

Entwurf

Stand: 13.03.2020



Gemeinde Unterwössen

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“

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 „Ortszentrum“,

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 „Ortszentrum“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortszentrum“ unberührt.

Gemeinde
Unterwössen

Rathausplatz 1
83246 Unterwössen

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

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	6
A.4.3	Verkehr und Infrastruktur	7
A.4.4	Denkmalschutz	7
A.4.5	Schutzgebiete	7
A.4.6	Boden	8
A.4.7	Grundwasser	8
A.4.8	Gewässer / Niederschläge	8
A.4.9	Alpine Gefahren	9
A.4.10	Vorbelastungen	9
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	11
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Städtebauliches Konzept	11
B.2.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	11
B.2.3	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	11
B.2.4	Höhenfestsetzung	14
B.2.5	Dächer	15
B.2.6	Nebenanlagen	16
B.2.7	Abstandsflächen	16
B.3	Erschließung	17
B.4	Grünordnung	17
B.5	Brandbekämpfung	18
B.6	Versickerung	18
B.7	Klimaschutz	19
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
B.9	Flächenbilanz	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

Im Änderungsbereich westlich des Rathausplatzes ist heute im nördlichen Grundstücksteil ein länglicher Baukörper festgesetzt. Nun soll im südlichen, heute als Garten genutzten Bereich eine weitere Bebauung ermöglicht werden. Die Bebauung soll sich an der südlich der Rathausgasse bestehenden, kleinteiligen Bebauung orientieren. Somit können innerhalb des bebauten Ortsbereiches neue Bauflächen geschaffen werden, ohne neue heute unbebaute oder unbeplante Flächen in Anspruch zu nehmen.

- 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 zu beschränken. Diese Ziele werden auch durch den Regionalplan und das Landesentwicklungsprogramm Bayern verfolgt sowie in §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB festgeschrieben.

Die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung ist diesbezüglich Teil einer übergeordneten, gemeindeweiten Nachverdichtungsstrategie.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Ortszentrum“ auf Fl.-Nr. 48/3 sowie Teilflächen der FlSt.Nr. 43 (Rathausgasse), jeweils Gemarkung Unterwössen nördlich der Rathausgasse geändert werden.

Der Bebauungsplan soll im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB geändert werden. Ein entsprechender Änderungsbeschluss 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 Erweiterung bzw. 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 BauGB maximal zulässigen 20.000 m². Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 1.660 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 baulich oder als Privatgarten genutzte Flächen bzw. Straßenverkehrsflächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die F1St.Nr. 48/3 sowie ein Teil der F1St.Nr. 43 (Rathausgasse). Es hat eine Größe von ca. 1.660m². Von Nordwesten nach Südosten weist der Bereich eine Ausdehnung von ca. 40 m und von Nordwesten nach Südosten von ca. 45 m auf. Im Norden ist das Plangebiet bereits mit einem lang gestreckten Wohngebäude bebaut. Es wird im Süden durch die Rathausgasse, sowie im Westen, Norden und Osten durch bestehende, bereits bebaute Bereiche begrenzt.



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

Das Planungsgebiet liegt direkt nordwestlich des Rathausplatzes, inmitten einer Heterogenen Bebauung.

