

**Entwurf**

Stand: 25.04.2021



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), des §11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), 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 „Ortszentrum“ mit 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

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.3	Verkehr und Infrastruktur	7
A.5.4	Denkmalschutz	8
A.5.5	Schutzgebiete	8
A.5.6	Gewässer / Niederschläge	8
A.5.7	Alpine Gefahren	8
A.5.8	Vorbelastungen	9
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>10</b>
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	11
B.2.4	Höhenfestsetzung	13
B.2.5	Dächer	14
B.2.6	Nebenanlagen	14
B.2.7	Abstandsflächen	15
B.3	Erschließung	15
B.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
B.5	Grünordnung	16
B.6	Brandbekämpfung	16
B.7	Versickerung	17
B.8	Klimaschutz	17
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>18</b>
C.1	Umweltbericht	18
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	18
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	18

### Planer

#### WÜSTINGER RICKERT

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

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

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

Nach Maßgaben des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebaulichen 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 am ..... ein Grundsatzbeschluss zur Bauland- und Ortsentwicklung gefasst. Demnach ist die bauliche Entwicklung grundsätzlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Freiflächen innerhalb dieser beschränkt.

Im hier gegenständlichen Bebauungsplan ist eine entsprechende Nachverdichtung unter Rücksicht auf die umgebenden Bebauung möglich. Der Bereich eignet sich hierfür besonders gut, da in Teilen des Änderungsbereichs nur eine GRZ von ca. 0,1 möglich ist. Insbesondere kann die im Ur-Bebauungsplan zulässige GFZ von 0,35 in diesem Bereich heute nicht realisiert werden. Dem folgend soll hier der Bebauungsplan geändert werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen welche durch vorherige Bebauungsplanänderungen nichtmehr sinnvoll umsetzbar sind nun angepasst, um wieder ein vollziehbares Gesamtwerk zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Ortszentrum“ auf den Fl.-Nr. 111/6, 107/16, 175 and 175/4 nordöstlich des Wendelweg geändert werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Unterwössen am ..... gefasst.

### A.2 Verfahrensart

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

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach §13a Abs.1 Nr.1 maximal zulässigen 20.000 m<sup>2</sup>. Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 3.944 m<sup>2</sup>.

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, aufgestellt.

### A.3 Innenentwicklung

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

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

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

### A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

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

Geändert werden insbesondere die Festsetzungen durch Text 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 10 sowie sämtliche Festsetzungen durch Zeichnung des Ur-Bebauungsplans. Die nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

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

### A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes



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

Das Änderungsgebiet umfasst die Fl.St.-Nr. 175, 175/4, 107/16 und 111/6 sowie Teilflächen der Fl.St.-Nrn. 175/3 und 171/3 (Wendelweg). Es hat eine Größe von ca. 3.944 m<sup>2</sup>. Von Nordosten



nach Südwesten weist der Bereich eine Ausdehnung von ca. 75 m und von Nordwesten nach Südosten von ca. 65 m auf.

Das Plangebiet liegt zentral in Unterwössen, südöstlich des gewachsenen Ortskerns. Im Norden und Südosten grenzen bereits bebaute Grundstück an, im Südwesten wird der Planungsbereich durch den Wendelweg begrenzt. Im Nordwesten wird das Gebiet durch eine Stichstraße des Wendelweg begrenzt. Östlich grenzen unbebaute, jedoch als Wohnbaufläche überplante Grundstücke an.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch homogene Bebauung aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit Nebengebäuden, meist Garagen, sowie die Häuser umgebende Grünstrukturen geprägt.

