

**Entwurf**

Stand: 10.05.2021



Gemeinde Unterwössen

LANDKREIS TRAUNSTEIN

## **Änderung des Bebauungsplans „Wegmann“**

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), 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 „Wegmann“

**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 Bebauungsplan „Wegmann“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wegmann“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde  
**Unterwössen**

Rathausplatz 1  
83246 Unterwössen

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

## Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans „Wegmann“

### 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    | Boden   | 7         |
| A.5.4    | Verkehr und Infrastruktur                                   | 7         |
| A.5.5    | Denkmalschutz   | 8         |
| A.5.6    | Schutzgebiete   | 8         |
| A.5.7    | Wald  | 9         |
| A.5.8    | Gewässer / Niederschläge                                    | 9         |
| A.5.9    | Alpine Gefahren   | 9         |
| A.5.10   | Vorbelastungen  | 9         |
| <b>B</b> | <b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b> | <b>11</b> |
| B.1      | Ziele der Planung   | 11        |
| B.2      | Bebauungsplankonzept  | 11        |
| B.2.1    | Städtebauliches Konzept                                     | 11        |
| B.2.2    | Art der baulichen Nutzung                                   | 11        |
| B.2.3    | Änderung des Maßes der baulichen Nutzung                    | 11        |
| B.2.4    | Höhenfestsetzung  | 13        |
| B.2.5    | Dächer  | 14        |
| B.2.6    | Nebenanlagen  | 15        |
| B.2.7    | Abstandsflächen   | 15        |
| B.3      | Erschließung  | 16        |
| B.4      | Aufschüttungen und Abgrabungen                              | 16        |
| B.5      | Grünordnung   | 16        |
| B.6      | Wald  | 16        |
| B.7      | Brandbekämpfung   | 16        |
| B.8      | Versickerung  | 17        |
| B.9      | Klimaschutz   | 17        |
| B.10     | 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 „Wegmann“ Baurecht.

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 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.

Als Teil dieser gemeindeweiten Nachverdichtungsstrategie soll auf Fl.-Nr. 976/1 eine intensivere Nutzung ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Verteilung der Nutzung (Baufenster und Flächen für Nebenanlagen) so angepasst werden, dass die zulässige Bebauung besser und somit intensiver genutzt werden kann.

So kann bestehendes Baurecht aktiviert bzw. funktional intensiviert und der Ausweisung von neuen Bauflächen auf heute unbebauten bzw. unbeplanten Flächen vorgebeugt werden.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Wegmann“ auf den Fl.-Nr. 976/1 östlich des Kaltenbachwegs geändert werden.

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

### A.2 Verfahrensart

Bei der Änderung handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten jedoch noch nicht überbauten 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 insgesamt lediglich ca. 920 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, durchgeführt.

### A.3 Innenentwicklung

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

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind ausschließlich bereits als allgemeines 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 "Wegmann" sowie die vorherigen Änderungen des Bebauungsplans. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Wegmann" inkl. seiner Änderungen unberührt.

Geändert werden insbesondere die Festsetzungen durch Text 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10 und 11 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. Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird vollumfänglich ersetzt.

