

Entwurf

Stand: 01.02.2020



Gemeinde Unterwössen

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Änderung des Bebauungsplans „Hauser“

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 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 „Hauser“

als Satzung vom,
in der Fassung vom

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

Gemeinde
Unterwössen

Rathausplatz 1
83246 Unterwössen

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

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans „Hauser“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.4	Innenentwicklung	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	8
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	14
B.2.6	Solaranlagen	15
B.2.7	Nebenanlagen	15
B.2.8	Abstandsflächen	16
B.2.9	Grünordnung	16
B.2.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	17
B.2.11	Einfriedungen	17
B.3	Erschließung	18
B.4	Brandbekämpfung	18
B.5	Versickerung	19
B.6	Klimaschutz	19
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
C	Umweltbelange	20
C.1	Umweltbericht	20
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	20
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	20

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
 Nußbaumstr. 3
 83112 Frasdorf
 Tel: 08052 9568070
 info@wuestinger.de

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In Unterwössen bestehen relativ viele unbebaute Grundstück mit Baurecht, jedoch sind diese weitgehend dem Markt entzogen. Somit besteht trotz der vielen unbebauten Grundstücke faktisch ein Mangel an kurzfristig verfügbaren Baugrundstücken. Durch die anhaltend sinkende Zahl der Bewohner je Wohneinheit und die Zunahme der pro Person in Anspruch genommenen Wohnfläche, besteht trotz eines nur moderaten Bevölkerungswachstums ein Bedarf an Wohnraum. Insbesondere sollen flächensparende Wohnformen durch moderate Grundstücksgrößen entstehen.

Nach Maßgaben des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies wird durch die Regelungen des §1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung verstärkt. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie der für Unterwössen relevante Regionalplan 18 stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung.

Darauf aufbauend wurde durch die Gemeinde Unterwössen ein Grundsatzbeschluss zur Bauland- und Ortsentwicklung gefasst. Demnach ist die bauliche Entwicklung grundsätzlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Freiflächen innerhalb dieser beschränkt. Nachverdichtungsmaßnahmen oder die Umnutzung bereits bebauter oder überplanter Flächen wird der Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen eingeräumt.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Hauser auf den Fl.-Nr. 950, 950/4, 950/5 und 950/3 geändert werden.

Bei dem hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute im Rahmen des gültigen Bebauungsplans Baurecht. Vor dem beschriebenen Hintergrund sollen die zwei bereits bestehenden Bauräume in diesem Bereich zugunsten einer besseren Bebaubarkeit in Form von drei einzelnen Bauräumen ersetzt werden. Diese sollen sich an der kleinteiligen angrenzenden Gebäudestruktur der Umgebung orientieren.

Ziel der Planung ist eine intensivere Bebaubarkeit des Änderungsbereiches im Sinne der Innenentwicklung, unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Belange der umliegenden Bebauung. 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 Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten 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. 1.600 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 Innenentwicklung nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Innerhalb ihres Geltungsbereichs verdrängt die Änderung den Ur-Bebauungsplan inkl. all seiner Änderungen vollständig.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hauser" inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

A.4 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 Wohnbaufläche festgesetzte Flächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

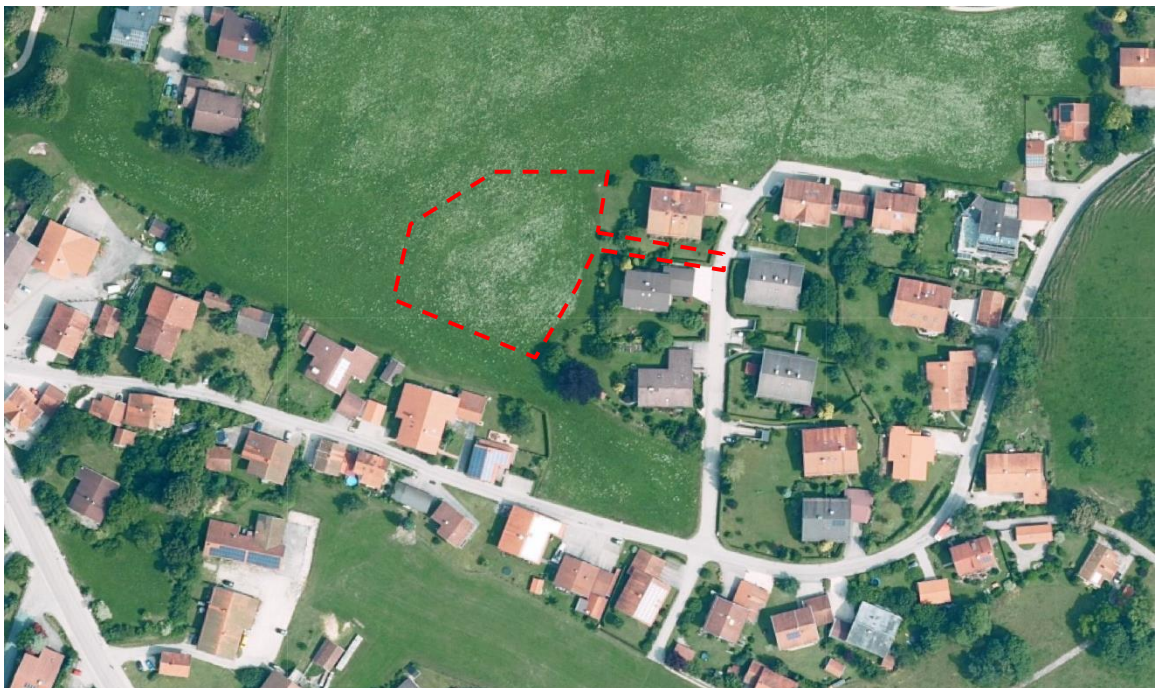


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich des Hauptortes Unterwössen. Das Plangebiet umfasst eine noch unbebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Die Flächen befinden sich ausschließlich innerhalb des heute durch den bestehenden Bebauungsplan überplanten Gebiets. Im Osten grenzt es direkt an bereits bebaute Grundstücke an, im Norden und Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (aktuell als Grünland genutzt) an, welche das

Plangebiet von der dort anschließenden Bebauung trennt. Auch im Süden grenzt ein schmaler Streifen landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Dieses wird aktuell ebenfalls als Grünland genutzt.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nr. 950, 950/3, 950/4 und 950/5 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 954/4 (Hauserweg). Es hat eine Größe von ca. 1.590m². Von Nord nach Süden und von Westen nach Osten weist der Bereich eine Ausdehnung von jeweils maximal ca. 45 m auf. Richtung Osten wird der Geltungsbereich um eine ca. 40 m lange Erschließungsstraße ergänzt.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch heterogene, kleinteilige Bebauung aus Wohngebäuden sowie die angrenzenden Grünstrukturen geprägt. Die bebauten Bereiche werden immer wieder durch einzelne noch unbebaute Grün- und Ackerflächen unterbrochen.