### Flächennutzungsplan

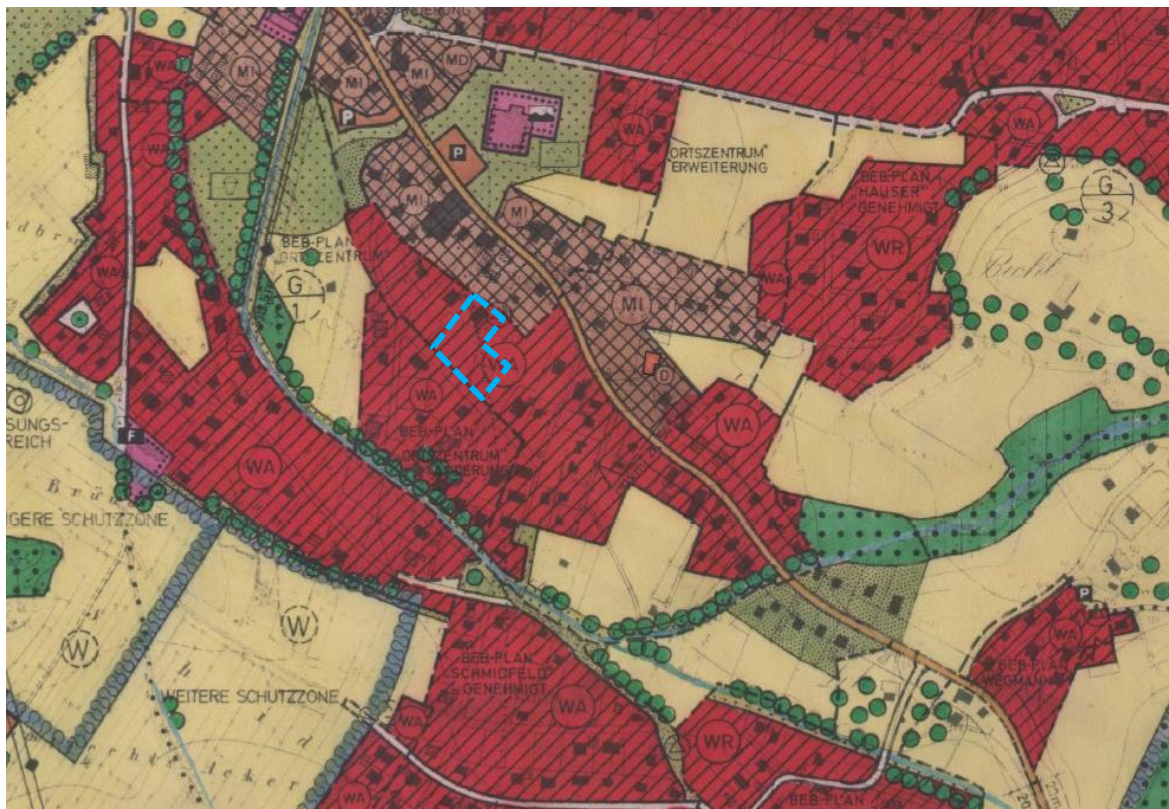


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Direkt angrenzend sind weitere Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) (Süd-Westen) und nord-östlich als „Mischgebiet“ dargestellt

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

### Bebauungsplan „Ortszentrum“ inkl. Änderungen



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

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortszentrum“ (Ur-Bebauungsplan) von 1970.

Das gesamte zu ändernde Gebiet wurde im Rahmen einer vorangegangenen Änderung des Ur-Bebauungsplans im Jahr 1985 überplant. Innerhalb des Plangebietes wurden nur zeichnerische Änderungen vorgenommen, welche veränderte Grundstückszuschnitte angeben, einige der Bauräume aufheben und neu schaffen sowie eine Stichstraße entfernen.

Die Festsetzungen durch den Text des Ur-Bebauungsplans gelten unverändert weiter. Für den Bereich ist keine maximale Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt, jedoch ist eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,35 nach §17 BauNVO (1968) angegeben. Es ist eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 6,00 m (E+1) mit zwei Geschossen und einer Dachneigung von max. 22° festgesetzt. Als Grundstücksmindstgröße sind 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Als Art der Nutzung ist im hier gegenständlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Bestimmungen der BauNVO 1977.

Im Norden des Änderungsbereichs grenzt ein Mischgebiet an, alle weiteren den Änderungsbereich umgebenden Bereiche sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

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

## A.5.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

### Planungsgebiet

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten ausgehend von 557 m um ca. 80 cm an. Insgesamt ist es weitgehend eben. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 557,5 m über Normalhöhennull (DHHN 2016).

Das Plangebiet ist aktuell mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und anschließender Garage bebaut. Dieses Gebäude ist von intensiv gärtnerisch genutzten Flächen umgeben. Die übrigen Bereiche sind unbebaute Grundstücke welche heute als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt sind.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch eine Stichstraße und im Südwesten durch den Wendelweg begrenzt und erschlossen.

### Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an den Wendelweg an. Bei diesem handelt es sich um eine Untergeordnete Erschließungsstraße ohne abgesetzte Gehwege. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern und angebauten Garagen. Im Westen jenseits der Stichstraße sowie im Nordosten grenzen weitere unbebaute Grundstücke an. Diese sind im Rahmen des Ur-Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Norden, Nordwesten und Südosten schließen direkt zweigeschossige Wohnbauten mit Satteldächern und Garagen an, welche gärtnerisch eingebunden sind. Der Siedlungsbereich erstreckt sich ähnlich strukturiert weiter nach Osten, Süden und Westen. Richtung Hauptstraße im Norden erstreckt sich eine ähnliche Struktur, jedoch etwas dichter als in den anderen Bereichen. Nordwestlich befindet sich hier das größere Gebäude eines Altenheims. Dieses überragt auch im Hinblick auf die Höhe die Umgebung. Die Flächen um die Häuser sind sämtlich intensiv gärtnerisch genutzt.

Wertvolle Grünbestände sind auch in der Umgebung nicht vorhanden.

## A.5.3 Verkehr und Infrastruktur

### Straßenverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Wendelweg“ im Südwesten bzw. die dort hinführende Stichstraße im Nordwesten des Plangebietes. Der Wendelweg mündet ca. 250 m nördlich in die Hauptstraße B305.

Die Bundesstraße B 305 führt in Richtung Süden nach Reit im Winkel. In Richtung Norden führt sie nach Marquartstein und weiter zur Bundesautobahn A8. Somit ist das Planungsgebiet heute bereits erschlossen und gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Da das Maß der baulichen Nutzung im Gesamtkontext der Umgebung nur geringfügig verändert wird, ist davon auszugehen, dass es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Verkehren kommt. Die umliegenden Straßen können dies aufnehmen.

In Luftlinie 80 m Entfernung, jedoch durch keine Wegeverbindung direkt erschlossen, befindet sich an der Hauptstraße eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Prien und Reit im Winkel.

### Sonstige Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits erschlossene Fläche handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Telekommunikation) vor bzw. kann ein Anschluss der Einzelgrundstücke mit angemessenem Aufwand erfolgen.

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

#### **A.5.4 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2021) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Die nächstgelegenen Baudenkmäler, vier Bauernhäuser, befinden sich westlich im Bereich der Hauptstraße in ca. 150 m Entfernung, sind jedoch durch dazwischenliegende Bebauung vom Änderungsbereich getrennt.

#### **A.5.5 Schutzgebiete**

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

Die nächsten Biotop- liegen ca. 500 m östlich und westlich. Aufgrund der Entfernung und der topographischen Verhältnisse bestehen jedoch weder funktional noch räumlich Wechselwirkungen mit diesen.

#### **A.5.6 Gewässer / Niederschläge**

Im Planungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Der westliche und südliche Teil des Änderungsbereichs liegen nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich und im HQ extrem Gebiet des Wössener Bachs mit einer Überflutungstiefe zwischen 0 und 0,5 m. Der Bereich befindet sich jedoch nicht in einem Überschwemmungsgebiet HQ100.

Das nächste Gewässer ist der ca. 150 m südwestlich des Geltungsbereichs verlaufende Wössener Bach.

Da das Plangebiet am Fuß eines nach Nordosten ansteigenden Hanges liegt sind wilde Oberflächenabflüsse im Rahmen von Starkniederschlagsereignissen nicht auszuschließen.

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

##### Starkregenereignisse

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

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

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

#### **A.5.7 Alpine Gefahren**

Im Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind für den Planungsgebiet keine Georisiken (Steinschlag, Muren etc.) oder Lawinengefahren verzeichnet (Stand Februar 2021).



## **A.5.8 Vorbelastungen**

### Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Lediglich im Verfüllungsbereich der Bestandsgebäude besteht hier eine gewisse Wahrscheinlichkeit. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Altlasten so sie auftreten lediglich abfallrechtlich relevant sind.

