

Entwurf

Stand: 09.12.2019



Gemeinde Unterwössen

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Änderung des Bebauungsplans „Garbmühle“

als Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Unterwössen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des §11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese Änderung des Bebauungsplans „Garbmühle“

als Satzung vom,
in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan „Garbmühle“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Garbmühle“ unberührt.

Gemeinde
Unterwössen

Rathausplatz 1
83246 Unterwössen

Tel. 08641 / 9789-0
gemeinde@unterwoessen.de

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans „Garbmühle“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.3	Verkehr und Infrastruktur	7
A.5.4	Denkmalschutz	7
A.5.5	Schutzgebiete	7
A.5.6	Gewässer / Niederschläge	8
A.5.7	Alpine Gefahren	8
A.5.8	Vorbelastungen	8
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	10
B.1	Ziele der Planung	10
B.2	Bebauungsplankonzept	10
B.2.1	Städtebauliches Konzept	10
B.2.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	10
B.2.3	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	10
B.2.4	Höhenfestsetzung	13
B.2.5	Dächer	13
B.2.6	Nebenanlagen	14
B.2.7	Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern	14
B.2.8	Abstandsflächen	15
B.3	Erschließung	15
B.4	Brandbekämpfung	15
B.5	Versickerung	16
B.6	Klimaschutz	16
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
C	Umweltbelange	17
C.1	Umweltbericht	17
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	17
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	17

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger.de

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Garbmühle“ Baurecht.

Nun haben sich die Grundverhältnisse, anders als im Bebauungsplan vorgesehen verändert. Im Rahmen der Innenentwicklung soll nun das Baukonzept an die neuen Grundstücksverhältnisse angepasst werden und somit eine angemessene Bebauung ermöglicht werden. Somit kann ein bestehendes Baurecht aktiviert und neuen Bauflächen auf heute unbebauten bzw. unbeplanten Flächen vorgebeugt werden.

Dies entspricht auch dem Grundsatzbeschluss zur Bauland- und Ortsentwicklung der Gemeinde. Demnach ist die bauliche Entwicklung grundsätzlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Freiflächen innerhalb dieser beschränkt.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Garbmühle“ auf der Fl.-Nr. 995/7 südöstlich des Schmidfeldweg geändert werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Unterwössen am gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei der Änderung handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten und bebauten Siedlungsbereich.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach §13a Abs.1 Nr.1 maximal zulässigen 20.000 m². Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 935 m².

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind ausschließlich bereits als reines Wohngebiet festgesetzte Flächen betroffen.

Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen, verdrängt die hier gegenständliche Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan "Garbmühle" sowie die vorherigen Änderung des Bebauungsplans. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Garbmühle" inkl. seiner Änderungen unberührt.

Geändert werden insbesondere die Festsetzungen durch Text C.6, C.7, C.11 c), C.14 sowie sämtliche Festsetzungen durch Text des Ur-Bebauungsplans. Die nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Garbmühle" inkl. seiner bisherigen Änderungen weiter.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