Flächennutzungsplan

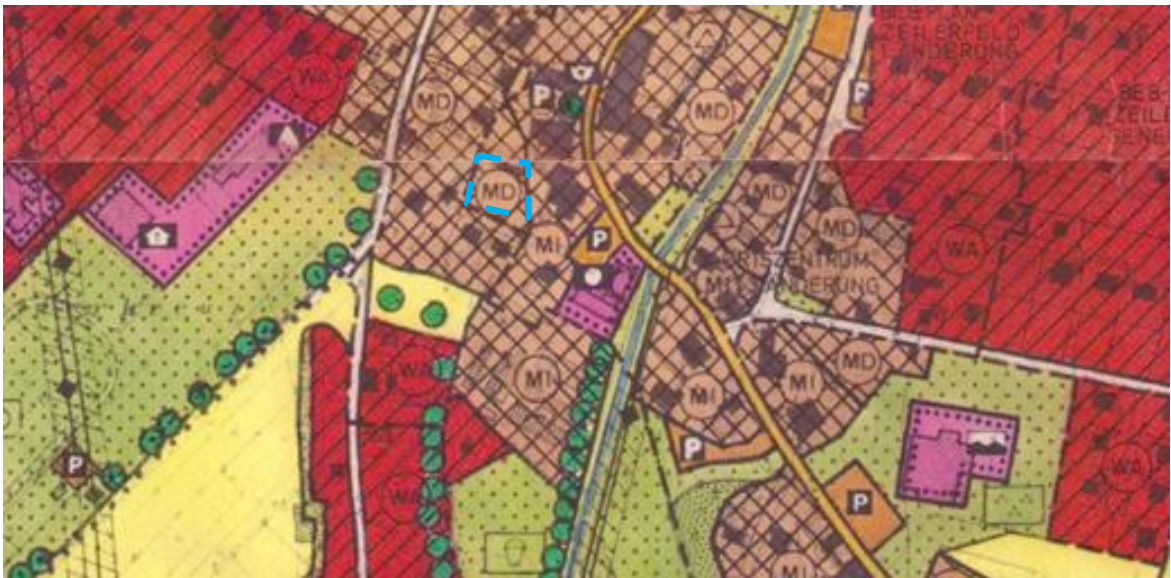


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich ein „Dorfgebiet“ dar. Direkt angrenzend sind Flächen als Mischgebiet (MI) (Süden/Osten) und Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Südwesten befindet sich Flächen für die Landwirtschaft sowie, ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Südosten befindet sich zudem eine Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus).

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

Bebauungsplan „Ortszentrum“ mit Änderungen

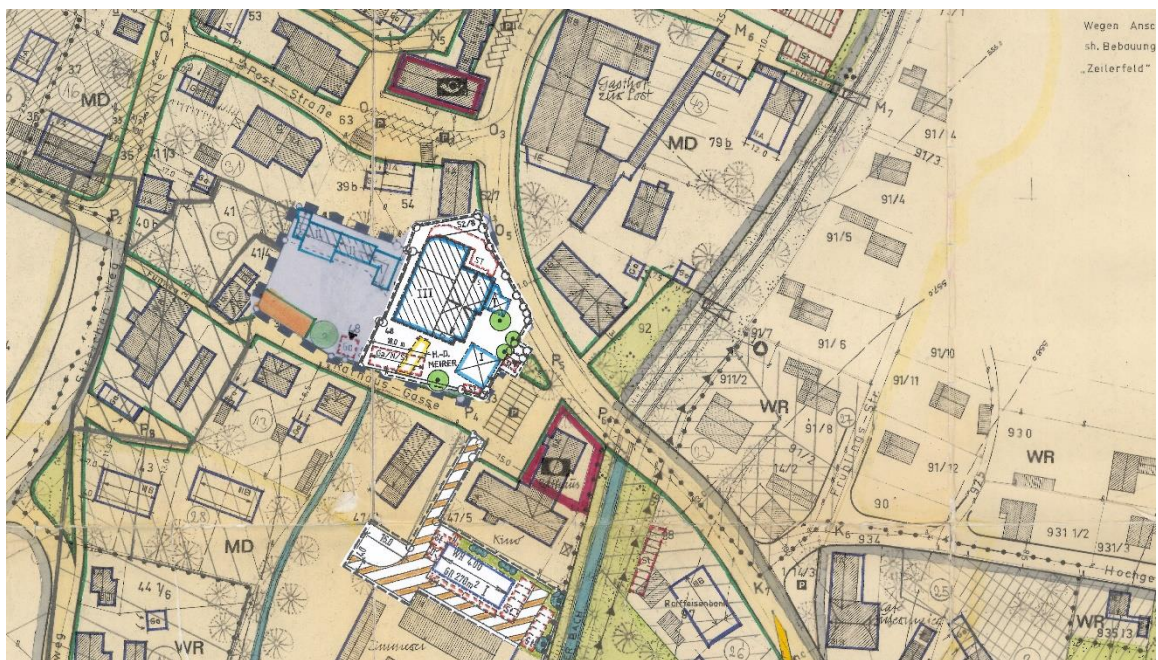


Abb. 3: Änderung Bebauungsplan „Ortszentrum“ - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortszentrum“. Der hier gegenständliche Bereich wurde dabei im Rahmen einer Änderung des Ur-Bebauungsplanes im Jahr 1987 überplant. Als Art der Nutzung ist der Bereich dabei wie im Ur-Bebauungsplan als „Dorfgebiet“ festgesetzt.

Im Rahmen der Änderung ist aktuelle im nördlichen Bereich ein von Westen nach Osten gestreckter Bauraum von ca. 34m Länge festgesetzt. Der Bauraum hat dabei eine Breite von ca. 7 bis 12m. Für das Flurstück ist eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,35 nach §17 BauNVO (1977) zulässig. Eine maximale Grundfläche oder Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudetype mit max. zwei Vollgeschoss (bzw. einem bei Nebenanlagen). Eine Wandhöhe ist nicht definiert.

Im Südosten ist eine Fläche für Nebenanlagen sowie ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Im Südosten sind Teile der FlSt.Nr. 48/3 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Auch die umliegenden Bereiche sind als Dorfgebiete festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind dabei sehr heterogen. Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück wurde im Rahmen einer Änderung des Ur-Bebauungsplanes eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Süden und Westen ist eine Bebauung Erdgeschoss und zwei Obergeschossen (insgesamt drei Vollgeschosse) zulässig. Im Norden ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Zudem umfasst der Ur-Bebauungsplan bzw. seine Änderungen unter anderem Vorgaben zur Dachgestaltung (Satteldach), zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Begrünung. Die übrigen Änderungen des Bebauungsplans haben keine räumlichen oder inhaltlichen Überschneidungen mit der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

Durch die Größe des Bebauungsplans „Ortszentrum“ und die im Rahmen dieser Änderung getroffenen, sich an den Festsetzungen der angrenzenden Flächen orientierenden, Festsetzungen, ist keine Funktionslosigkeit oder Ähnliches des Bebauungsplans „Ortszentrum“ Unterwössen zu erwarten.

A.4.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, wobei sich innerhalb des Plangebietes eine kleine Senke befindet. Die mittlere Geländehöhe liegt im Südosten bei ca. 554,1m und im Nordwesten bei ca. 554,4 m über Normalhöhennull (DHHN 2016). Im Zentrum fällt das Gelände um knapp 30-40 cm ab.

Der Änderungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage in direkter Nähe des Rathausplatz. Aktuell ist es im Norden mit einem langgestreckten, zweigeschossigen Gebäude mit ergänzenden eingeschossigen Nebenanlagen (östlich angrenzend) bebaut. Die Nebenanlagen greifen dabei weiter nach Süden aus. Im Südosten befindet sich ein Nebengebäude mit Garagen.

Die Erschließung des Bereichs erfolgt heute von Nordosten.

Die übrigen Bereiche sind intensiv gärtnerisch genutzt. Im Westen des Grundstücks befindet größere Laubgehölze. Die im Ur-Bebauungsplan sowie dessen bisherigen Änderungen festgesetzte Aufweitung der Straßenverkehrsfläche ist nicht umgesetzt. Dieser Bereich wird als Privatgarten genutzt.

Im Süden des Änderungsbereichs verläuft die Rathausgasse. Es handelt sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße.

Umgebung

Im Süden des Planungsgebietes schließt eine heterogene Siedlungsstruktur mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern und diversen Nebengebäuden an. Diese werden heute weit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Südwestlich befindet sich hinter ein landwirtschaftliches Anwesen, dahinter befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Im Osten schließt ein dreigeschossiges, großes Wohn- und Geschäftshaus an. Im Erdgeschoss befindet sich eine größere Fläche für die Gastronomie (derzeit ungenutzt). Zum Änderungsbereich

befindet sich hier ein großer, eingeschossiger Gebäudeteil. Im Süden direkt an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine größere Nebenanlage.

Dahinter befindet sich der Rathausplatz mit dem zweigeschossigen Rathaus.

Im Norden schließen weitere Teile des Ortszentrums an. Die Bebauung ist dabei äußerst heterogen. Sie setzt sich vor allem aus zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern zusammen. Die Zwischenbereiche werden durch ergänzende Verkehrs- und Stellplätze sowie wohnungsnaher Grünstrukturen geprägt.

Die Dächer der Umgebung sind weit überwiegend als symmetrische Satteldächer ausgeführt. Lediglich der eingeschossige Anbau des direkt östlich angrenzenden Gebäudes weist ein sehr flaches Pultdach auf.

A.4.3 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt heute von Nordosten. Dies ist jedoch nicht im Bebauungsplan berücksichtigt. Bauplanungsrechtlich liegt im Süden eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Von dieser ist das Grundstück im planungsrechtlichen Sinne erschlossen.

Über die heutige Zufahrt im Nordosten gelangt man direkt auf die Bundesstraße B305 und somit auf das übergeordnete Verkehrssystem.

Von der Rathausgasse im Süden gelangt man über den Rathausplatz ebenfalls auf die B305.

Da das Maß der baulichen Nutzung nur moderat verändert wird, ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden kann.

Nahmobilität

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestelle Zentrum Unterwössen) befindet sich ca. 175 m in Richtung Norden an der Hauptstraße (B305). Hier verkehrt aktuell die regionale Stadtbuslinie 9509. Zudem liegt das Plangebiet im Ortszentrum von Unterwössen, somit sind umfangreiche Dienstleistungen und Angebote in fußläufiger Entfernung erreichbar

Sonstige Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Telekommunikation) vor.

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

A.4.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: März 2020) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich im Bereich des Ortszentrums, in ca. 50 bzw. 100m Entfernung. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und Entfernung besteht jedoch kein direkter funktionaler oder räumlicher Zusammenhang zu diesen.

A.4.5 Schutzgebiete

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

A.4.6 Boden

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung auf einem benachbarten Grundstück, ca. 70m südöstlich, wurde folgender Schichtaufbau ermittelt. Unterhalb der Oberbodenschicht wurden bis zu einer Tiefe von ca. 2,4m tonige, sandige und kiesige Schluffe angetroffen. Darunter folgt Quartärer Kies und Niederterrassenschotter.

Ab einer Tiefe von ca. 3,5m unter OK Gelände liegen voraussichtlich hinreichend tragfähige Schichten vor.

Insgesamt ist im Änderungsbereich von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Somit ist davon auszugehen, dass das Grundstück mit angemessenem Aufwand bebaut werden kann. Ggf. sind Bodenaustausch bzw. andere spezielle Gründungsmaßnahmen notwendig.

A.4.7 Grundwasser

Ca. 70m südöstlich des Änderungsbereichs, wurde bei einer Rammkernsondierung das Grundwasser bei ca. 1,8m unter Geländeoberkante angetroffen. Darauf aufbauend ist davon auszugehen, dass der zu berücksichtigende Bemessungswasserstand nahe der Geländeoberfläche liegt.

Dies ist bei der Baudurchführung und Ausführung der Gebäude zu beachten (Wasserhaltung, Auftriebssicherheit, wasserdichte Bauweise). Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Eingriffe in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese ist beim LRA Traunstein Wasserrecht zu beantragen.

Aufgrund der überschaubaren Größe des Bauraumes ist voraussichtlich, auch bei der Entwicklung von Kellergeschossen nicht mit einem unzulässigen Aufstau des Grundwassers zu rechnen.

Sickerfähigkeit

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und dem hohen Grundwasserstand wird die Versickerungsfähigkeit als insgesamt schlecht angesehen. Es ist jedoch von der Möglichkeit einer Versickerung auf dem Einzelgrundstücken wie bereits im Bestand ausgeführt auszugehen.

A.4.8 Gewässer / Niederschläge

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, zudem liegt das Plangebiet nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100. Auch ist der Bereich nach Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht als HQ extrem Bereich gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich (wie nahezu der gesamte Talkessel Unterwössen) nach Informationen des Bayerischen Landesamt für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich. Zudem verläuft ca. 120m östlich des Planungsgebietes, hinter einem Deich, der Wössener Bach. Es handelt es sich um eine Fläche, welche durch historische Hochwasserereignisse betroffen war. Seither wurden jedoch umfängliche Hochwasserschutzmaßnahmen am Wössner Bach getroffen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen sollten im Rahmen der Hochbauplanung entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserereignissen eingeplant werden. Die Satzung enthält entsprechende Hinweise. Die Festsetzung ermöglichen deren Einhaltung.

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 flache Topografie kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen, was zu Überflutungen des Planungsgebiets führen könnte.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt. Die Festsetzungen ermöglichen deren Einhaltung.

A.4.9 Alpine Gefahren

Im Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind für den Planungsbereich keine Georisiken (Steinschlag, Muren etc.) oder Lawinengefahren verzeichnet (Stand März 2020).

A.4.10 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.

Lärm

Anlagenlärm

Innerhalb der bestehenden Nutzungen im Bereich des Dorfgebietes, befinden sich einige gewerbliche Betriebe, aus diesem Grund, können relevante Lärmimmissionen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwerte für ein MD nicht überschritten werden. Da die zulässige Art der Nutzungen im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht verändert wird kommt es auch nicht zu einer veränderten Schutzbedürftigkeit. Die Restriktionen für die Betriebe der Umgebung bleiben unverändert.

Verkehrslärm

Auf der Hauptstraße im Nordosten besteht laut Straßenverkehrszählung (Staatliches Bauamt Traunstein) aus dem Jahr 2015 eine Belastung von ca. 3.620 Fahrzeugen (Kfz + LV) pro Tag. Der Lastverkehrsanteil beträgt tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) ca. 4,2%, nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) ca. 7,7%. Aufgrund der Verkehrsbelastung und der Funktion der Straße als Bundesstraße, kann trotz der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung eine Lärmbelastung für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Der bestehende, bereits bebaute Bauraum befindet sich ca. 38m vom Rand der Fahrbahn entfernt. Der neue Bauraum befindet sich ca. 45 m vom Rand der Fahrbahn entfernt. Das benachbarte Gebäude weist jedoch insbesondere im Hinblick auf den neuen Bauraum eine starke abschirmende Wirkung auf.

Unter Außerachtlassung der abschirmenden Bebauung ergibt sich für den 38m von der Straße entfernten Punkt in einer Höhe von 5,5m (maximal sinnvoll mögliche Fensteroberkante) für das Prognosejahr 2030 überschlägig ein Lärmbelastung (RLS-90) von ca. 55 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Somit sind tagsüber wie nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 55 bzw. 49 dB(A) gerade eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden sicher unterschritten. Da in diesem Bereich eine Bestandsbebauung überplant wird, kann eine Ausnutzung der Orientierungswerte trotz der

Unsicherheiten einer überschlägigen Ermittlung akzeptiert werden. Im Bereich des neuen Bauraums würden ohne Berücksichtigung der abschirmenden Bestandsbebauung auf 5,5m Höhe Werte von 54 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts zu erwarten sein. Somit werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten.