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

### A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

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

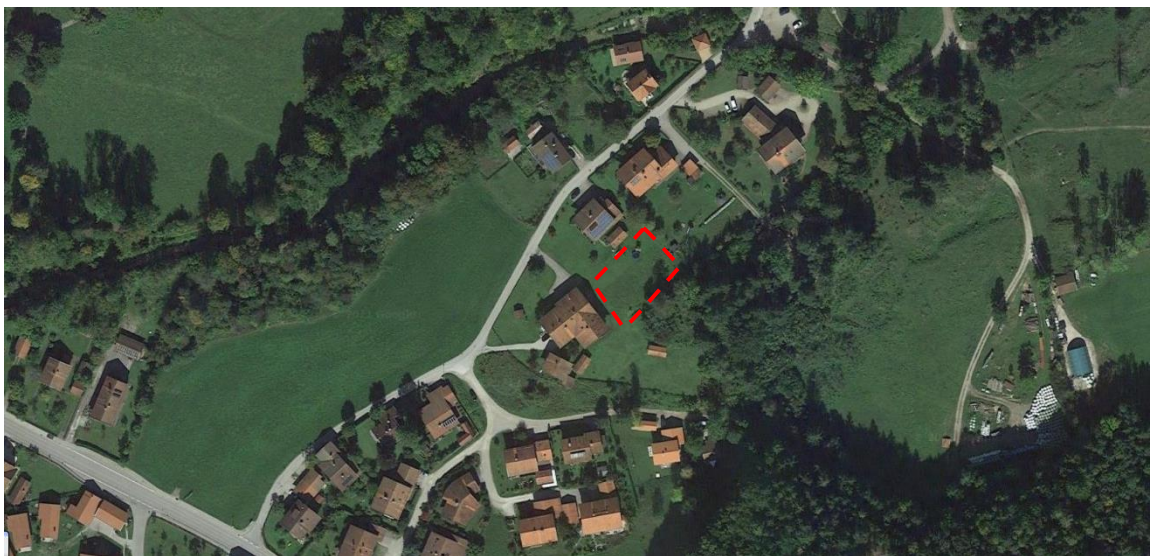


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Änderungsgebiet umfasst die FlSt.-Nr. 976/1. Es hat eine Größe von ca. 920 m<sup>2</sup>. Von Nordosten nach Südwesten weist der Bereich eine Ausdehnung von ca. 35 m und von Nordwesten nach Südosten von ca. 30 m auf.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand Unterwössens, im Ortsteil Wegmann. Im Norden, Nordwesten und Südwesten grenzen bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstück an. Im Nordosten grenzt ein bislang unbebautes jedoch als Allgemeines Wohngebiet geplante Grundstück an, im Südosten wird das Grundstück durch Wald begrenzt.

### Flächennutzungsplan

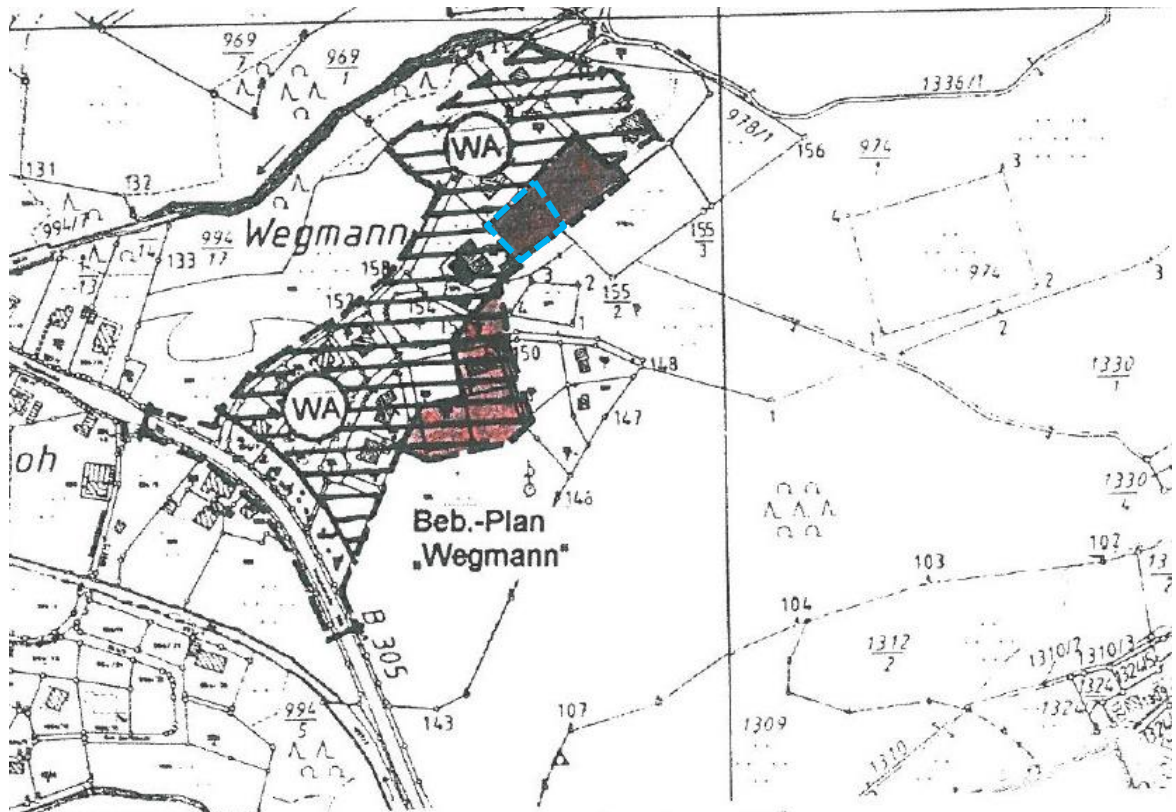


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Direkt im Norden, Westen und Süden angrenzend sind weitere Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Im Osten grenzen als „Flächen für die Landwirtschaft“ bezeichnete Bereiche an.

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

### Bebauungsplan „Wegmann“ inkl. Änderungen

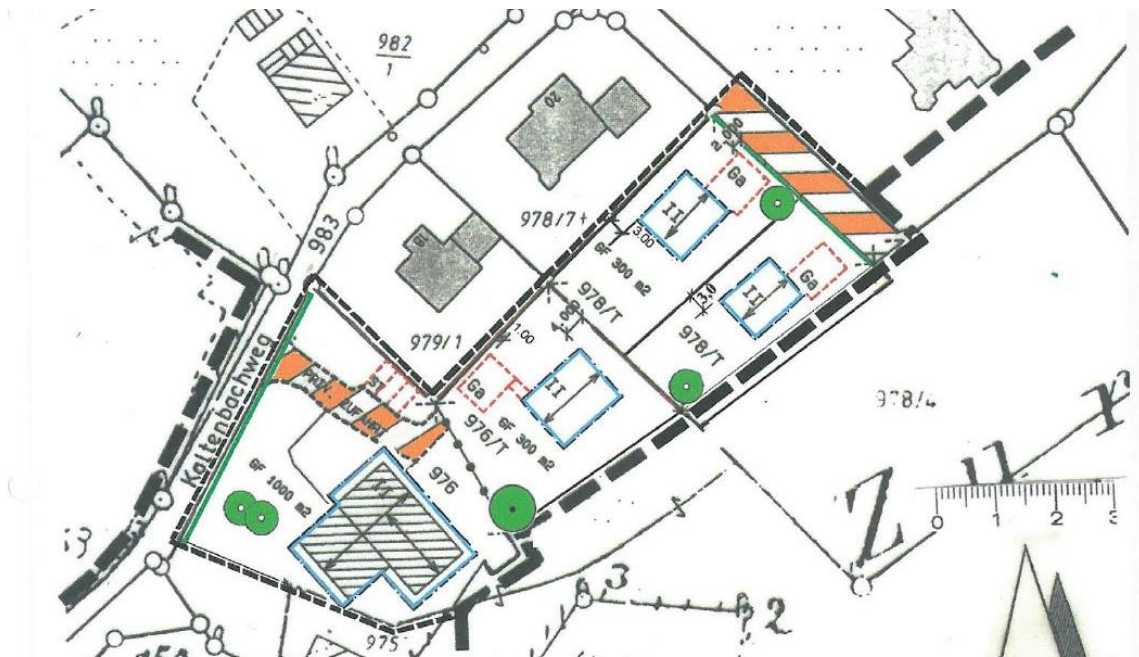


Abb. 3: Bebauungsplan „Wegmann“ - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wegmann“ (Ur-Bebauungsplan) von 1987. Das gesamte zu ändernde Gebiet wurde im Rahmen einer vorangegangenen Änderung des Ur-Bebauungsplans im Jahr 2000 (7. Änderung) überplant. Die Änderung vergrößert den Geltungsbereich, wodurch auch der hier gegenständliche Änderungsbereich dem bestehenden Bebauungsplangebiet hinzugefügt wurde. Der neu hinzugefügte Bereich definiert zeichnerisch Bauräume, Flächen für Garagen, zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäumen sowie eine private Verkehrsfläche, welche den hier zu ändernden Bereich erschließt.

Die Festsetzungen durch Text des Urbebauungsplans wurden im Rahmen der 7. Änderung teilweise geändert und ergänzt.

Aus der Kombination dieser beiden Planungen ergeben sich heute unter anderem folgende Festsetzungen. Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 und einer zulässigen seitlichen Wandhöhe ab OK Rohfußboden (RFB) festgesetzt.

Es ist eine Dachneigung von 24° festgesetzt. Die Dacheindeckung ist aus kleinformatigem Dachdeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe zu erstellen.

Im Norden, Osten und Südosten des Änderungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Wegmann an, mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

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. Dieser wird nicht funktionslos oder Ähnliches.

## A.5.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

### Planungsgebiet

Das Planungsgebiet steigt von Westen nach Osten ausgehend von 579,5 m über Normalhöhennull (DHHN 2016) um ca. 3 m an. Es ist somit von seiner Hanglage geprägt.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand Unterwössens, in unmittelbar angrenzend an Waldbestände.

Das Planungsgebiet ist aktuell nicht bebaut.

Es wird im Nordwesten als Gartenerweiterung für das angrenzende Wohngebäude genutzt. Der östliche Teil ist intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Sträucher oder Bäume bestehen im Änderungsbereich nicht.

### Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an aufgelockert freistehende Wohngebäude unterschiedlicher Größe mit Satteldächern und untergeordneten Nebengebäuden an, welche am Kaltenbachweg liegen und gärtnerisch eingebunden sind. Der Kaltenbachweg ist eine Untergeordnete Erschließungsstraße ohne abgesetzten Gehweg. Östlich ist die Umgebung durch unbebaute Grundstücke, welche ebenfalls im Rahmen des aktuell gültigen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, den Waldrand und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Die ansteigende Topographie und der Waldrand zusammen mit dem Auenwald des Kaltenbachs stellen die markantesten Charakteristika der Umgebung dar.

## A.5.3 Boden

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 besteht der Boden aus pleistozänen bis holozänen Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung.

Der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 nach besteht der Baugrund aus inhomogenen Lockergesteinen, d.h. eine unbekannte Mischung verschiedener Gesteinskomponenten, mit wechselnden Anteilen bindiger und nichtbindiger Lockergesteine sowie Festgesteine: Rutsch-/Sturzablagerungen, Impaktbreccie, teils mit Festgesteinsschollen. Es besteht eine wechselhafte mittlere Tragfähigkeit. Durch die sehr variable Gesteinsausbildung ist der Boden z. T. wasserempfindlich, z. T. ist Staunässe möglich, er ist z. T. frostepfindlich und es sind Setzungsunterschiede möglich, oft sind so besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, er ist z. T. eingeschränkt befahrbar.

Insgesamt ist jedoch, ggf. unter Einsatz von Bodenaustausch oder besonderen Gründungsmaßnahmen eine Bebauung mit angemessenem Aufwand möglich.

## A.5.4 Verkehr und Infrastruktur

### Straßenverkehr

Auf FlSt.-Nr. 976 ist direkt westlich an den Änderungsbereich anschließend im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans eine Private Verkehrsfläche festgesetzt. Dies sichert den Anschluss an den Kaltenbachweg. Diese Fläche ist entsprechend der 7. Änderung zusätzlich mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belegen.

Diese Zufahrt hat eine Länge von ca. 30 m.

Der Kaltenbachweg mündet ca. 200 m südlich in die Hauptstraße B305, welche Richtung Nordosten zum Zentrum Unterwössens führt.

Somit ist das Planungsgebiet heute bereits erschlossen und gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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

In der Nähe der Einmündung des Kaltenbachwegs in die Hauptstraße befindet sich eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Prien und Reit im Winkl.

#### Sonstige Infrastruktur

Die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Telekommunikation) liegt im Kaltenbachweg bereits vor.

Im Rahmen des in der 7. Änderung festgesetzten Leitungsrechtes auf dem westlichen angrenzenden Grundstück kann ein Anschluss des Planungsgebiets mit angemessenem Aufwand erfolgen.

### **A.5.5 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Mai 2021) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Die nächstgelegenen Baudenkmäler, ein Bauernhaus sowie ein Austragshaus, befinden sich auf dem direkt südwestlich gelegenen Grundstück.

Die Denkmäler sind jedoch durch den ehemaligen Wirtschaftsteil des Bauernhauses vom Änderungsbereich getrennt.

Im Rahmen der Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten nur geringfügig angepasst. Die Bebauungsdichte und insbesondere die Höhenentwicklung entsprechen auch weiterhin den umgebenden Strukturen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass auf Ebene des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Baudenkmäler zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist voraussichtlich für sämtliche bauliche Maßnahmen (dies schließt auch verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen mit ein) im Änderungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz erforderlich. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges mit der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Traunstein) abzustimmen und ggf. bei dieser zu beantragen.

### **A.5.6 Schutzgebiete**

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

Die direkt östlich angrenzenden Flächen sind als Teil des Biotops A8240-0043 „Magerrasen östlich Wegmann“ an. Gegenüber den eigentlichen Magerrasenflächen besteht jedoch eine Zäsur durch Baumbestand.

Des Weiteren befindet sich in ca. 100 m Entfernung entlang des von Norden nach Osten verlaufende Kaltenbach das Biotop „Buchenbestand am Kaltenbach nördlich Wegmann“. Mit diesem sind jedoch keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Grundsätzlich wird durch die hier gegenständliche Änderung die Nutzung des Planungsgebiets nur moderat verändert. Insbesondere die grundsätzliche Nutzung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert. Somit sind durch die Änderungen keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Biotop zu erwarten.



### A.5.7 Wald

Östlich des Planungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Für die Waldflächen ist von einer Baumwurfgefahr auszugehen. Aufgrund der Artenzusammensetzung ist von einer Endwuchshöhe am Waldrand von bis zu 30 m, 5-10 m zurückgesetzt 35 m auszugehen. Aufgrund der Exposition und des Standorts ist die Gefährdung durch stürzende Bäume und Baumteile als gering bis mittel, bei Schnee- und Eisanhang als erheblich einzuschätzen.

### A.5.8 Gewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden. Nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Änderungsgebiet weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem Kartierten Überschwemmungsgebiet HQ extrem oder einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 .

In ca. 100 m Entfernung und 3m tiefer verläuft von Norden nach Osten der Kaltenbach. Aufgrund der Entfernung und des topographischen Unterschieds ist jedoch mit keinen wesentlichen Gefährdungen durch diesen zu rechnen.

Da das Plangebiet an einem nach Osten 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 beschriebene Topografie kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers sowie zu Oberflächenabflüssen kommen, was zu Überflutungen des Planungsgebiets führen könnte. Durch die rudimentäre Bebauung bzw. Bewaldung dieser Flächen wird die Gefahr etwas relativiert. Durch den nach Westen weiter fallenden Hand sind statische Hochwässer weitgehend ausgeschlossen.

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

### A.5.9 Alpine Gefahren

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

### A.5.10 Vorbelastungen

#### Altlasten

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

#### Immissionen

Das Änderungsgebiet grenzt an keine Straße direkt an. Vom ca. 30 m entfernten Kaltenbachweg ist aufgrund der sehr untergeordneten Erschließungsfunktion mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen zu rechnen.

Die B305 (Hauptstraße) als nächste übergeordnete Straße liegt ca. 215m südwestlich. Sie ist jedoch durch mehrere Reihen Wohngebäude vom Änderungsbereich abgeschirmt. Aufgrund der

Entfernung und dieser Abschirmung ist auch hier nicht mit relevanten Verkehrslärmbelastungen 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.

Das Planungsgebiet schließt im Osten, Norden und Westen an ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Süden und Südwesten schließt es an Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch deren Bewirtschaftung kann es im Planungsgebiet zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Entsprechende Emissionen sind auch während der Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit möglich. So sich diese im zulässigen Rahmen bewegen, sind diese hinzunehmen.

Durch die benachbarten Nutzungen ist mit keinen relevanten Anlagenlärmbelastungen zu rechnen. Auch durch die Nutzung im Änderungsbereich entstehen im Hinblick auf Anlagenlärm keine relevanten Belastungen für die Umgebung.

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

---

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

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Intensivierung und Flexibilisierung eines bestehenden Baurechts
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Unterwössen

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

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

Unter Berücksichtigung des erhöhten Bedarfs an Stellplätzen und um den Hauptbaukörper intensiver für die eigentlich Hauptnutzung Nutzen zu erfolgt eine Anpassung der bestehenden Bauräume sowie die Definition der Flächen für Nebenanlagen. Die sonstigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan werden weitgehend übernommen bzw. nur im Detail angepasst.

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

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans wurde allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies soll auch im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung weiterhin Zielsetzung bleiben. Die Art der Nutzung bleibt somit unverändert. Auch im Hinblick auf die Definition des Allgemeinen Wohngebiets in der BauNVO hat sich seit der 7. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2000 nichts verändert.

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

Festsetzung bisher:

In dem zu ändernden Bereich ist ein Bauraum mit einer Größe von ca. 11x13,5 m sowie eine Fläche für Garagen festgesetzt. Diese sind parallel zu den Grundstücksgrenzen ausgerichtet.

GFZ: 0,50

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Es wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 700 m<sup>2</sup> vorgegeben.