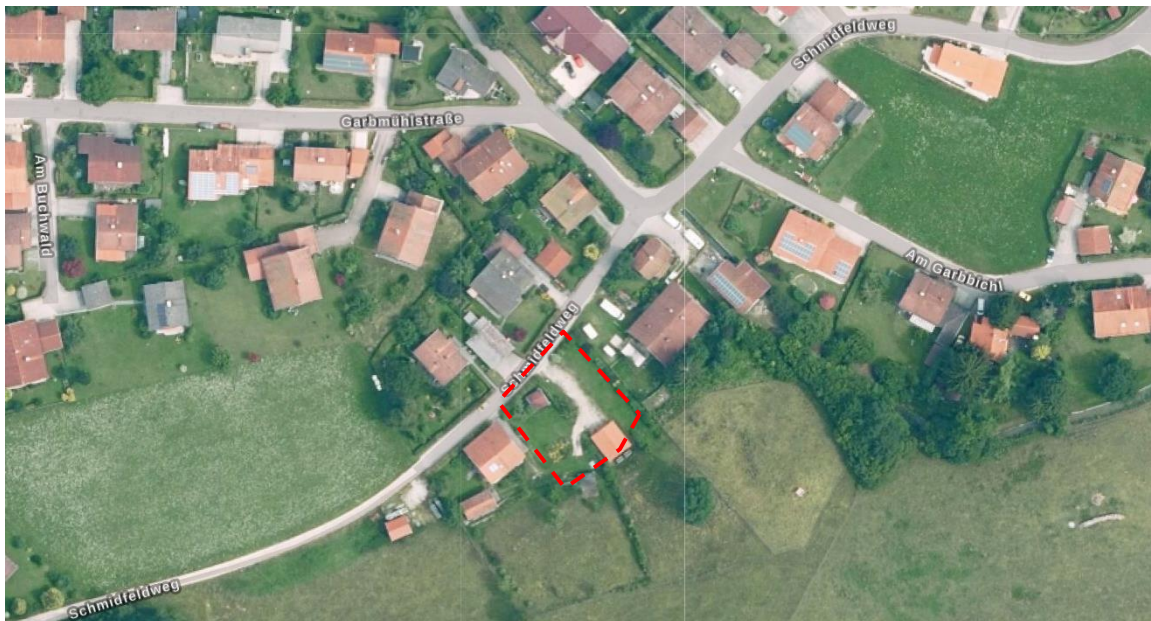


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet umfasst die FlSt.-Nr. 995/7 sowie Teilflächen der FlSt.-Nr. 1000 (Schmidfeldweg). Es hat eine Größe von ca. 935m². Von Nordwesten nach Südosten und von Südwesten nach Nordosten weist der Bereich eine Ausdehnung von jeweils ca. 30 m auf.

Das Plangebiet liegt am Rand des bestehenden Siedlungsbereiches von Unterwössen. Im Südwesten und Nordosten grenzen bereits bebaute Grundstücke an, im Nordwest wird das Grundstück durch den Schmidfeldweg und jenseits von diesem weiteren Siedlungsflächen begrenzt. Im Südosten grenzen Grünflächen an.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch heterogene, kleinteilige Bebauung aus Wohngebäuden sowie die angrenzenden Grünstrukturen geprägt.