Flächennutzungsplan

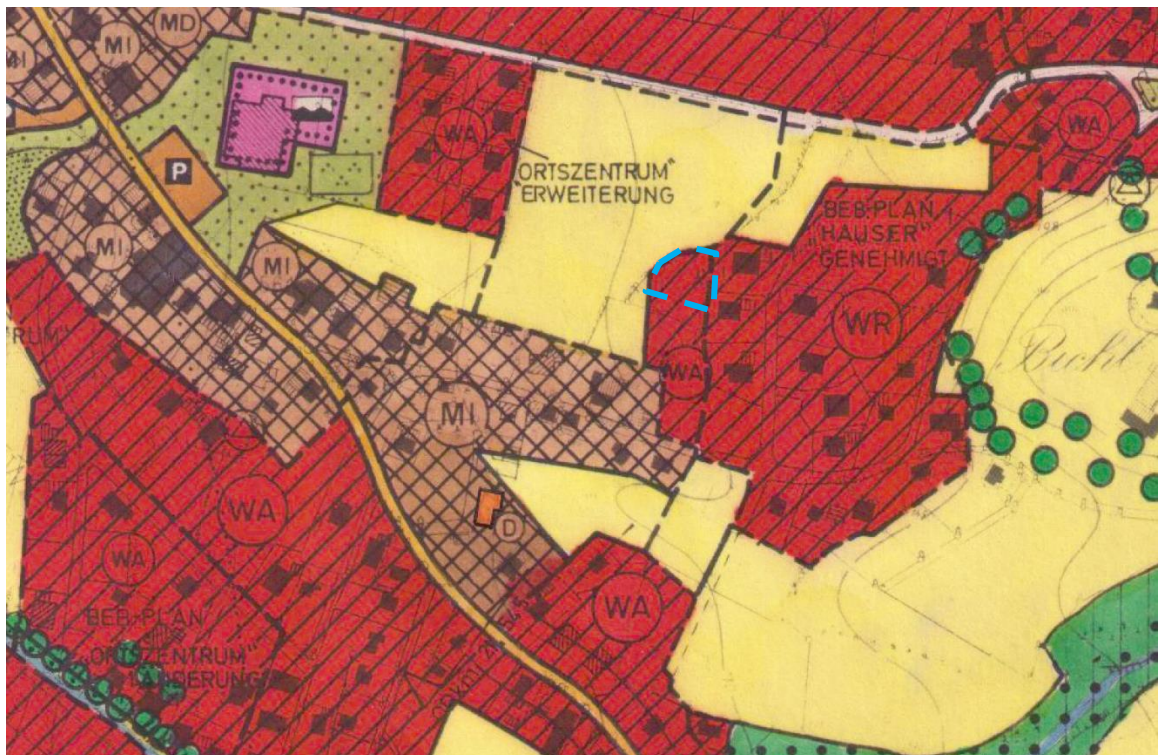


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 stellt im hier gegenständlichen Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet dar. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit sowohl im Rahmen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans als auch vor dem Hintergrund der im Rahmen der Änderung vorgesehen Festsetzungen Genüge getan.

Bebauungsplan „Hauser“ inkl. Änderungen



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

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauser“. Im Rahmen zweier vorangegangener Änderung des Ur-Bebauungsplans wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich erweitert bzw. geändert.

Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen letzten Änderung zwei Bauräume mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Für das Plangebiet ist eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,5 nach §17 BauNVO (1990) zulässig. Festsetzungen zur Grundfläche sind nicht getroffen. Die mögliche Grundfläche wird jedoch durch die Größe der Bauräume eingeschränkt. Der festgesetzt Gebäudetyp hat eine zulässige Gebäudehöhe von 6,50m (II) mit zwei Geschossen.

Als Art der Nutzung ist im Rahmen der Änderung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der restliche Bereich des Ur-Bebauungsplans ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um reine / allgemeine Wohngebiete entsprechend der Bestimmungen der BauNVO 1990 (Änderung) und BauNVO 1968 (Ur-Bebauungsplan).

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu Grundstücksgrößen, Traufhöhen, Abstandsflächen, Garagen, Dächern und Einfriedungen getroffen. Die übrigen Änderungen des Bebauungsplans haben keine räumlichen oder inhaltlichen Überschneidungen mit der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

Bestehendes Baurecht in der Umgebung

Nördlich und westlich des Änderungsbereiches ist heute §35 BauGB anzuwenden. Somit besteht kein Baurecht im eigentlichen Sinne. Südlich jenseits eines kleineren unbeplanten Bereichs gilt der Bebauungsplan „Ortszentrum“. In diesem ist hier Mischgebiet festgesetzt. Im Bereich zwischen dem hier gegenständlichen Geltungsbereich und diesem Bebauungsplan besteht ggf. Baurecht nach §34 BauGB. Daran ändert sich jedoch durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung nichts.

A.5.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2,5m von ca. 567,5m auf ca. 565,0m ab. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 565,5 m über Normalhöhennull (DHHN 2016).

Die Flächen sind heute unbebaut und als landwirtschaftliches, mehrschühriges Grünland genutzt. Bis auf vereinzelt Baum und Heckenbestände auf den östlich angrenzenden Baugrundstücken finden sich innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung keinerlei, höherwertige Vegetationsbestände.

Umgebung

Das Planungsgebiet wird im Osten durch eine heterogene Siedlungsstruktur mit Wohngebäuden mit Satteldächern und diversen Nebengebäuden begrenzt. Die Gebäude weisen zumeist zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlich (teilweise ausgebautem) Dachgeschoss auf und haben eine Grundfläche von ca. 100 bis 190 m². Die Bereiche sind im Rahmen des Bebauungsplans „Hauser“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Norden und Westen schließt landwirtschaftliches Grünland an den Geltungsbereich an. Jenseits von diesem befinden sich heterogene Siedlungsbereiche mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern und diversen Nebengebäuden.

Im Süden schließt ebenfalls landwirtschaftlich genutztes, mehrschühriges Grünland an. Hier befinden sich in einem Abstand von ca. 40m zum Teil größere Gebäude (ca. 190-300 m²) im Rahmen eines Mischgebiets. Diese weisen ebenfalls überwiegend zwei Vollgeschosse zum Teil mit zusätzlichem ausgebauten Dach bzw. Kellergeschoss auf.

A.5.3 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Der eigentliche Änderungsbereich ist bereits im bestehenden Bebauungsplan über eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,5m an den Hauserweg angeschlossen. Im westlichen Bereich ist eine Aufweitung vorgesehen.

Über den Hauserweg besteht Anschluss an die Hauptstraße (B305) und somit das überörtlich Verkehrssystem.

Sonstige Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur liegt im Hauserweg vor. Somit kann über die Privatstraße mit angemessenem Aufwand ein Anschluss hergestellt werden.

Im Bereich der Privatstraße und des südöstlichen Bereichs des Änderungsbereichs verläuft ein Gemeindlicher Abwasserkanal. Dieser hat an dieser Stelle Verbindungsfunktion.

Der Planbereich ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

A.5.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2020) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Das nächstgelegene Baudenkmal befinden sich im Bereich der Hadergasse, in ca. 100m Entfernung, westlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um ein Kleinbauernhaus mit Blockbau-Kniestock und Hochlaube aus dem 18. Jahrhundert. Dieses hat jedoch keine direkte funktionale und nur eine eingeschränkte Sichtbeziehung mit dem Planungsgebiet.

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.). Es besteht auch kein räumlicher oder direkter funktionaler Zusammenhang mit entsprechenden Gebieten der Umgebung.

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

Da das Plangebiet an einem nach Nordosten ansteigenden Hang liegt sind entsprechende Oberflächenabflüsse zu erwarten.

Aufgrund dessen sollten im Rahmen der Hochbauplanung entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserereignissen eingeplant werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

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 Januar 2020).

A.5.8 Vorbelastungen

Altlasten

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

Immissionen

Das Planungsgebiet ist im Osten von Reinen Wohngebieten umgeben. Im Süden grenzen Mischgebietsfläche an.

Da jedoch im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung die Art der Nutzung nicht geändert wird ist mit keinen unzulässigen Immissionen aus dem südlich angrenzenden Mischgebiet zu rechnen. Diese waren auch bisher nicht zulässig.

Lediglich durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Mähwiese im Norden, Westen und Süden kann es zu Immissionsbelastungen im Planungsgebiet kommen. Hier kann es im Rahmen der

Bewirtschaftung zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen 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 eine moderate Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt ist der zu erwartende Verkehrszuwachs auf dem Hauserweg und der Hadergasse als minimal und hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung nicht relevant zu betrachten. Da als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen ist, sind auch keine unzulässigen Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen hinsichtlich der Umgebung zu erwarten.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Erweiterung und Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Unterwössen

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Es werden drei kleinere Bauräume mit jeweils zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Die Gebäude staffeln sich entsprechend der Topografie in der Höhe.

Durch Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung soll ein ortstypisches, ländliches Erscheinungsbild gesichert werden.

B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO (1990)

Festsetzung Änderung:

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2018)

Begründung:

Die Art der Nutzung soll beibehalten werden. Hinsichtlich der unterschiedlichen Stände des BauNVO ergeben sich bezogen auf §4 keine Veränderungen.

B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Im Rahmen der 8. Änderung sind zwei Bauräume festgesetzt, diese haben eine Größe von ca. 12x10m/ 120m² (Norden) und ca. 14x10,5m/ 147m² (Süden)

Zudem ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 (8. Änderung) festgesetzt

Festsetzung Änderung:

Es werden drei Bauräume festgesetzt. Diese haben eine Größe von jeweils ca. 13x10,5m. Sie orientieren sich in ihrer Ausrichtung an der Topografie und den neu geplanten Grundstückszuschnitten.

Zudem wird je Bauraum eine Grundfläche von 115m² und eine Geschossfläche von 220m² festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen je Bauraum um bis zu 15 m² und zusätzlich durch Terrassen um weitere 15 m² überschritten werden

Überschreitung der GR durch Nebenanlagen, Garagen und Carports bis zu einer GRZ von 0,45 (inkl. Hauptanlagen)

Überschreitung der GR durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Stellplätze, Zuwegungen sowie Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6

Begründung:Bauräume:

Im Rahmen der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen nun im Änderungsbereich drei Wohngebäude ermöglicht werden. Unter Wahrung des dörflichen, heterogenen Charakters der Umgebung sind drei kleinere Bauräume vorgesehen. Diese sind entsprechend der Topografie und der Erschließungssituation zueinander verschoben. Insbesondere können durch diese Baukörperstellung auch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Die Bauräume sind dabei etwas Größe als die festgesetzte GR und ermöglichen somit eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der konkreten baulichen Ausführung.

Die Bauräume dürfen durch Balkone, Vordächer o.Ä. um bis zu 1,2m überschritten werden, solange ein Abstand von 3,0m zu den Grundgrenzen einzuhalten ist. Durch die genannten Elemente wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst und zugleich entstehen Spielräume zu einer Erhöhung der Wohnqualität. Durch den Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen werden Beeinträchtigungen von Nachbarn ausgeschlossen.

