. Die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen wird nicht mehr als Berechnungsschlüssel (sh. Ziff. 2.2 und 2.3 des alten Bebauungsplanes), sondern als Höchstmaß je Wohngebäude und überbaubarer Fläche festgesetzt.
4. Auf den vorhandenen Nebengebäuden auf den nicht überbaubaren Flächen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur einzelne Nutzungen, die in einem Dorfgebiet zulässig sind, festgesetzt.

Der Berechnungsschlüssel für die Ermittlung der maximal zulässigen Wohneinheiten behält nach wie vor Gültigkeit. Er fungiert jedoch nicht mehr als Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich als Verteilerschlüssel. Die Kriterien der Nr. 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan (neu 4.3) behalten deshalb weiterhin ihre Gültigkeit.

Für die Ermittlung der Wohneinheiten sind die Bereiche A (Althofstelle), R (Restgrundstück) und B (unbebaute Grundstücke, mit Wohngebäuden oder Wohn/Kleingewerbe bebaute Grundstücke) entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes relevant. Die im geänderten Bebauungsplan bezeichnete Althofstelle (A) weicht teilweise von den im alten Bebauungsplan festgesetzten Bereichen ab. Die Festsetzung der Althofstelle (A) ist aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich. Durch die Festsetzung der Althofstelle müssen bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen zumindest die Proportionen der Altbauten beibehalten werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Die Stadt Landsberg a. Lech besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RS Nr. 420-4621.LL-16.2 vom 02.01.1985).

- 2.2 Der Flächennutzungsplan mußte mittlerweile bereits 27 mal geändert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung den baulichen Bedürfnissen der Stadt anzugleichen. Im Ortsteil Erpfting wurden dabei 2 Änderungen durchgeführt.
- 2.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten eigentlichen Ortskern. Daneben werden auch das Ortsbild prägende Anwesen in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt und werden im Bebauungsplan als solches festgesetzt.

3. Baugebietsangaben

3.1 Lage:

Als Ortskern wird hier der Bereich entlang der Hauptstraße und Moosstraße bezeichnet. Zur Abrundung werden auch einzelne Anwesen und sonstige Grundstücke an der Ellighofer Straße, Nordfeldstraße, Bronner Weg, Narzigäßchen, Haldenweg, Mittelstetter Straße, Untere und Obere Ringstraße mit einbezogen.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Osten vom Dorfgebiet (MD)
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Dorfgebiet
- im Westen vom allgemeinen Wohngebiet (WA)

Südlich der Anwesen an der Hauptstraße befindet sich ein zusammenhängender Grünzug. Dieser wurde mit dem Bebauungsplan „Grünflächen Ortsmitte Erpfting“ auch planungsrechtlich festgeschrieben.

3.2 Größe

a) Bauflächen	113.040 qm
b) Straßen	<u>20.320 qm</u>
Gesamt	133.360 qm

3.3 Beschaffenheit

Das Gelände kann als eben bezeichnet werden. Die Bodenbeschaffenheit setzt sich vorwiegend aus kiesigem Material zusammen. Bei einem Grundwasserstand von ca. 12 m unter Geländeoberfläche sind keine Schwierigkeiten beim Baugrubenaushub zu erwarten.

4. Geplante bauliche Nutzung - Planungsziele und - instrumentarium

4.1 Bestanderhaltung

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, Gebäude für den Gemeinbedarf und Wohngebäuden (Ein-, Zwei-, und kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 2+D-Geschossen vor. Die Bebauung ist teilweise sehr dicht, mit heute aus Gründen des Nachbarschutzes und Brandschutzes nicht mehr möglichen Grenz- oder grenznahen Bauten.

4.2 Beschränkung der Wohneinheiten (WE) aus besonderen städtebaulichen Gründen

Der historische Ortskern ist durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierungen in der Landwirtschaft und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur. Beides hat - insbesondere durch die Folgeerscheinungen - der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze, etc.) - sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so daß hier ein verträglicher Kompromiß zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muß. Ohne eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen „Wohnblöcke“ werden, was zu einem völligem Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die sie mehr und mehr einengenden reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach neuer Rechtssprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes können dies Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohnungen (WO) Regelungen zu treffen. Im Eingang zum Ortskern ist bereits eine ehemalige Hofstelle mit einem Mehrfamilienhaus mit relativ hoher Wohnungsdichte errichtet worden. Dieses Beispiel läßt das Ausmaß nach einer weitgehenden Umstrukturierung erahnen, wenn keine Gegenmaßnahmen eingeleitet werden würden.