Flächennutzungsplan

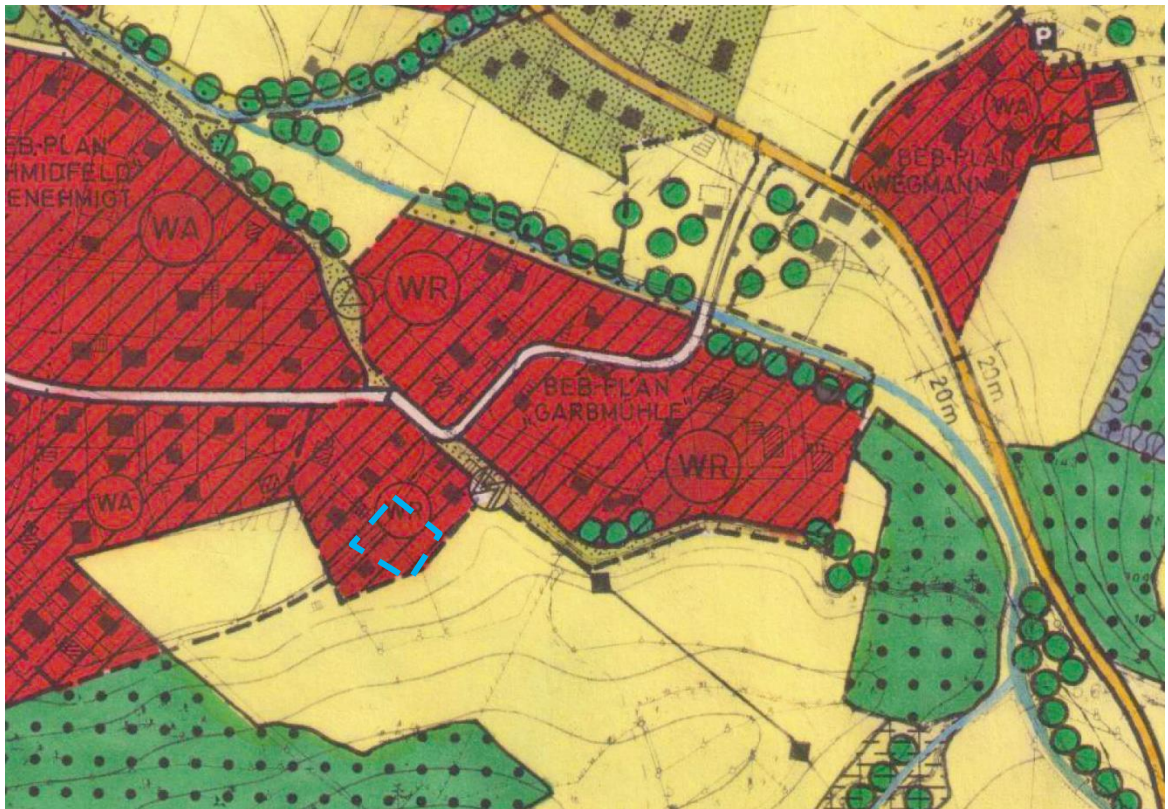


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich ein „Reines Wohngebiet“ dar. Direkt angrenzend sind weitere Flächen als „Reines Wohngebiet“ (WR) (Osten), und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Im Süd befindet sich Flächen für die Landwirtschaft sowie südlich daran anschließend Waldflächen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“ vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.

Bebauungsplan „Garbmühle“ inkl. Änderungen

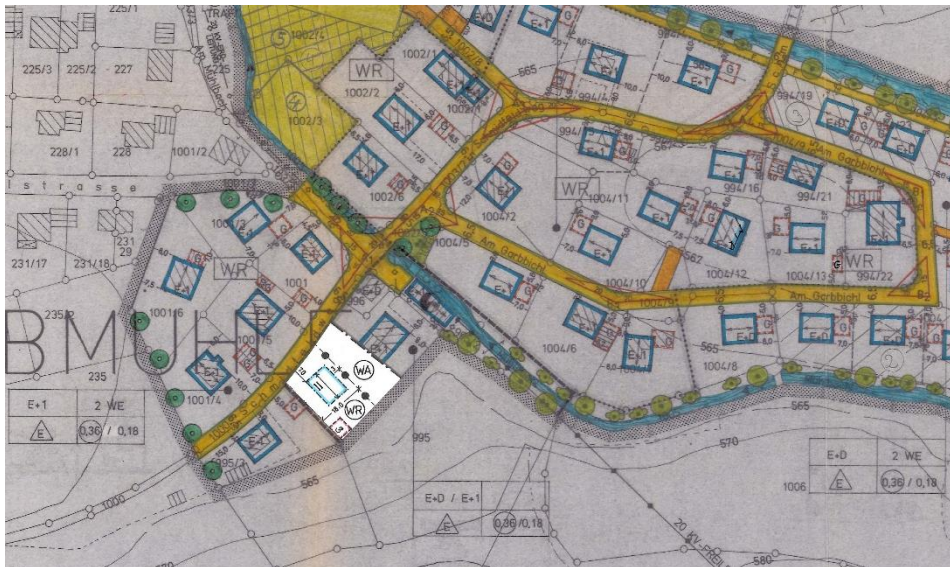


Abb. 3: Änderung Bebauungsplan „Garbmühle“ - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Garbmühle“ (Ur-Bebauungsplan). Im Rahmen einer vorangegangenen Änderung des Ur-Bebauungsplans wurde innerhalb des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten gestreckter Bauraum von ca. 12x9m festgesetzt. Für das Flurstück ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,18 und eine Geschossflächenzahl von 0,36 nach §17 BauNVO (1962) zulässig. Der festgesetzte Gebäudetyp hat eine zulässige Gebäudehöhe von 6,40m (E+1) mit zwei Geschossen.

Als Art der Nutzung ist im hier gegenständlichen Bereich ein reines Wohngebiet und nördlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um reine/ allgemeine Wohngebiete entsprechend der Bestimmungen der BauNVO 1990.

Im Südlichen Teil des hier gegenständlichen Änderungsbereichs ist eine Fläche für Garagen in Zusammenhang mit dem weiter südlich angrenzenden Anwesen festgesetzt.

Die Flächen nördlich des Schmidfeldweges sind als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Flächen im Osten des Plangebietes, südlich der Straße am „Am Garbichl“ sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die übrigen Änderungen des Bebauungsplans haben keine räumlichen oder inhaltlichen Überschneidungen mit der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

Aufgrund des relativ kleinen hier gegenständlichen Änderungsbereichs und da die Festsetzungen grundsätzlich aus den bestehenden Festsetzungen und den Festsetzungen der Umgebung entwickelt sind, werden die Grundzüge der Planung des Gesamtbebauungsplans nicht berührt.