Grundfläche und Geschossfläche

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans ist ausschließlich eine Geschossfläche festgesetzt. Dies ist nach §16 Abs. 3 Nr. 2 BauGB heute nichtmehr zulässig. Dem folgend wird nun auch eine maximale Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche und Geschossfläche sind nun als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Somit kann die städtebaulich wahrnehmbare Größe der Baukörper, unabhängig von eventuellen Besitzverhältnissen, präzise festgesetzt werden.

Um den städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festsetzen zu können, ist die zulässige Grundfläche nur auf den Hauptbaukörper bezogen. Weniger raumwirksame Bauteile wie Balkone und Terrassen sind dem folgend als Überschreitung der Grundfläche zulässig.

Die zulässige Grundfläche von 115 m² und die zulässige Geschossfläche von 220m² je Bauraum orientiert sich an der bisherigen Festsetzung einer GFZ von 0,5. Die zulässige Grundfläche ist dabei etwas höher als die Hälfte der Geschossfläche, um auch eingeschossige Erker etc. abbilden zu können.

Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

Im Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen ist keine maximale Grundfläche festgesetzt.

Nun ist aufgrund der Rahmenbedingungen des §16 BauNVO eine Grundfläche festgesetzt. Diese dürfte nach §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Aufgrund der relativ geringen zulässigen Grundfläche und des im ländlichen Bereich hohen bedarfs an Stellplätzen ist wäre dies jedoch für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke nicht ausreichend.

Dem folgend wird im Rahmen der Änderung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in drei Schritten festgesetzt.

In einem ersten Schritt darf die Grundfläche durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Diese ist weiter oben begründet.

Weiter wird hinsichtlich raumwirksamen Anlagen und weniger raumwirksamen Anlagen unterschieden, um so eine präzise Steuerung der möglichen Bebauung im Änderungsbereich sicherzustellen. Eine, der dörflichen Struktur entgegenstehende, zu dichte wirkende Bebauung kann somit vermieden werden.

Raumwirksame Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,45 (inkl. „Hauptanlagen, Terrassen und Balkonen) zulässig.

Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten ist eine GRZ bis 0,6 zulässig. Dies stellt gleichzeitig die zulässige Gesamtversiegelung des Grundstücks dar.

Da so die zulässige Überschreitung der GR präzise geregelt ist sind weitere Überschreitungen der GR nach §19 Abs. 4 BauGB nicht zulässig.

Durch die Änderung ist innerhalb des Änderungsbereiches eine rechnerische GRZ von ca. 0,25 (GR insg. 345m²) zulässig. Im Ur-Bebauungsplan war lediglich mittelbar (durch die Bauräume) eine Grundfläche festgesetzt. Dies entsprach einer GRZ von ca. 0,2. Die daraus resultierende moderate Erhöhung ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Primat der Innenentwicklung angemessen. Insbesondere ist im Ur-Bebauungsplan eine GFZ von 0,5 festgesetzt welche als Planungsziel eine höhere GRZ unterstellen lässt.

Im Ur-Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Diese wird jedoch durch die Bauräume und die Festsetzungen zu den Vollgeschossen auf ca. 0,4 begrenzt. Nun ergibt sich eine zulässige GFZ von ca. 0,49 für den Gesamtbereich. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den zumindest als Planungsziel zu unterstellenden GFZ 0,5 aus dem Ur-Bebauungsplan ist diese moderate Erhöhung angemessen.

Somit werden die Werte für die GRZ / GFZ von 0,4 und 1,2 für allgemein Wohngebieten nach §17 BauNVO großzügig unterschritten.

Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,6 werden die Werte des §17 BauNVO i. V. m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,6 (0,4 + 50 %, max. 0,6) eingehalten.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher:

maximal zwei Vollgeschosse;

Wandhöhe 6,00m ab Oberkante Rohboden Erdgeschoss

Festsetzung Änderung:

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull;

Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses

Begründung:

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist für die städtebauliche Anmutung der Gebäude nur untergeordnet von Bedeutung und somit nicht zielführend für die Höhenfestsetzung. Dem folgend kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf den Rohfußboden ist aufgrund der mangelnden Definition der Bezugspunkte ebenfalls nur bedingt zur Steuerung der Höhenentwicklung geeignet. Überdies entspricht die Festsetzung nicht den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung.

Darum wurde im Rahmen der Änderung nun eine absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Dies definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig.