Eine genauere Ermittlung der Werte sowie spezielle Festsetzungen zum Immissionsschutz erscheinen somit im Hinblick auf den Verkehrslärm entbehrlich.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Grenzwerte für MD eingehalten werden.

Gerüche

Ca. 25m südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es bestehen jedoch sowohl südlich als auch westlich zwischen dem Änderungsbereich und diesem Betrieb bereits andere Wohngebäude.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung wird die zulässige Art der Nutzung nicht geändert. Auch können durch den neuen Bauraum keine baulichen Anlagen näher an die bestehende Tierhaltung heranrücken als dies durch Bestandsgebäude bereits der Fall ist. Somit sind unzulässige Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen sicher ausgeschlossen und es kommt zu keiner Einschränkung der bestehenden Landwirtschaft durch die Änderung.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Nachverdichtung
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Unterwössen

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an, die im Süden und Westen angrenzende kleinteilige heterogene Bebauung soll, ein zweiter Baukörper im Süden des Änderungsbereichs ermöglicht werden. Der im Rahmen des Ur-Bebauungsplan bestehende Bauraum wird an den baulichen Bestand angepasst.

B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Dorfgebiet nach §5 BauNVO (1977)

Festsetzung Änderung:

Dorfgebiet nach §5 BauNVO (2018)

Begründung:

Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet wird beibehalten. Im Zug der Fortschreibung der BauNVO wurden einige Zulässigkeiten im Detail angepasst. Diese vom Bundesgesetzgeber gewünschten Anpassungen des Dorfgebietes stehen dem hier gewünschten Charakter und dem Planungswillen der Kommune nicht entgegen. Dem folgend wird auch weiterhin ein Dorfgebiet entsprechend den Vorgaben der BauNVO §5 festgesetzt.

B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Da das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für eine zweckmäßige Bebauung durch zwei Baukörper nicht ausreichend ist, wird es moderat erweitert. Zudem soll durch die Ergänzung eines zusätzlichen Bauraumes, eine Umstrukturierung des Baugrundstücks vor dem Hintergrund der Nachverdichtung ermöglicht werden. Im Zuge dessen werden zudem einige nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen der heutigen Rechtsprechung angepasst.

Festsetzung bisher:

Es ist ein durchgehender Bauraum mit einer Ausdehnung von ca. 34x10m (diverse Vor- und Rücksprünge) festgesetzt. Dieser verläuft parallel zur Flurstücksgrenze im Norden.

GFZ: 0,35

Nebenanlagen, Zufahrten etc. werden entsprechend BauNVO 1977 nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Festsetzung Änderung:

Es werden zwei Bauräume festgesetzt:

Bauraum Nr. 1, im Norden, umfasst die Bestandsbebauung. Er verläuft parallel Grundstücksgrenze und hat eine Ausdehnung von 28,5x13m.

Bauraum Nr. 2 im Süden des Plangebietes verläuft parallel zu den dortigen Grundstücksgrenzen und hat eine Größe von 10x19m.

GRZ: 0,35

GFZ: 0,5

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen Zufahrten etc. sind bis zu einer gesamt GRZ von 0,5 (inkl. Hauptanlagen) zulässig.

Durch den Wegfall der Straßenverkehrsfläche vergrößert sich das Baugrundstück (bzw. Bezugsgrundstück für die GRZ / GFZ).

Begründung:Baugrundstück:

Eine Aufweitung der Rathausgasse wie sie der Ur-Bebauungsplan vorsieht ist nicht erforderlich. Die Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr ist auch ohne diese Aufweitung eingehalten. Für eine ordnungsgemäße Müllabfuhr ist diese auch nicht notwendig. Die Fläche wurde im Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 festgesetzt. Jedoch wurde sie in den letzten 50 Jahren nicht baulich umgesetzt. Der Bebauungsplan ist jedoch in den übrigen Bereichen bereits realisiert.

Dem folgend wird dieser Bereich nun dem Bauland zugeschlagen. Somit vergrößert sich das Bauland um ca. 130 m². Auch aus diesem Umstand ist ein zusätzlicher Bauraum angemessen.

Bauräume:

Der im Ur-Bebauungsplan enthaltene große, längliche Bauraum bildet das bereits bestehende Bestandsgebäude inklusive der Nebenanlagen im Nordwesten weitgehend ab. Lediglich im Nordwesten besteht heute ein abweichender Baukörper.

Um das umfängliche Grundstück unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes und der Ergänzung eines zusätzlichen Bauraumes besser ausnutzen zu können, wird der Bauraum entsprechend der vorhandenen Nutzung angepasst. Der neue Bauraum erstreckt sich parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und umfasst das „Hauptgebäude“. Zudem bietet der festgesetzte Bauraum in geringem Maße Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandstruktur. Im Nordosten wird er „abgeschnitten“, da es sich bei dem dortigen Gebäudeteil um eine Garage und somit um eine Nebenanlage handelt. Dieser Bereich soll von größeren Bebauungen freigehalten werden, um ausreichend Abstand zum neuen Bauraum zu gewährleisten. Eine durchgängige, im Ortsbild fremde Bebauung soll verhindert werden. Dieser Teil des ehemaligen Bauraums wird als Nebenanlagenfläche übernommen.

Im Nordwesten wird der Bauraum entsprechend der Bestandsbebauung angepasst. Hier können somit die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Da es sich jedoch bereits um eine Bestandbebauung handelt können diese voraussichtlich im Rahmen von Abstandsflächenübernahmen nachgewiesen werden.

Diese Anpassung des Bestandsbebauungsplans ermöglicht die Festsetzung eines zweiten Bauraums im Süden des Grundstücks. Dieser orientiert sich an der Rathausgasse und verläuft parallel zur östlichen Grundstücksgrenze in 3m Abstand und hat eine Größe von 19x12m. Nach Süden ist er durch eine niedrigere zulässige Höhe abgestaffelt. Im Nordosten ist die Bauraumbreite auf 10m zurückgenommen, um negative Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden Bauraum auszuschließen.

Der Bauraum orientiert sich in seiner Größe an der im Süden und Westen angrenzenden Baustruktur. Insgesamt fügt sich auch dieser Bauraum so in die umgebende heterogene Baustruktur ein. Insbesondere aufgrund der sehr zentrale Lage und der umfänglichen Bebauung auf den Nachbargrundstücken ist die für Unterwössen relativ dichte Bebauung angemessen.

Die Bauräume dürfen auf einer maximalen Länge von 33% der jeweiligen Fassade durch Balkone, Vordächer o.Ä. um bis zu 2,0m überschritten werden, solange ein Abstand von 1,5m zu den Grundgrenzen einzuhalten ist. Durch die genannten Elemente werden unter Einhaltung der getroffenen Restriktionen das städtebauliche Erscheinungsbild und nachbarliche Belange nicht negativ beeinflusst und zugleich entstehen Spielräume zur baulichen Ausgestaltung der Bebauung.

Grundfläche und Geschossfläche

Da das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nur begrenzt Spielraum zur Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers bietet, wird im Rahmen der Änderung das ursprünglich ange-dachte Maß moderat erhöht. Auf den südlich und westlich direkt angrenzenden Grundstücken ist heute bereits eine GFZ von 0,7 zulässig. Im Bereich östlich ist ein noch höhere GFZ realisiert.

Vor diesem Hintergrund ist die nun im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung festgesetzte GFZ von 0,5 angemessen.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans ist keine Grundfläche festgesetzt. Um den Anforderungen des §16 BauNVO gerecht zu werden ist jedoch einen Grundfläche zwingend festzusetzen. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplans nachgeholt.

Die nun festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 ist größer als die Hälfte der zulässigen Geschossfläche um eingeschossige Anbauten im Erdgeschoss, Balkone und Terrassen abzubilden.

Sowohl die festgesetzte GRZ (Grenzwert 0,6) wie auch die festgesetzte GFZ (Grenzwert 1,2) un-terschreiten die Grenzwerte für Dorfgebiete nach §17 BauNVO wesentlich.

Es bleibt ausreichend Raum für eine, dem dörflichen Charakter angemessenen Durchgrünung.

Nettobau-land	Zulässige Grundfläche GR bei GRZ 0,35	Zusätzlich zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen etc. bei GRZ 0,5	Maximalversiegelung: Zulässige GR + Überschreitung (entspricht GRZ 0,5)	Zulässig Geschossfläche GF bei GFZ 0,5
1.570 m ²	549 m ²	82 m ²	785 m ²	785 m ²

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 zu-lässig.

Inzwischen wurde die BauNVO diesbezüglich geändert. Nebenanlagen etc. sind nun auf die GRZ anzurechnen. Sie dürfen die festgesetzte GRZ nach §19 Abs. 4 Satz 2 jedoch um bis zu 50% über-schreiten.

Um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen und um die Sickerfähigkeit der Böden be-sonders vor dem Hintergrund zunehmend auftretender Starkregenereignisse und der Lage im

Wassersensiblen Bereich zu erhalten soll die Versiegelung darüber hinaus auf ein Minimum reduziert werden.

Dem folgend wird die zulässige Überschreitung der GRZ abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 geregelt. Dies ist besonders vor dem Hintergrund der dafür relativ großzügigen Regelung der GRZ sinnvoll.