A.5.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Plangebiet steigt vom Schmidfeldweg ausgehend um ca. 40 cm an. Insgesamt ist es weitgehend eben. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 551,2 m über Normalhöhennull. Südöstlich der Grenze des Geltungsbereichs, geht das Gelände in einen Hang über.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Grabmühle, am Übergang zu landwirtschaftlich als Grünland genutzten Hangbereichen. Es liegt ca. 1,2km südlich des Ortszentrums von Unterwössen.

Das Plangebiet ist aktuell nur mit kleineren Nebengebäuden bebaut. Die übrigen Bereiche sind intensiv gärtnerisch genutzt. Im Südwesten des Grundstücks (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein großer Laubbaum sowie Heckenstrukturen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch den Schmidfeldweg begrenzt und erschlossen.

Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an als Grünland landwirtschaftlich genutzt Hangflächen, an den anderen drei Seiten wird es durch eine heterogene Siedlungsstruktur mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern und diversen Nebengebäuden umgrenzt. Der Siedlungsbereich erstreckt sich, ähnlich strukturiert weiter Richtung Norden bis zum Wössner Bach. Der Bereich wird durch vereinzelte Grünstrukturen unterbrochen. Die Flächen um die Häuser sind sämtlich intensiv gärtnerisch genutzt.

A.5.3 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Die Erschließung erfolgt über den Schmidfeldweg im Nordwesten des Plangebietes. Dieser mündet ca. 300m nördlich in die Hauptstraße B305.

Die Bundesstraße B 305 führt in Richtung Süden nach Reit im Winkel. In Richtung Norden führt die sie nach Marquartstein und weiter zur Bundesautobahn A8.

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert wird, ist davon auszugehen, dass es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Verkehren kommt.

Sonstige Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits erschlossene Fläche handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Telekommunikation) vor bzw. kann ein Anschluss mit angemessenem Aufwand erfolgen. Der Planbereich ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

A.5.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Dezember 2019) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich im Bereich der Hauptstraße/ Schmidfeldweg, in ca. 270m Entfernung.

A.5.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Das nächste Biotop liegt ca. 250m östlich. Aufgrund der Entfernung und der topographischen Verhältnisse bestehen jedoch weder funktional noch räumlich Wechselwirkungen mit diesem.

A.5.6 Gewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Auch liegt der Bereich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch HQ extrem.

Das nächste Gewässer ist der ca. 50m nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Mühlbach. Hierbei handelt es sich um einen kleinen Graben, welcher Wasser vom Wössner Bach zu dessen Nutzung umleitet.

Das Plangebiet befindet sich (wie nahezu der gesamte Talkessel Unterwössen) nach Informationen des Bayerischen Landesamt für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich.

Da das Plangebiet am Fuß eines nach Südosten ansteigenden Hanges liegt sind entsprechende wilde Oberflächenabflüsse zu erwarten

Aufgrund dessen sollten im Rahmen der Hochbauplanung entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserereignissen eingeplant werden.

Starkregenereignisse

Im alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Durch die Lage im wassersensiblen Bereich und die beschriebene Topografie kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers sowie zu Oberflächenabflüssen kommen, was zu Überflutungen des Planungsgebiets führen könnte.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

A.5.7 Alpine Gefahren

Im Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind für den Planungsbereich keine Georisiken (Steinschlag, Muren etc.) oder Lawinengefahren verzeichnet (Stand Dezember 2019).

A.5.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Immissionen

Das Planungsgebiet ist im Osten, Norden und Westen von Allgemeinen oder reinen Wohngebieten umgeben. Im Süden grenzen Landwirtschaftliche Flächen (Als Grünland genutzter Hang“ an. Nördlich befindet sich die Straße „Schmidfeldweg“ diese hat lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion.

Somit ist weder im Hinblick auf Verkehrslärm noch im Hinblick auf Anlagenlärm mit relevanten Immissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

Lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kann es zu Immissionsbelastungen im Planungsgebiet kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung der Wohnnutzungen zu rechnen.

Da im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung nur marginale Veränderungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgen, ist mit keinen relevanten Veränderungen des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen zu rechnen.

Die B305 als nächste „größere“ und emissionsintensive Straße liegt ca. 300m nördlich des Planungsgebiets. Die dazwischenliegenden Flächen sind jedoch bebaut. Somit ist auch hier mit keinen wesentlichen Verkehrslärmbelastungen zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten an die neuen Grundstückszuschnitte
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Unterwössen

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des neuen Grundstückszuschnitts erfolgt die Anpassung des bestehenden Bauraumes. Die sonstigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan werden weitgehend übernommen bzw. im Detail angepasst.