Die festgesetzte Oberkante der Wandhöhe orientiert sich an einer Wandhöhe von ca. 6,2m über dem bestehenden Gelände. Dies ermöglicht in der Regel zwei Vollgeschosse und entspricht weitgehend der vorher festgesetzten Höhenentwicklung. Hier waren 6,0m ab OK Rohfußboden zulässig. Hinzu käme noch der Abstand zwischen OK Rohfußboden und Gelände. Dies ist mit etwa 20cm berücksichtigt.

Somit fügt sich die neue Höhenfestsetzung in den bestehenden Höhenkanon ein.

Durch die Höhenfestsetzung ist auch ausreichend Spielraum für eine Hochwasser (Hangwasser etc.) angepasste Bauweise vorgesehen.

Die Höhenfestsetzung für die Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen orientiert sich an einer Höhe von ca. 3m über Gelände am höheren Geländepunkt. Somit soll zum einen eine Gebrauchsfähigkeit der Nebenanlagen und Garagen (Einfahren in Garagen etc.) ermöglicht und zum anderen eine Unterordnung der Anlagen unter die Hauptgebäude sichergestellt werden.

Durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Oberkante des Fertigfußbodens für die einzelnen Bauräume soll ein zu großes, ortsbildunverträgliches Herausragen der Untergeschosse aus dem Gelände verhindert werden. Dennoch ist die festgesetzte Oberkante so gewählt, dass eine ausreichende hochwasserangepasste Bauweise möglich ist.

B.2.5 Dächer

Festsetzung bisher

Zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung entlang der längeren Seite des Gebäudes;
Dachneigung hat 24° zu betragen;
Dacheindeckung hat aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe zu erfolgen.

Festsetzung Änderung:

Zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung entlang der längeren Seite des Gebäudes;
Dächer als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 24°;
Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Quergiebel, mit Ausnahme von Kaminen, Entlüftungsrohren und Solaranlagen sind nicht zulässig;
Dachflächenfenster sind bis 2% der Dachfläche zulässig;
Festsetzung zu Dachdeckungsmaterialien;
Rahmenbedingungen für Dächer von Nebengebäuden.

Begründung:

Entsprechend der lokalen Bautradition soll auch weiterhin die Firstrichtung der längeren Seite des Baukörpers folgen. Dies ist entsprechend durch Planzeichen festgesetzt. Die mögliche Abweichung von 10° soll ausreichend Spielraum für die tatsächliche architektonische Lösung bieten.

Grundsätzlich soll auch weiterhin ein lokaltypisches flaches Satteldach sichergestellt werden. Die Festsetzung auf exakt 24° Dachneigung erscheint jedoch im Hinblick auf den Regelungszweck zu präzise. Dem folgend wird nun ein Spielraum von 18°-24° festgesetzt.

Ziel ist eine ruhige, dem Ortsbild und der lokalen Bautradition entsprechende Dachlandschaft. Dem folgend sind über die bisher getroffenen Festsetzungen hinaus weitere Festsetzungen erforderlich. Dächer sind symmetrisch, das heißt mit gleicher Dachneigung auf beiden Dachflächen auszubilden. Dachaufbauten sind nur soweit technisch notwendig zulässig. Eine Ausnahme bilden, in Abwägung mit der Nutzung erneuerbarer Energien Solaranlagen. Deren Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch spezielle Festsetzungen reduziert.

Um die Nutzung der Dachräume zu erleichtern sind auch Dachflächenfenster zulässig. Durch Einschränkungen hinsichtlich der Fläche und der Ausführung werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Die Dachdeckung wird weiterhin entsprechend des bestehenden Ortsbildes auf Dachziegel und Dachsteine in Rot- und Rotbrauntöne beschränkt. Hinzu kommen nun Anthrazittöne. Diese sind in der Umgebung bereits mehrfach vorhanden und sind somit auch Teil des Ortsbildes.

Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen sind auf Dachflächen über 5m² beschränkt da kleinere Flächen städtebaulich weniger ins Gewicht fallen.

Um ein einheitliches dem ländlichen Ortsbild entsprechendes Gesamtbild zu sichern sind die Festsetzungen zu Dächern auch bei Nebenanlagen, Garagen etc. mit einer Fläche über 5m² einzuhalten. Darüber hinaus sind identische Dachdeckungen wie bei Hauptgebäuden zu verwenden.