Im Rahmen der Änderung wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO (Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Dies beinhaltet neben den oben genannten Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundfläche der „Hauptanlagen“.

Somit wird auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,5 der Wert des §17 BauNVO i. V. m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Dorfgebiete von 0,8 (0,6 + 50 %, max. 0,8) deutlich unterschritten.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher:

Maximal zwei Vollgeschosse, Gebäudehöhe maximal 6,0m

Festsetzung Änderung:

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull;

Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens über Normalhöhennull

Begründung:

Eine Festsetzung von Vollgeschossen ist für die städtebauliche Anmutung der Gebäude nur von untergeordneter Bedeutung und somit nicht zielführend für die Höhenfestsetzung.

Darüber hinaus ist eine Gebäudehöhe von maximal 6,0m festgesetzt. Jedoch ist weder ein Bezugspunkt der Höhe noch eine Definition der „Gebäudehöhe“ in der Festsetzung enthalten. Somit ist diese Festsetzung zu unbestimmt.

Um eine ausreichende bestimmte und den Anforderungen der Rechtsprechung wie auch des §18 BauNVO entsprechende Höhenfestsetzung zu erhalten, wurde 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 Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe orientiert sich an einer Bebauung mit zwei Geschossen zuzüglich eines Spielraums im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bauweise. Somit ist eine Höhe von ca. 6,30m über tatsächlichem Gelände festgesetzt. Dies entspricht auch etwa der bisherigen Festsetzung einer Gebäudehöhe von 6,0m und der heutigen Höhenentwicklung im Änderungsbereich.

Die östlich angrenzende Bebauung ist wesentlich höher. Auch im Westen und Süden sind drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 9,0m zulässig. Die heute bestehenden Gebäude

bewegen sich jedoch weit überwiegend auch im Rahmen einer Wandhöhe über Gelände von ca. 6,30m.

Zudem wurde im Bereich des „Neuen“ Bauraumes eine gestaffelte Festsetzung getroffen. Aufgrund der Nähe des Bauraumes zur Rathausgasse ist in diesem Bereich die Höhenentwicklung gestaffelt festgesetzt. Hier ermöglichen die Festsetzungen eine Wandhöhe von ca. 4m.

Um auch durch Nebenanlagen Störungen des Ortsbildes auszuschließen, ist auch deren Höhenentwicklung beschränkt. Durch die hier jeweils festgesetzte Oberkante der Wandhöhe kann eine Wandhöhe über bestehendem Gelände von etwa 3,0m (höchste Stelle des Geländes) erreicht werden. Somit ist eine städtebaulich gewünschte, eindeutige Unterordnung unter die Hauptanlagen gewährleistet. Innerhalb der Bauräume können die Nebenanlagen auch die hier zulässige, höhere Wandhöhe erreichen.

Darüber hinaus wird ein absolutes Maximalmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt. Somit soll ein städtebaulich störendes „Herausstehen“ von Untergeschossen verhindert werden. Die festgesetzte Oberkante bietet Spielraum für eine klimaangepasste Bauweise (Gebäude etwas vom Gelände angehoben: Starkregenereignisse, Grundwasser) und ist so festgesetzt, dass eine Errichtung des Erdgeschosses min. ca. 30cm über dem bestehenden Gelände möglich ist. Die Festsetzung orientiert sich dabei am höchsten Punkt des angrenzenden Geländes. In den Flächen für Nebenanlagen wurde auf eine Maximalhöhe für die OK des Fertigfußbodens verzichtet. Da hier durch die entsprechend geringere, zulässige Höhenentwicklung keine städtebaulichen Bedenken hinsichtlich eines „Herausragens“ der Anlagen bestehen.

B.2.5 Dächer

Festsetzung bisher

Dachneigung max. 22°

Festsetzung Änderung:

Bei Dächern größer 5m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-22° zulässig

Begründung:

Der lokalen Bautradition folgend und in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung sind nur symmetrische Satteldächer (gleicher Neigungswinkel auf beiden Dachseiten) mit einer maximalen Dachneigung von 15° bis 22° zulässig.

Der Maximalwert der Dachneigung wird von 22° orientiert sich dabei am Ur-Bebauungsplan. Um Ortsbildfremde Bauten zu vermeiden, wird darüber hinaus auch eine Untergrenze eingeführt. Ebenfalls werden entsprechend symmetrische Satteldächer festgesetzt.

Da Gebäude bzw. Dachflächen bis 5m² Fläche für das örtliche Erscheinungsbild weniger von Bedeutung sind, sind diese von der Festsetzung befreit.

Um keine übergroßen Dachkonstruktionen auf untergeordneten Gebäudeteilen zu bedingen sind auf deren Dachflächen (maximal 20% der Dachfläche des Hauptdaches, First mindestens 1,0m unterhalb der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe des Hauptdaches) Pultdächer zulässig. Der First dieser Pultdächer muss an einem aufgehenden Bauteil liegen.