### Immissionen

Das Planungsgebiet schließt im Osten und Westen an Allgemeinen Wohngebiete an. Im Südwesten schließt es an die Straße „Wendelweg“ an, diese hat lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion. Im Norden grenzt ein Mischgebiet an, von dem jedoch nicht mit starken Emissionen zu rechnen ist.

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

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

Die B305 als nächste „größere“ und emissionsintensive Straße liegt ca. 80 m nordwestlich des Planungsgebiets. Die dazwischenliegenden Flächen sind bebaut. Somit ist auch hier mit keinen wesentlichen Verkehrslärmbelastungen zu rechnen.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung eines neuen Baurechts durch moderate Nachverdichtung
- Anpassung der Festsetzungen an die vorangegangenen Änderungen der Umgebung.
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Unterwössen

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Entlang der Stichstraße im Westen werden die Bauräume so verschoben, dass ein dritter Bauraum Platz findet. Im Osten wird der Bauraum so angepasst, dass unter Einbeziehung der angrenzenden Änderungen wieder ein kongruentes Planungskonzept entsteht.

Insgesamt sind die Bauräume so angeordnet, dass auch weiterhin ein heterogenes, dörfliches Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Die sonstigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan werden weitgehend übernommen bzw. im Detail angepasst.

#### **B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung**

##### Festsetzung bisher:

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (1977)

##### Festsetzung Änderung:

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2018)

##### Begründung:

An der grundsätzlichen Zielsetzung des Ur-Bebauungsplans im Hinblick auf die Art der Nutzung wird festgehalten. Seit der Satzung des Ur-Bebauungsplans wurde die BauNVO im Hinblick auf §4 geändert. Im Zug der Fortschreibung der BauNVO wurden einige Zulässigkeiten im Detail angepasst. Diese vom Bundesgesetzgeber gewünschten Anpassungen des Allgemeinen Wohngebiets stehen dem hier gewünschten Charakter und dem Planungswillen der Kommune nicht entgegen. Dem folgend wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Vorgaben der BauNVO §4 festgesetzt.

### **B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung bisher:

Indem zu ändernden Bereich sind drei Bauräume mit jeweils einer Größe von ca. 14x12 m festgesetzt.

GFZ: 0,35

Es gilt die BauNVO 1977.

Je Wohngebäude sind weitgehend maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Es wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 600 m<sup>2</sup> vorgegeben.

#### Festsetzung Änderung:

Nun sind vier Bauräume mit 17x13 m, 18x12 m, 20x12 m. und 14x12 m.

Die Baugrenzen dürfen auf einer maximalen Länge von 33% der jeweiligen Fassade durch Balkone, Vordächer, Erdgeschossige Erker o.Ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen ist einzuhalten.

GRZ: 0,21

GFZ: 0,42

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Balkone und Terrassen bis zu einer GRZ von 0,28 überschritten werden. Weiter Überschreitungen der GRZ sind durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Unterbauungen und Zuwegungen etc. bis zu einer gesamt GRZ von 0,5 (inkl. Hauptanlagen) zulässig.

In WA1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In WA2 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Die Angabe zur Mindestgröße der Grundstücke entfällt.

#### Begründung:

##### Bauräume:

Die im Rahmen der Änderung festgesetzten Bauräume ermöglichen vor dem Hintergrund der erfolgten und geplanten Grundstücksteilungen die Bebauung des Änderungsbereichs mit einem zusätzlichen Gebäude. Dies führt zu einer Neuverteilung bzw. Anpassung der bestehenden Bauräume, welche sich hinsichtlich Größe und Körnung an der angrenzenden Baustruktur orientiert. Dies folgt dem Ziel der Nachverdichtung

Die neuen Bauräume greifen Strukturen der umliegenden Bebauung auf und sichern insgesamt eine heterogene, dörfliche Struktur.

Durch die genannten Elemente wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst, zugleich entstehen Spielräume zur sensiblen Nachverdichtung und baulichen Ausgestaltung der Bebauung.