Dies hätte zur Folge, daß die Bevölkerung stark zunehmen würde, Arbeitsplätze am Ort aber nicht angeboten werden könnten. Das Dorf entwickelt sich somit noch mehr zur Auspendlergemeinde - der dörfliche Charakter ginge zunehmend verloren. Der zusätzlich erforderliche Ausbau der Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, -hort, Grundschule u.a.) verursacht zudem hohe Kosten.

Um diese Entwicklung zu beschränken, hat der Stadtrat die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen. Wesentlicher Inhalt des einfachen Bebauungsplanes ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens sind daneben, außer gestalterischen Festsetzungen, keine weiteren Aussagen getroffen. Sie regelt sich, ebenso wie evtl. gewerbliche Nutzungen, nach § 34 BauGB.

4.3 Kriterien für die Verteilung der Wohneinheiten

Zur Verteilung werden die Baumassen im Bereich der Althofstelle und die Restgrundstücksgröße des Landwirtschaftlichen Betriebes herangezogen: So sollen sich eine große Baumasse und eine große Grundstücksgröße günstig auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken.

Hierfür waren folgende Eckdaten zu erheben:

Die Gesamtgrundstücksgröße, die Gesamtgrundfläche im Bereich der Althofstelle, überschlägig die Kubatur im Bereich der Althofstelle und die Restgrundstücksfläche.

Als Althofstelle zählt das Wohn- und Stallgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes. Untergeordnete Gebäude und -teile wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzleggen, Kleintierstelle etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Anrechnung zur Wohnnutzung.

Für die überschlägige Ermittlung des Rauminhaltes wurden eine Wandhöhe von 6,5 m gemessen von OK FFB bis OK Dachhaut und eine Dachneigung von 40° zugrunde gelegt.

Für alle unbebauten Flurstücke (Baulücken) und mit Wohngebäuden oder Wohn/Kleingewerbe bebauten Flurstücken wird, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, ebenfalls die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Folgende Verteilerschlüssel wurden zugrunde gelegt:

**I. Kubatur:
(Bereich Althofstelle)**

unter 600 cbm	O Wohneinheiten (WE)	
600 - 1.200 cbm	max. 1 WE	in Wohngebäuden
1.200 - 1.700 cbm	max. 2 WE	auf dem
1.700 - 2.400 cbm	max. 3 WE	Flurstück
über 2.400 cbm	max. 4 WE = Obergrenze	

**II. Grundstücksfläche:
(Bereich Restgrundstücksfläche)**

bis 700 qm	O WE	
700 bis 1.000 qm	max. 1 WE	in Wohngebäuden
1.001 bis 2.000 qm	max. 2 WE	auf dem
2.001 bis 2.700 qm	max. 3 WE	Flurstück
2.701 bis 3.300 qm	max. 4 WE	
3.301 bis 3.800 qm	max. 5 WE	
3.801 bis 4.300 qm	max. 6 WE	
4.301 bis 4.800 qm	max. 7 WE	
4.801 bis 5.300 qm	max. 8 WE = Obergrenze	

Hinweise: Die max. Grundstücksfläche im Geltungsbereich beträgt 5.226 qm.

**III. Grundstücksfläche
(Bereich Baulücken, mit Wohn- bzw. Kleingewerbe bebaute Grundstücke)**

bis 500 qm	O WE	
500 bis 700 qm	max. 1 WE	in Wohngebäuden
701 bis 900 qm	max. 2 WE	auf dem
901 bis 1.400 qm	max. 3 WE	Flurstück
1.401 bis 2.000 qm	max. 4 WE	
2.001 bis 2.600 qm	max. 5 WE	
2.601 bis 3.200 qm	max. 6 WE	
3.201 bis 3.800 qm	max. 7 WE	
3.801 bis 4.400 qm	max. 8 WE = Obergrenze	

Hinweis: Die max. Grundstücksfläche beträgt 4.069 qm.

4.4 Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe

Eine Begrenzung der Nettoverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf 500 qm wird primär aus städtebaulichen Gründen für notwendig erachtet. Die in einem Dorfgebiet allgemein zulässige Verkaufsfläche von 700 qm (gemäß BVerwG DVBl. 1987, 1006/87) wird durch die Festsetzung noch um 200 qm unterschritten. Für den Ortsteil Erpfting mit seinen rd. 1.075 Einwohnern wird die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Gemüse, Getränke) bei jeweils bis zu max. 500 m² Verkaufsfläche sicher ausreichen. Es ist hierbei auch zu berücksichtigen, daß Erpfting als Stadtteil der Großen Kreisstadt Landsberg a. Lech keine eigenständige zentrenrelevante Sortimente bereithalten muß. Reflektierend auf den Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“ der Stadt Landsberg a. Lech, muß auch der Stadtteil Erpfting in gewissem Umfang zur Stärkung der Landsberger Altstadt beitragen. Eine weitere Beschränkung des Sortiments, analog dem v.g. Bebauungsplan, wird allerdings für nicht notwendig erachtet, da sich dies aus marktwirtschaftlichen Gründen erübrigt. Rationelle, preispolitisch aggressive Angebotsformen lassen sich eben nur bei großflächigen Einzelhandelsprojekten

erzielen. Die Rentabilitätsschwelle wird bei Verkaufsflächen von 500 m² für Einzelhandelsgroßprojekte deutlich unterschritten, für Einzelhandelsbetriebe, die als Nachbarschaftsläden fungieren, dagegen gestärkt und gefestigt.