B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO (1990)

Festsetzung Änderung:

Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO (2017)

Begründung:

An der grundsätzlichen Zielsetzung des Ur-Bebauungsplans im Hinblick auf die Art der Nutzung wird festgehalten. Seit der Satzung des Ur-Bebauungsplans wurde die BauNVO im Hinblick auf §3 geändert. Insbesondere sind nun Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen zulässig. Diese Weiterentwicklung des Gebietstypen seitens des Bundesgesetzgebers ist auch im Sinne der Gemeinde. Somit wird nun auch weiterhin ein uneingeschränktes reines Wohngebiet festgesetzt.

B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Es ist ein durchgehender Bauraum mit einer Größe von ca. 12x9m festgesetzt. Dieser verläuft in 3m Abstand parallel zur Grundstücksgrenze in Nordwest-Südost-Richtung.

GRZ 0,18

GFZ: 0,36

Der nördliche Bereich der Änderung wurde bereits im Jahr 2009 geändert. Somit darf hier die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50% überschritten werden. Für den südlichen Teil des hier gegenständlichen Änderungsbereichs gilt noch der Ur-Bebauungsplan. Hier gilt somit die BauNVO 1977. In dieser wurden Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet und waren somit unbegrenzt zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Festsetzung Änderung:

Es wird ein neuer Bauraum festgesetzt. Er verläuft parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze und hat eine Größe von 16x13m.

Die GRZ von 0,18 und die GFZ von 0,36 werden gegenüber dem Ur-Bebauungsplan unverändert beibehalten.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Balkone und Terrassen je Bauraum um bis zu 30 m² und zusätzlich durch Terrassen um weitere 20 m² überschritten werden.

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen Zufahrten etc. sind bis zu einer gesamt GRZ von 0,4 (inkl. Hauptanlagen) zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Begründung:

Bauräume:

Der im Rahmen der Änderung festgesetzte Bauraum ermöglicht vor dem Hintergrund des ursprünglichen Grundstückszuschnitts nur eine sehr kompakte Bauweise. Um das nun umfänglichere Grundstück unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und GFZ einer entsprechenden Nutzung zuführen zu können, wird ein neuer Bauraum eingeführt. Dieser orientiert sich in seiner Größe an den angrenzenden Baustruktur. Der Bauraum ist dabei etwas Größe als die festgesetzte GRZ und ermöglicht somit eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausführung.

Der neue Bauraum orientiert sich wie der ursprüngliche Bauraum an den Grundstücksgrenzen im Nordosten des Flurstücks, er verläuft dabei in 5,5m Abstand zur Grundstücksgrenze. Somit können in diesem Bereich die Nebenanlagen untergebracht werden und es sind keine langen Grundstückszufahrten erforderlich. Nach Nordwesten, zum Schmidfeldweg hat er einen Abstand von ca. 5m dies wahrt eine, der Umgebung entsprechende Vorgartenzone.

Der Bauraum darf durch Balkone, Vordächer o.Ä. um bis zu 1,0m überschritten werden, solange ein Abstand von 2,0m zu den Grundgrenzen einzuhalten ist. Durch die genannten Elemente wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negative beeinflusst und zugleich entstehen Spielräume zur baulichen Ausgestaltung der Bebauung.

Grundfläche und Geschossfläche

Die im Rahmen des Ur-Bebauungsplans festgesetzte GRZ und GFZ stellen eine, der Umgebung und der Ortsrandlage entsprechende Baudichte sicher. Dem folgend soll an diesen festgehalten werden, um die neue Bebauung in die Umgebung einzupassen.

Eine Erhöhung der tatsächlich zulässigen Grund- und Geschossfläche im Planungsgebiet ergibt sich dabei durch die Vergrößerung des Baugrundstücks. Grundsätzlich kann diese größere Grundfläche im Rahmen des nun festgesetzten Bauraums abgebildet werden.

Auch auf dem benachbarten, nun kleineren Grundstück wird unter Berücksichtigung der neue Grundstückszuschnitte mit dem Bestandsgebäude die zulässige GRZ (0,18) und GFZ (0,36) eingehalten.

Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

Der Ur-Bebauungsplan basiert auf der BauNVO von 1977. Nach §19 Abs. 4 BauNVO 1977 werden Nebenanlagen etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet und sind somit ohne Beschränkung zulässig.