Soweit dies aus städtebaulichen Gründen möglich ist, sind die Bauräume etwas größer gefasst, um möglichst große Flexibilität für die zukünftige, architektonische Lösung zu schaffen.

Die Bauräume geben im Wesentlichen den durch die Hauptbaukörper vertretbaren Rahmen vor. Untergeordnete Bauteile haben nur geringere Auswirkungen auf das Ortsbild dem folgend kann unter gewissen Rahmenbedingungen, welche die Unterordnung festschreiben eine Überschreitung dieser zugelassen werden. Durch den Mindestabstand von 2 m ist ein ausreichender Schutz nachbarlicher Belange berücksichtigt.

### 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 angedachte Maß moderat erhöht. Auf den nördlich und östlich direkt angrenzenden Grundstücken ist heute bereits eine GFZ von 0,4 bzw. 0,5 zulässig. Dies trifft ebenso auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Wendelweges zu.

Vor diesem Hintergrund ist die nun im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung festgesetzte GFZ von 0,42 angemessen.

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

Die quantitative Festsetzung der Grundfläche beruht dabei auf dem städtebaulich vertretbaren Maß für die Hauptbaukörper. Dies spiegelt sich auch im Rahmen der festgesetzten GF wider. Balkone und Terrassen sind für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude weniger relevant. Dem folgend ist für sie eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,28 zugelassen.

### Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

Der Ur-Bebauungsplan basiert auf der BauNVO von 1968. Nach §19 Abs. 4 BauNVO 1968 werden Nebenanlagen etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet und sind somit ohne Beschränkung zulässig.

Im Rahmen einer vorangegangenen Änderung des nun gegenständlichen Änderungsbereichs gilt hier die BauNVO 1977. Auch hier ist eine Begrenzung der Versiegelung noch nicht berücksichtigt.

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% überschreiten.

Vor dem Hintergrund der relativ geringen GRZ und dem hohen Stellplatzbedarf im ländlichen Bereich reicht dies jedoch für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke nicht aus.

Dem folgend wird die zulässige Überschreitung der GRZ abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 geregelt. Im Rahmen der Änderung wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit 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“ sowie der Terrassen und Balkone. Dieser Wert stellt eine Abwägung der Nutzungsbelangen mit den Belangen einer angemessenen Durchgrünung, einer Versickerung vor Ort und des Bodenschutzes dar.

Ziel ist es, die mögliche Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen sowie Zufahrten und Stellplätze in Zukunft klar zu regeln. Gegenüber dem Ur-Bebauungsplan ergibt sich eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung, da die Versiegelung nicht geregelt war.

### Wohneinheiten

Die Festsetzungen zur Maximalzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird für die noch unbebauten Bereiche entsprechend den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Im nördlichen bereits bebauten Bereich befindet sich schon heute ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten. Dies soll im Rahmen der Nachverdichtung nun auch bauplanungsrechtlich zugelassen werden.

### Grundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke entfällt, um der moderaten Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

## **B.2.4 Höhenfestsetzung**

### Festsetzung bisher:

Zwingend zwei Vollgeschosse, Gebäudehöhe maximal 6,0 m

### Festsetzung Änderung:

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull.

Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Metern 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 6,0 m 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. 6,30 m über tatsächlichem Gelände festgesetzt. Dies entspricht auch etwa der bisherigen Festsetzung einer Gebäudehöhe von 6,0 m unter Berücksichtigung der Ungenauigkeiten der Festsetzung und der Höhe der angrenzenden Bebauung.

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 3,0 m (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° und zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung entlang der längeren Seite des Gebäudes

#### Festsetzung Änderung:

Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 15-24° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.

Auf Dachflächen von untergeordneten Bauteilen, welche maximal 20% der Dachfläche des Hauptdaches ausmachen und deren Firsthöhe mindestens 0,6 m unterhalb der tatsächlich realisierten OK WH im Sinne §5 (1) des Hauptdaches liegt sind abweichend von §6 (1) auch Pultdächer zulässig. Der First dieser Pultdächer muss an einem aufgehenden Bauteil liegen.