4.5 Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben

Um die Häufung von Beherbergungsbetrieben im Dorfkern zu vermeiden und im Einzelfall steuern zu können, sollen diese Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4.6 Gestalterische Festsetzungen/Grünordnung

Der Bebauungsplan will helfen, den Charakter des Ortskernes zu erhalten. Insbesondere soll die Bebauung der Hofgrundstücke durch möglichst wenige, eher großvolumige Baukörper gestaltet sein, um die bisher meist weiträumigen und offenen Grünflächen der Hofstellen weitgehende zu erhalten.

Im Ortskern sollen auch typische Reihenhaussiedlungen mit sehr schmalen Grundstücken mit Hecken- und Sichtschutzwandabtrennungen vermieden werden.

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details und durch den markanten Baumbestand geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der „Einheitsgestaltung“ der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster etc.).

4.7 Parkplatz

Die Hauptstraße besitzt sehr hohe gestalterische Qualitäten. Um ein Zuparken der Straße zu verhindern, wird ein Parkplatz für 15 Pkw's ausgewiesen.

4.8 Nutzung vorhandener Nebengebäude

Die Festsetzungen unter Ziff. II 1.5 des Bebauungsplanes sind zur Ergänzung der Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden erforderlich. Ohne eine solche Festsetzung entstände die unsichere Rechtslage, was bei Nutzungsänderung von bestehenden Nebenanlagen bauaufsichtlich zulässig wäre. Würde das Nebengebäude vorwiegend gewerblich genutzt und somit nicht mehr als Wohngebäude bewertet, könnten möglicherweise zusätzliche Wohnungen, über die Festsetzungen hinaus, eingebaut werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Erhaltung des gewachsenen Ortskernes könnten dadurch aufgeweicht und umgangen werden. Die Nutzungsbeschränkungen werden deshalb aus den besonderen städtebaulichen Gründen für dringend notwendig erachtet.

5. Einwohnerentwicklung

Im gesamten Geltungsbereich wurden 95 Nutzungseinheiten erfaßt. Analog der Berechnung nach den Verteilerschlüsseln nach Ziffer 4.3 errechnen sich insgesamt 332 Wohneinheiten. Zieht man hiervon den Bestand von je 1 WE je Nutzungseinheit/Anwesen ab, errechnet sich eine max. Mehrung von 237 WE

durch diesen Bebauungsplan. Bei einer Wohnungsbelegungsdichte von 2,0 - 2,5 E/WE ergibt dies einen max. Einwohnerzuwachs von 474 - 593 Personen.

6. Planrealisierung

Es kann davon ausgegangen werden, daß eine Umsetzung des Bebauungsplanes nur in Teilbereichen erfolgen wird. Bei Wohngebäuden (nach Ziff. III) wird zudem keine weitere Verdichtung erwartet. Man bleibt im Dorf bzw. zieht schließlich auf das Dorf um mehr Freiräume als in der Stadt nutzen zu können.

Da auch der Zeitraum für die Umsetzung mit ca. 15 - 20 Jahren anzusetzen ist, ist mit einem jährlichen Einwohnerzuwachs, ausgelöst durch die strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft und reglementiert durch diesen einfach Bebauungsplan, im Mittel mit ca. 10 Personen zu rechnen.

7. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat behandelt. Als wesentliches Ergebnis ist der Einwand des Eigentümers von Fl.Nr. 123 festzuhalten. Das Grundstück wurde auf dessen Antrag aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da die Gebäude erst frühestens seit 1952 bestehen. Die Bebauung zählt somit nicht mehr unmittelbar zum historisch gewachsenen Ortskern. Der Erhalt der großvolumigen Baukörper kann an dieser Nahtstelle, als Übergang zu den Neubaugebieten der Jahre 1970 und später, auch keine zwingende städtebauliche Forderung mehr sein. Aus diesem Grunde wurde auf den Erhalt der vorhandenen Baumassen verzichtet.

Landsberg a. Lech, den 17.06.1997
Stadtbauamt
Im Auftrag

gez.
Grießinger
Baudirektor

ergänzt Ziff. 7 am 13.10.1997