B.2.6 Solaranlagen

Bisher waren keine Festsetzungen zu Solaranlagen enthalten. In Abwägung der Nutzung solarer Strahlungsenergie mit dem Ortsbild sollen Solaranlagen zugelassen, Beeinträchtigungen des Ortsbildes jedoch durch spezielle Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der hier geringeren Präsenz sind Solaranlagen nur auf Dächern zulässig. Um sich den Dächern und Gebäuden unterzuordnen, sind sie nur im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Durch die Reduzierung auf eine, rechteckige Solaranlagenflächen je Dachfläche wird ein möglichst ruhiges Dachbild gewährleistet. Der Abstand von 0,5m zu Traufe, First und Ortgang reduziert die Wahrnehmbarkeit der Solaranlagen aus der Fußgängerperspektive.

Aufgrund Ihrer technoiden, in einem „ländlichen“ Wohngebiet fremden Erscheinung sind Gebäudeunabhängige Solaranlagen nicht zulässig.

B.2.7 Nebenanlagen

Festsetzung bisher:

Im hier gegenständlichen Bereich sind im Osten des Änderungsbereichs jeweils Bereiche für Nebenanlagen festgesetzt.

Garagen können auch an anderer Stelle als im Bebauungsplan festgelegt errichtet werden, wenn öffentlich Belange und die Interessen der Nachbarn gewahrt bleiben.

Festsetzung Änderung:

Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO 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:

Die bisherigen räumlichen Festsetzungen vor dem Hintergrund des geänderten städtebaulichen Konzepts nicht mehr sinnvoll. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist je Bauraum eine zusätzliche Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt. Diese bieten ausreichend Raum für je zwei überdachte KFZ Stellplätze. Die Bereiche sind jeweils in Erweiterung der Bauräume festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Nachbarn bzw. des Ortsbildes nach Osten auf ein Minimum zu reduzieren.

Aus diesem Grund wurde auch die bisher zulässige Möglichkeit der Abweichung gestrichen. Nun erfolgt eine eindeutige räumliche Regelung.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind weniger raumwirksam und können daher auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen werden.

Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. sind ebenfalls weniger raumwirksam. Für diese besteht dem folgend auch keine räumliche Einschränkung. Einfriedungen und Stützmauern sind schon aufgrund ihrer Zweckbestimmung auch außerhalb der entsprechenden Flächen notwendig.

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.2.9 Grünordnung

Festsetzung bisher:

Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen festgesetzt.

Festsetzung Änderung:

Es ist je 400m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechte Laubbaum zu pflanzen.

Alle befestigten Flächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und der Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Begründung:

Anstelle von zwei verorteten Bäumen wird nun eine Flächenbezogene Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen vorgesehen. Die Lage der Bäume an sich ist weniger städtebauliche relevant. Vielmehr ist eine angemessene Durchgrünung für ein ländliches Erscheinungsbild des Änderungsbereich erforderlich. Im Rahmen der nun getroffenen Festsetzung von einem zu pflanzenden Baum je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mit der Pflanzung von 4-5 Bäumen im Änderungsbereich zu rechnen. Somit wird die Grünausstattung gegenüber den heutigen Festsetzungen wesentlich verbessert.

Um möglichst schnell und langfristig eine qualitätvolle Grünausstattung zu erhalten sind die Pflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen mit einer Endwuchshöhe von 10m und der Mindestpflanzqualität von Hochstamm 3x verpflanzt und einem Stammdurchmesser von 14-16 cm durchzuführen.

Um möglichst schnell nach Fertigstellung die gewünschten Freiraumqualitäten zu erreichen, sind die Pflanzungen spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Herbstpflanzperiode zu ersetzen.

Eine darüberhinausgehende Eingrünung der Ränder des Planungsgebiets nach Westen erscheint nicht erforderlich. Zwar schließen landwirtschaftliche Flächen an, jedoch handelt es sich nicht um die freie Landschaft sondern um Grünbereiche innerhalb des Ortsgefüges. Auch die übrigen Randbereiche sind hier durch das direkte Angrenzen von Privatgärten geprägt.

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen soll der Oberflächenabfluss, gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und verstärkt auftretender Starkregenereignisse reduziert werden. In den Bereichen der privaten Zufahrt und der Straßenverkehrsfläche ist, in Abwägung mit der Belastung der Flächen und insbesondere des notwendigen Winterdienstes, eine Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen unter Umständen nicht zielführend. Daher sind diese Flächen von der Festsetzung ausgenommen.

B.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Ur-Bebauungsplan sind keine Restriktionen im Hinblick auf Aufschüttungen und Abgrabungen enthalten. Um jedoch gerade bei der bewegten Topografie, eine angemessene Topografie zu erhalten, werden nun Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

Ziel ist ein Kompromiss zwischen dem Erhalt des bestehenden Geländes und der angemessenen Nutzbarkeit des Gebietes zu Wohnzwecken.