Festsetzung Änderung:

Es wird ein neuer Bauraum und zwei Flächen für Garagen und Nebengebäude definiert. Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile vorgesehen.

GRZ: 0,20

GFZ: 0,40

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Balkone und Terrassen bis zu einer GRZ von 0,25 überschritten werden. Weiter Überschreitungen der GRZ sind durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahren bis zu einer gesamt GRZ von 0,45 (inkl. Hauptanlagen) zulässig.

Begründung:Bauräume und Flächen für Nebenanlagen und Garagen:

Die im Rahmen der Änderung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ermöglichen die Bebauung des Änderungsbereichs zusätzlichen Nebenanlagen und Garagen. Somit kann im Sinne der Nachverdichtung der Bauraum intensiver für genutzt werden.

Durch den untergeordneten Charakter der Nebenanlagen und Garagen fügen diese sich hinsichtlich Körnung und Größe in die umgebende Bebauung ein. Dies wird insbesondere durch die Zerteilung der Flächen sichergestellt.

Der eigentliche Bauraum wird in seiner Dimension grundsätzlich erhalten. Er wird jedoch etwas gedreht, um eine bessere Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Zum Wand hin verkleinert sich der Abstand somit etwas. Dies ist jedoch ortsgestalterisch nicht von Belang.

Da diese für die stadträumliche Wirkung des Gebäudes weniger von Belang sind, dürfen die Baugrenzen durch Balkon, Vordächer o.Ä. unter gewissen Rahmenbedingungen überschritten werden. Durch diese Rahmenbedingungen ist sichergestellt, dass die Elemente untergeordnete und die nachbarlichen Belange gewahrt bleiben.

Grundfläche und Geschossfläche

Im Rahmen der bisher gültigen 7. Änderung ist ausschließlich eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Dies entspricht nicht den Vorgaben des Baugesetzbuches. Dem folgend wird nun eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,2 an den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und ist somit aus den Strukturen der Umgebung entwickelt.

Die im Rahmen der 7. Änderung festgesetzte GFZ von 0,5 konnte bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht ausgeschöpft werden, da der Bauraum hierfür zu klein war. Dem folgend wird nun in Anlehnung an die festgesetzte GRZ eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Dies ist im Rahmen des Bauraums auch möglich.

Die Grenzwerte des §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 werden durch die nun getroffene Festsetzung wesentlich unterschritten.

Zulässige Überschreitung durch Balkone und Terrassen

Um die zulässige Grundfläche im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der zulässigen Geschossfläche für die Hauptnutzung umsetzen zu können und da diese Anlagen einen geringeren Einfluss auf die Ortsgestalterische Anmutung haben, darf die zulässige Grundflächenzahl durch Balkone und Terrassen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,25 überschritten werden.

Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

Der Ur-Bebauungsplan basiert auf der BauNVO von 1977. Nach §19 Abs. 4 BauNVO 1977 werden Nebenanlagen etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet und sind somit ohne Beschränkung zulässig. (In der 7. Änderung von 2000 ist gar keine Festsetzung zur Grundfläche enthalten.)

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 unter Nutzung der eigentlichen GRZ für die „Hauptgebäude“ 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 durch Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Stellplätze, bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Zuwegungen etc. bis zu einer gesamt GRZ von 0,45 zugelassen. Dies beinhaltet neben den oben genannten Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundfläche der „Hauptanlagen“.

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

Insbesondere sind die im Rahmen der Überschreitung zulässigen Anlagen weniger raumbildend bzw. ist deren Lage durch die Bauräume und Flächen für Nebenanlagen und Garagen eingeschränkt. Auch bei einer GRZ von 0,45 ist eine dem Ort angemessene Begrünung des Planungsgebiets möglich.

#### **B.2.4 Höhenfestsetzung**

##### Festsetzung bisher:

Zwingend zwei Vollgeschosse, seitliche Wandhöhe (ab OK RFB im EG) 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 bzw. unbedingt notwendig für die Höhenfestsetzung.

Darüber hinaus war vormals eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Jedoch bezieht sich diese auf die OK des Rohfußbodens. Somit besteht kein eindeutiger Bezug im Gelände. Die Festsetzung ist somit zu unbestimmt und genügt nicht den aktuellen Vorgaben der Rechtsprechung.

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 Wandhöhe von OK RFB von 6,0 m. Hier wäre noch der Abstand des RFB (Rohfußboden) zum Gelände zu berücksichtigen.

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) in Abwägung mit der bestehenden Topographie. So entspricht die OK FFB dem etwa bestehenden Geländeniveau im mittleren Bereich des Bauraums. Richtung Hang ist das Gebäude in Abwägung mit dem Orts- und Landschaftsbild etwas einzugraben.

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 24° und zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung entlang der längeren Seite des Gebäudes

Festsetzungen zu Dachüberständen.

Festsetzung des Dachdeckungsmaterials

#### Festsetzung Änderung:

Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 20-24° 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 des Hauptdaches liegt sind auch Pultdächer zulässig. Der First dieser Pultdächer muss an einem aufgehenden Bauteil liegen.

Festsetzung zu Dachüberständen und Dachdeckungsmaterial

#### 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 20° bis 24° zulässig.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen orientiert sich dabei grundsätzlich am Ur-Bebauungsplan, welcher dies ebenso festsetzt. Ebenfalls werden entsprechend symmetrische Satteldächer festgesetzt. Im Rahmen der 7. Änderung war jedoch die Dachneigung auf exakt 24° festgesetzt. Dies ist in dieser Genauigkeit nicht aus dem Ortsbild ableitbar. Somit wurde zur Regelung des Ur-Bebauungsplans zurückgekehrt. 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.

Die Regelung zu Dachüberständen aus dem Ur-Bebauungsplan wurde inhaltlich übernommen und lediglich im Sinne einer exakteren Definition überarbeitet. Dies gilt auch für die Festsetzungen des Deckungsmaterials.

### **B.2.6 Nebenanlagen**

#### Festsetzung bisher:

Im Rahmen der 7. Änderung sind Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Eine weitere Definition ist nicht enthalten.

#### Festsetzung Änderung:

Es sind zwei Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur in den Flächen für Garagen und Nebenanlagen und den Bauräumen zulässig.

Von diesen Restriktionen sind bestimmte Anlagen ausgenommen.

#### Begründung:

Um eine bessere Nutzung des Grundstücks im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen, sind nun zwei Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Durch die Teilung in zwei Flächen werden ortsbildfremde, hermetische Baukörperagglomerationen und in sich zu große Nebenanlagen vermieden.

Im Rahmen der Änderung fehlte insbesondere der eindeutige Bezug der Nebenanlagen und Garagen auf die Bauräume und Flächen für Nebenanlagen. Dieser wurde im Sinne einer eindeutigen Regelung nun ergänzt.

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**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Unterwössen in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt. Die Satzung der Gemeinde Unterwössen setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, 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. Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume 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 bereits im Rahmen der 7. Änderung festgesetzte Private Verkehrsfläche zum Kaltenbachweg erschlossen. Diese Zufahrt befindet sich Außerhalb des hier gegenständlichen Änderungsbereichs und wird nicht verändert.

In diesem Bereich besteht auch ein Leitungsrecht zur Erschließung des Bereiches mit technischer Infrastruktur.

### **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 Erschließungsfläche 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 0,5 m und einer Länge von 5,0 m 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**

Im Rahmen der Änderung werden die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans zur Grünordnung nicht geändert und gelten weiterhin.

### **B.6 Wald**

Die südöstlich des Änderungsbereichs gelegenen Flächen sind Wald im Sinne des Waldgesetzes. Somit ist von diesen mit einer Gefahr durch Baumwurf zu rechnen. In Anbetracht der konkreten Situation ist mit einem Baumwurfgefährdeten Bereich von 30 m Tiefe auszugehen. Dieser nimmt nahezu den gesamten Änderungsbereich ein.

Um Schäden zu minimieren und insbesondere Personenschäden auszuschließen, sind innerhalb dieses baumwurfgefährdeten Bereichs bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. Verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist.

### **B.7 Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrangegriff kann über die Auffahrt auf Flst.-Nr. 976 erfolgen. Die Bauräume sind nur in kleinen Bereichen weiter als 50m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Kaltenbachweges entfernt. Eine Feuerwehrezufahrt kann jedoch auch über die private Verkehrsfläche auf FlSt.-Nr. 975 erfolgen.

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.8 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.9 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.

### 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.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Intensivierung und Mobilisierung eines bestehenden Baurechts.

## **C Umweltbelange**

---

### **C.1 Umweltbericht**

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