#### 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 24° zulässig.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen orientiert sich dabei grundsätzlich am Ur-Bebauungsplan, welcher max. 22° festsetzt. Um ortsbildfremde Bauten zu vermeiden, wird darüber hinaus auch eine Untergrenze eingeführt. Ebenfalls werden entsprechend symmetrische Satteldächer festgesetzt.

Die Erhöhung der zulässigen Dachneigung erfolgt, um vor dem Hintergrund der Nachverdichtung intensivere Dachnutzungen zu ermöglichen. Auch eine Dachneigung von 24° ist mit dem Ortsbild verträglich und kommt in der Umgebung vor.

Da Gebäude bzw. Dachflächen bis 5m<sup>2</sup> 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 1,0 m 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:

Im hier gegenständlichen Änderungsbereich ist in jedem der Grundstücke dem Bauraum für das Hauptgebäude eine Fläche für Garagen zugeordnet.

#### Festsetzung Änderung:

Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> sind nur in den Bauräumen und in festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Jedem Bauraum ist dabei eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen zugeordnet.

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

#### Begründung:

Im Rahmen der Neuaufteilung der Baugrundstücke werden im Änderungsbereich die Flächen für Nebenanlagen den neu definierten Bauräumen entsprechend zugeordnet. Diese wurden so gesetzt, dass längere Zufahrten und somit mittelbar eine höhere Versiegelung vermieden werden.

Auch ist durch die Festsetzung der Lage der Nebenanlagen eine Durchlässigkeit zwischen diesen sichergestellt und ortsbildfremde, hermetische Baukörperagglomerationen werden vermieden.

Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m<sup>2</sup> sind städtebaulich weniger prägend. Somit können diese, ohne städtebaulich negative Auswirkungen zu bedingen, auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden.

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

### **B.2.7 Abstandsflächen**

#### Festsetzung bisher:

Keine Festsetzungen. Die Abstandsflächen werden durch die Bauräume verkürzt.

#### Festsetzung Änderung:

Im Gemeindegebiet von Unterwössen, einschließlich des gegenständlichen Änderungsbereichs, gelten gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO abweichende, ortsrechtliche Regelungen des Abstandsflächenrechts. Die Abstandsflächen für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans werden durch die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Unterwössen geregelt.

#### Begründung:

Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Unterwössen setzt dabei über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

#### Hinweis

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

### **B.3 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist im Südwesten durch die bestehende Straße „Wendelweg“ und im Nordwesten über eine Stichstraße, welche in den Wendelweg mündet, erschlossen. Die in der hier gegenständlichen Änderung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bilden diese bestehenden Straßen ab. Da die benachbarten Bereiche und Teile des Änderungsbereichs bereits bebaut sind liegt auch bereits entsprechende technische Infrastruktur vor.

Somit ist der Bereich bauplanungsrechtlich wie faktisch erschlossen.

## B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sollen jedoch in geringfügigem Maße Abgrabungen und Aufschüttungen zugelassen werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Aufgrund der relativ moderaten Topographie sind sie nur bis zu einer Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände zulässig.

Um eine Einbindung in die Umgebung sicherzustellen und Erosion zu vermeiden, dürfen im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen keine Neigungswinkel des neuen Geländes steiler als 1 zu 2 entstehen.

Um das Ortsbild störende Barrieren zu vermeiden, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,4m und einer Länge von 5,0m zulässig. Um diese eher als Teil der Topographie denn als bauliche Anlage erscheinen zu lassen, sind sie ausschließlich aus Natursteintrockenmauerwerk zulässig. Durch einen Abstand von mindestens deren Höhe zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind Beeinträchtigungen der Nachbarn ausgeschlossen.

## B.5 Grünordnung

In der vormaligen Änderung, wie auch im Ur-Bebauungsplan, sind keine Angaben zu zu pflanzenden Bäumen vorgesehen. Um den Charakter des durchgrünten Ortsbilds zu erhalten und zu stärken ist nun je angefangenen 500 m<sup>2</sup> 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.6 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über den Wendelweg bzw. die Stichstraße erfolgen. Die Bauräume oder Teile von diesen sind nicht mehr als 50 m von den hier festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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.7 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.8 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.9 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

## **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.