Im Rahmen einer vorangegangenen Änderung eines Teilbereichs des nun gegenständlichen Änderungsbereichs gilt hier die BauNVO 1990. Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hier die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Nebenanlagen etc.) um bis zu 50% überschritten werden.

Nun würde für den gesamten hier gegenständlichen Änderungsbereich eine Überschreitung von 50% nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gelten. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs im ländlichen Bereich und der relativ niedrig festgesetzten GRZ reicht dies jedoch für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks nicht aus.

Dem folgend wird im Rahmen der Änderung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in zwei Schritten festgesetzt. Durch Balkone und Terrassen darf die festgesetzte Grundflächenzahl pauschal um 30m² überschritten werden. Durch Terrassen darf sie zudem um weitere 20m² überschritten werden. Die Elemente sind in ihrer Wahrnehmung nur von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung, womit eine Überschreitung städtebaulich vertretbar ist. Gleichzeitig können durch eine Regelung über eine Überschreitung auch die städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper auf ein angemessenes Maß begrenzt werden.

Zusätzlich darf die Grundflächenzahl für Hauptanlagen durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sowie Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Dies beinhaltet neben den oben genannten Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundfläche der „Hauptanlagen“ sowie Balkone und Terrassen.

Ziel ist es, die mögliche Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen sowie Zufahrten und Stellplätze in Zukunft klar zu regeln und zugleich dem großen Bedarf an Stellplätzen im ländlichen Bereich gerecht zu werden. Gegenüber dem Ur-Bebauungsplan ergibt sich eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung, da die Versiegelung im südlichen Bereich nicht geregelt war.

Durch die Änderung wird mit der festgesetzten GRZ von 0,18 der Höchstwert nach §17 BauNVO für die GRZ von reinen Wohngebieten von 0,4 großzügig unterschritten. Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,4 werden die Werte des §17 BauNVO i. V. m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Reine Wohngebiete von 0,6 (0,4 + 50 %, max. 0,8) deutlich eingehalten.

Der nach §17 BauNVO für reine Wohngebiete zulässige Höchstwert der GFZ von 1,2 wird mit einer hier zulässigen GFZ von 0,36 ebenfalls wesentlich unterschritten.

Wohneinheiten

Die Festsetzungen zur Maximalzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird unverändert beibehalten. Dies soll einer zu intensiven Nutzung des Gebiets und insbesondere dem daraus entstehenden Parkplatzbedarf vorzubeugen.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher:

Wandhöhe max. 6,4m

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauer mit Außenkante Dachhaut an der Traufseite, bei Hanggebäuden gemessen an der Talseite des Gebäudes.

Festsetzung Änderung:

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull

Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Metern über Normalhöhennull

Begründung:

Die Festsetzung einer Wandhöhe mit dem Bezugspunkt natürliches Gelände entspricht nicht den Anforderungen an die Bestimmtheit der Bezugspunkte nach §18 BauNVO. Dem Folgend ist nun eine Höhenfestsetzung über eine maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe getroffen. Diese ist durch den Bezug auf eine Höhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) eindeutig bestimmt.

Die Getroffene Höhenfestsetzung von 567,7 m über NHN entspricht dabei einer Wandhöhe über dem bestehenden Gelände von ca. 6,4m. Somit orientiert sich die Festsetzung an der bisherigen Festsetzung für den Planungsumgriff und die Umgebung. Durch die Höhenfestsetzung ist eine Bebauung mit zwei Geschossen und bei gleichzeitiger Einhaltung einer hochwasserangepassten Bauweise (Oberflächenabfluss) möglich.

Für den Bereich der Nebenanlagen bzw. Garagen ist eine zulässige Oberkante der Wandhöhe von 564,5 m über NHN festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass sich diese Anlagen dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und das tradierte Ortsbild gewahrt bleibt.

Eine Festsetzung von Geschossen ist für die städtebauliche Anmutung der Gebäude nur untergeordnet von Bedeutung. Auf diese kann somit verzichtet werden.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses soll ein das Ortsbild störendes Herausragen des Kellergeschosses vermieden werden. Gleichzeitig lässt die Festsetzung jedoch so viel Spielraum, dass auch an der Hangseite ein Angemessener Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser erfolgen kann.

B.2.5 Dächer

Festsetzung bisher

Zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung entlang der längeren Seite des Gebäudes

Festsetzung Änderung:

Zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung entlang der längeren Seite des Gebäudes; Abweichungen bis 5° zulässig.