Dem folgend sind Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anbindung an die Verkehrsfläche zulässig.

Abgrabung und Aufschüttungen sind dabei nur bis zu einer Differenz von 0,5 m gegenüber dem Bestandsgelände zulässig.

Um Erosion und einer ungewollten, unnatürlichen Terrassierung des Grundstücks vorzubeugen, dürfen im Rahmen von Aufschüttungen keine Neigungswinkel des Geländes steiler als 1 zu 2 (Höhe zu Länge) entstehen.

Durch die Beschränkung von Stützmauern auf eine Höhe von 60 cm und eine Länge von 5,0 m wird einer großflächigen, ortsfremden Terrassierung des gesamten Baugrundstücks vorgebeugt. Im Bereich der Erschließungsflächen sind bereits heute Stützmauern vorhanden. Dem folgend ist hier eine entsprechende Ausnahme berücksichtigt. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen sind hier jedoch keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erwarten.

Um deren Einbindung in die Grünbereiche zu verbessern, dürfen Stützmauern ausschließlich als Natursteintrockenmauerwerk ausgeführt werden. Um Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange und des Landschaftsbildes nach Süden, Norden und Westen vorzubeugen, müssen Stützmauern mindestens um ihre Höhe von den Grenzen des Geltungsbereichs zurücktreten.

B.2.11 Einfriedungen

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans waren keine Festsetzungen zu Einfriedungen vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Lage des Planungsgebietes umgeben von innerörtlichen Agrarflächen scheint dies jedoch im Hinblick auf das Erscheinungsbild und auch den Naturhaushalt angezeigt.

Um eine angemessenes, dörfliches und wenig hermetisches Ortsbild zu gewährleisten sind nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Hecken als Einfriedungen zulässig.

Im Hinblick auf das Ortsbild zu den angrenzenden Agrarflächen sind bei Einfriedungen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs Hecken auf der den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugewandten Seite der Zäune zu pflanzen.

Aufgrund ihrer hermetischen, im Ortsbild störenden Anmutung sind Mauern sowie massive (gemauerte, betonierte o.Ä.) Pfeiler und Sockel nicht zulässig.

Um einen offenen, ländlichen Charakter zu gewährleisten, dürfen Zäune eine Höhe von 1m über dem Gelände nicht überschreiten.

Der Lage des Planungsgebiets im Übergang zu offenen Wiesenflächen entsprechend sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere und Amphibien muss möglich bleiben.

B.3 Erschließung

Zur Anbindung des Plangebietes an den Hauserweg im Osten ist die Herstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Flurnummer 950/3 erforderlich. Somit ist der Bereich bauplanungsrechtlich erschlossen. Am westlichen Ende dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine Aufweitung vorgesehen, um ein Aufstellen der Feuerwehr zu ermöglichen.

An der grundsätzlichen Erschließung wird gegenüber dem aktuell Ur-Bebauungsplan nichts verändert.

Die notwendige technische Infrastruktur liegt bereits im Hauserweg vor. Diese kann mit angemessenem Aufwand im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu den einzelnen Baugrundstücken verlegt werden.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und im Südosten des Planungsgebietes verläuft eine kommunale Abwasserleitung. Diese hat eine übergeordnete Erschließungsfunktion. Um deren Bestand dauerhaft zu sichern ist in diesem Bereich ein dinglich zu sicherndes Leistungsrecht festgesetzt.

B.4 Brandbekämpfung

Hinsichtlich des Feuerwehrangegriffs ändert sich gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nichts Wesentliches.

Die Flächen liegen zum Teil mehr als 50m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Hauserweges entfernt. Somit ist ggf. ein Einfahren der Feuerwehr in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlich. An deren Westgrenze ist eine entsprechende Aufstellfläche vorgesehen.

Von dieser Fläche ist kein Bauraum weiter als 50m entfernt. Somit sind auf den Baugrundstücken voraussichtlich keine Feuerwehrezufahren erforderlich.

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 im Hauserweg vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass diese ausreichend Kapazität für die geplante Bebauung aufweisen.

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

Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge wird der Oberflächenabfluss, insbesondere bei Starkregenereignissen verringert.

Die Intensivierung der Begrünungsfestsetzung trägt zu einer Verschattung und höheren Verdunstung im Planungsgebiet bei und hat somit positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzungsintensivierung auf einer bereits überplanten Fläche, welche zudem bereits an das Ortsgefüge angebunden ist, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung zusätzlichen Baurechts im bereits überplanten Bereich

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans „Hauser“ 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 „Hauser“ 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.