B.2.6 Nebenanlagen

Festsetzung bisher:

Flächen für Garagen

Festsetzung Änderung:

Garagen 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:

Für Nebenanlagen und Garagen sind drei gesonderte Bauräume vorgesehen. Somit soll eine durchgängige und hermetische Bebauung durch Hauptanlagen verhindert werden. Durch die Erweiterung bzw. Ergänzung der eigentlichen Bauräume durch Flächen für Nebenanlagen können darüber hinaus die Bauräume für den eigentlichen Nutzungszweck genutzt werden und die raumwirksame Bebauung besser gesteuert werden.

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

Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. sind ebenfalls weniger raumwirksam. Für diese besteht dem folgend auch keine räumliche Einschränkung. Stützmauern und Einfriedungen sind schon aufgrund ihrer Funktion auf dem gesamten Grundstück notwendig bzw. zuzulassen.

B.2.7 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.

Festsetzung Änderung:

Die Regelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 1^ASatz 1 und 2 BayBO finden Anwendung. Abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

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. Die Regelung des Ur-Bebauungsplanes ist insbesondere im Hinblick auf die mit Spielraum festgesetzten Bauräume nicht zielführend. Insbesondere fehlt im Rahmen des Ur-Bebauungsplans eine entsprechende Abwägung der angepassten Abstandsanforderungen. Durch die Anordnung der Abstandsflächen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und die für den Brandschutz erforderlichen Abstände werden eingehalten.

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. Ggf. sind für die Bestandsgebäude Abstandsflächenübernahmen erforderlich. Diese wurden jedoch auch außerhalb der bisherigen Bauräume errichtet. Somit müsste eine entsprechende Abstandsflächenübernahme bereits bestehen.

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 Süden durch die Rathausgasse erschlossen. Im Norden erfolgt die Erschließung über ein Privatgrundstück. Diese Erschließung ist jedoch im Bebauungsplan nicht enthalten. Auch im Rahmend der Änderung wird diese Erschließung nicht ergänzt da die Erschließung von Süden gegeben ist.

Entsprechende Medien liegen im Änderungsbereich bereits vor. Somit ist der Bereich bauplanungsrechtlich wie faktisch bereits erschlossen.

Die im Änderungsbereich im Ur-Bebauungsplan enthaltene Straßenverkehrsfläche ist heute nicht bzw. nichtmehr erforderlich. Sie wurde seit Satzung des Ur-Bebauungsplans (1970) nicht hergestellt. Die Fläche wird nach wie vor als Privatgarten genutzt.

Die Rathausgasse erfüllt auch ohne diese Fläche die Anforderungen der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr. Auch sind durch die Rathausgasse nur eine begrenzte Zahl von Gebäuden erschlossen diese machen eine Wendemöglichkeit in diesem Bereich nicht unbedingt notwendig. Dem folgend wird auf die Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich verzichtet und der Bereich wird dem Bauland zugeschlagen.

B.4 Grünordnung

In der vormaligen Änderung des Ur-Bebauungsplans wurde im nun gegenständlichen Änderungsbereich ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Dieser wurde bis heute nicht gepflanzt. Auch scheint dieser Baum an dieser Stelle nicht unbedingt ortsbildprägend. Dem folgend wird auch unter Abwägung mit dem neuen Bauraum auf die Festsetzung dieses Baumes verzichtet. Um dennoch eine für das Ortsbild notwendige gute Durchgrünung des Bereichs sicherzustellen ist je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 10m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ein entsprechender Bestandsbaum zu erhalten.

Um möglichst schnell und nachhaltig eine entsprechende Grünqualität zu erhalten, sind die Pflanzungen mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang min. 16-18 cm, 3x verpflanzt und in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Um die Grünqualität langfristig zu sichern, sind ausgefallene Bäume entsprechend dieser Pflanzqualität in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die Rathausgasse bzw. die Hauptstraße erfolgen. Die Bauräume oder Teile von diesen sind nicht mehr als 50 m von den hier festgesetzten 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 auf den Baugrundstücken sind somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt bereits in den angrenzenden Straßen 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.6 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.7 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung wird auch der Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen begrenzt. Die so mittelbar besser geschützten Vegetationsflächen bieten zudem Raum für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern und haben eine (wenn auch moderate) klimapuffernde Funktion.

Durch die Festsetzung einer geringfügig höheren Wandhöhe, ist eine an Starkregenereignisse angepasste Bauweise leichter möglich.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

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

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines zusätzlichen Bauraums bei moderater Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung

B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	1.570 m ²	94 %
Öffentliche Verkehrsflächen	94 m ²	6 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	1.664 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

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

Hierbei ist insbesondere der im neuen Bauraum befindliche Baum zu berücksichtigen.