Begründung:

Der lokalen Bautradition folgend und in Anlehnung an die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bzw. dessen Änderung erfolgt eine zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung entlang der längeren Seite des Gebäudes. Von dieser kann um 5° abgewichen werden um ausreichend Spielraum für die spätere architektonische Lösung zu lassen und im Detail auf die Topografie eingehen zu können.

B.2.6 Nebenanlagen

Festsetzung bisher:

Im hier gegenständlichen Änderungsbereich ist im Südosten eine Fläche für Garagen festgesetzt.

Eine weitere Fläche für Garagen ist im südwestlichen Bereich festgesetzt.

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge welche ausschließlich zur Unterbringung und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen, dürfen in Ausnahmefällen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in Sichtdreiecksflächen erstellt werden.

Festsetzung Änderung:

Garagen, Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche über 5m² sind nur in den Bauräumen und in festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Von der Regelung ausgenommen sind: offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen

Begründung:

Im Rahmen der Neuaufteilung der Baugrundstücke ist im Änderungsbereich nun nur noch ein Bereich für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen. Dieser befindet sich im Nordosten des eigentlichen Bauraums. Somit liegt dieser direkt an der Verkehrsfläche des Schmidfeldweges. Längere Zufahrten und somit mittelbar eine höhere Versiegelung können somit vermieden werden.

Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5m² sind städtebaulich weniger prägend. Somit können diese, ohne städtebaulich negative Auswirkungen zu bedingen, auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden.

Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. sind ebenfalls weniger raumwirksam. Für diese besteht dem folgend auch keine räumliche Einschränkung.

B.2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans sind keine Festsetzungen zu Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern erhalten. Ziel der Gemeinde ist es jedoch zur Wahrung des Ortsbildes die Topografie im Planungsgebiet möglichst zu erhalten.

Dem folgend sind nun entsprechend Festsetzungen enthalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Differenz von 30 cm zum natürlichen Gelände und nur zur Einbindung der Gebäude in die Topografie und zum Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Aufgrund der relativ flachen Topografie im Änderungsbereich reichen diese 30cm für eine entsprechende Einbindung aus.

Zu lange und umfängliche Stützmauern sind ebenfalls im Hinblick auf das Ortsbild zu vermeiden. Gerade in Zusammenhang mit Erschließungsflächen bzw. der Barrierefreien Erreichbarkeit der Gebäude sind diese jedoch nicht gänzlich auszuschließen. In Abwägung dieser Belange und vor dem Hintergrund der relativ moderaten Topografie im Planungsgebiet sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 30 cm und einer Maximallänge von 5 m zulässig. Um sich in die Topografie einzufügen, sind diese als Natursteintrockenmauerwerk zu errichten.

B.2.8 Abstandsflächen

Festsetzung bisher:

Soweit sich bei der Ausnutzung der für Garagen und Wohngebäude vorgesehenen Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 der BayBO verlangen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7, Abs. 1 Satz 2 und 3 BayBo (Bayer. Bauordnung) sind zu beachten.

Festsetzung Änderung:

Die Regelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Begründung:

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden, unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6) eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher eine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

Hinweis

Die Abstandsflächen sind unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans vom natürlichen Gelände aus zu messen und einzuhalten.

B.3 Erschließung

Das Planungsgebiet ist im Nordwesten durch die bestehende Straße „Schmidfeldweg“ erschlossen. Somit ist der Bereich bauplanungsrechtlich wie faktisch erschlossen. Da die benachbarten Bereiche bereits bebaut sind liegt auch bereits entsprechende technische Infrastruktur vor.

B.4 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann über den Schmidfeldweg erfolgen. Der Bauraum oder Teile von diesem sind nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Somit kann der Planungsbereich direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Gesonderte Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen sind somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt bereits in der angrenzenden Straße vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass diese ausreichend Kapazität für die geplante Bebauung aufweisen. Ggf. kann diese mit angemessenem Aufwand ausgebaut werden.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.5 Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück versickert werden.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten. Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Traunstein zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

B.6 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Im Rahmen der Höhenfestsetzung ist eine an vermehrt zu erwartende Starkregenereignisse angepasste Bauweise möglich.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzung bzw. „Reaktivierung“ einer bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft mittelbar vorgebeugt.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines angepassten Bauraums bei weitgehender Beibehaltung des zulässigen Maßes der Nutzung

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans „Garbmühle“ wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans „Garbmühle“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.