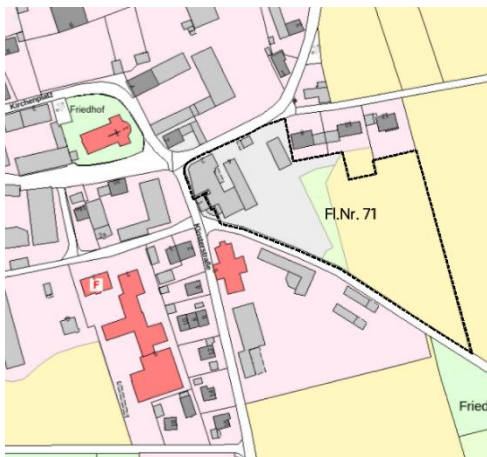


Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrandergänzung Mettenheim-Dorf“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung

Gemeinde: Mettenheim
Landkreis: Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Entwurfsverfasser: Matthias Stachowitz
büro stachowitz
Kampenwandstr. 14, 84539 Ampfing
T 08636 69 72 59 M 0171 101 43 28
info@buerostachowitz.de

A. Geltungsbereich



Das Gebiet der 9. Änderung liegt am süd-östlichen Rand des Bebauungsplanes „Ortsrandergänzung Mettenheim-Dorf“ von 1996.

Es umfasst die komplette Flurnummer 71 der Gemarkung Mettenheim und grenzt im Osten an landwirtschaftliche Grünfläche.

Das Plangebiet hat eine Größe von 13.694 m².

B. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Dorfkern der Gemeinde Mettenheim ist neben dem Kirchenplatz geprägt von dem Traditionsgasthaus „Kreuzer-Wirt“. Um der nachfolgenden Wirtsgeneration die Möglichkeit eines Eigenheimes zu ermöglichen soll hier eine neue Bauparzelle für ein Wohnhaus geschaffen werden und zugleich die Fläche der gesamten Parzelle 71 im Bebauungsplan mit der Darstellung der Bestandssituation aktualisiert werden.

Hierfür soll der Bebauungsplan „Ortsrandergänzung Mettenheim-Dorf“ von 1996 durch die 9. Änderung ergänzt werden.

Die Aufstellung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

C. Planungsrechtliche Voraussetzung



(Auszug Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan wurde aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet der 9. Änderung überschreitet diesen Flächennutzungsplan, sowie den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies resultiert daraus, dass bisher nur ein Teil der Flurnummer 71 zum Plangebiet zählte.

Für eine eindeutigere Definition des Plangebietes wird nun das komplette Flurstück mit einbezogen.

D. Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet erstreckt sich vom Dorfkern in östliche Richtung. Ein großer Teil des Gebietes ist bereits bebaut mit dem Gasthaus „Kreuzer-Wirt“, den dazugehörigen Betriebsräumen und einem großen Besucherparkplatz. Östlich des Besucherparkplatzes liegt eine derzeit teils landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Im Norden grenzt es an Wohnbebauung, südlich liegt die **Gemeindestraße** in Richtung Altmühldorf/Mößling.

Das Plangebiet lässt sich in folgende Flächen unterteilen:

Bestehende Bebauung, Hoffläche (Kreuzer-Wirt):	2.150 m ²
Bestehende Verkehrsfläche (Besucherparkplatz):	2.375 m ²
Wohngebäude mit Garage:	280 m ²
Private Grünfläche, Bauparzelle 33:	810 m ²
Private Grünfläche, teils landwirtschaftlich genutzt:	8.089 m ²

Flurnummer 71, gesamt: 13.694 m²

E. Planungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nur für das neu zu errichtende Wohnhaus mit Doppelgarage festgesetzt.

Für Haus mit maximal 2 Vollgeschossen und die Garage ist die maximal zulässige

Grundfläche insgesamt 280 m². Die Grundfläche entspricht im Verhältnis zur eingetragenen Wohnparzelle in etwa einer Grundflächenzahl von 0,25, wie im Ursprungsplan festgesetzt.

Der Neubau orientiert sich an der bestehenden umliegenden Wohnbebauung. Neu zu befestigende Zufahrten für die Erschließung der Wohnparzelle, Wege, Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Für den Neubau ist folgende Flächenverteilung vorgesehen:

Brutto-Wohnbauland:	ca. 1100 m ²	100%
Gebäude:	ca. 280 m ²	25,5%
Wasserdurchlässige Zufahrt:	ca. 160 m ²	14,5%
Grünfläche:	ca. 660 m ²	60,0%

F. Erschließung und Versorgung

Die neue Wohnparzelle wird über die private Verkehrsfläche (Besucherparkplatz) erreicht, welche bereits von zwei Seiten an die Gemeindestraßen angeschlossen ist.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Die Leitung der Wasserversorgung verläuft durch die Flurnummer 71 und soll im *Zuge der Bebauungsplanänderung durch ein eingetragenes Leitungsrecht gesichert werden.*

Die Abwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde Mettenheim.

Das anfallende Niederschlagswasser der neu versiegelten Flächen ist nach Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei vor Ort zu versickern.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf am Inn sichergestellt.

*Die Erschließung ist von der Gemeinde Mettenheim sichergestellt.
Die Nachfolgelasten können von der Gemeinde Mettenheim sichergestellt werden.*

Der Großteil der Bebauungsplanänderung spiegelt den Bestand wider und auch die Umsetzung der neuen Bauparzelle lässt keine Beeinträchtigung der Lebensumstände der in Mettenheim wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten.

Nach Kenntnis der Gemeinde Mettenheim besteht im Planungsgebiet kein Verdacht auf Altlasten.

G. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-83-127-1: Kath. Pfarrkirche St. Michael

D-1-83-127-3: Wohnhaus

D-1-83-127-2: Pfarrhof

Der geplante Wohnneubau liegt jedoch in der Mitte des Plangebietes, durch das Wirtshausgebäude und den Parkplatz von den Baudenkmalern abgewandt und steht daher in keinem Bezug zu diesen.

H. Grünordnung

Die Ziele der bestehenden Grünordnung werden übernommen. Bei der Gestaltung der festgesetzten privaten Grünflächen sind die textlichen Festsetzungen der gültigen Grünordnung zu beachten.

I. Zusammenfassung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrandergänzung Mettenheim-Dorf“ verfolgt das Ziel die baurechtliche Voraussetzung für die zusätzliche Bebauung der Flurnummer 71 durch ein Wohnhaus zu schaffen. Zudem soll die Darstellung des Bestandes aktualisiert werden. Dafür wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Ampfing, den

Mettenheim, den.....

Matthias Stachowitz
büro stachowitz

Josef Eisner

Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister