



Gemeinde Stephanskirchen

LANDKREIS ROSENHEIM

ENTWURF

Stand:
16.08.2017

4. Änderung des Bebauungsplan Nr.6a „Angerweg“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 5, 6, 7, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.6a „Angerweg“ in der Fassung vom 01.09.1972,

als Satzung vom

in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 6a „Angerweg“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6a „Angerweg“ unberührt.

Gemeinde
Stephanskirchen
Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen

Tel. 08031 / 7223-0

poststelle@stephanskirchen.de

BEGRÜNDUNG

zum **4. Änderung** des Bebauungsplans **Nr.6a „Angerweg“**

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG	1
A.1	Anlass der Planung	1
A.2	Art des Verfahrens	1
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	1
A.4	Innenentwicklung	1
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	2
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	2
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	2
A.5.2.1	Flächennutzungsplan	2
A.5.2.2	Bebauungsplan Nr. 6a „Angerweg“	3
A.5.3	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	3
A.5.4	Erschließung und Infrastruktur	4
A.5.5	Denkmalschutz	4
A.5.6	Schutzgebiete	4
A.5.7	Vorbelastungen	4
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	5
B.1	Ziele der Planung	5
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen	5
B.2.1	Änderung der Art der Baulichen Nutzung	5
B.2.2	Änderung des Maßes der Baulichen Nutzung (Bauräume und Grundflächen (GR))	5
B.2.3	Nebenanlagen	7
B.2.4	Höhenfestsetzung	7
B.2.5	Dächer	8
B.3	Bebauungsplankonzept / Neu hinzu gekommene Festsetzungen	8
B.3.1	Abstandsflächen	8
B.4	Grünordnung	9
B.5	Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	9
B.6	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	9
B.7	Versickerung	10
B.8	Klimaschutz	11
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
C	UMWELTBELANGE	12
C.1	Umweltbericht	12
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	12

Planer:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-2200

info@wuestinger.de

A BEGRÜNDUNG

A.1 Anlass der Planung

Der nördliche Bereich des Änderungsbereiches ist heute unbebaut. Er stellt eine Lücke im Baugesfüge des Ortsteils Schlossberg da.

Dem in BauGB §1a und dem Landesentwicklungsplan Bayern festgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung folgend, soll nun an dieser Stelle eine Bebauung ermöglicht werden, um so neuen Wohnraum ohne die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen schaffen zu können.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am 26.09.2017 gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Bei der Änderung handelt es sich um eine „Nachverdichtung nach §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung wird die Unterbringung einer umfänglicheren Nutzung innerhalb eines bereits baulich genutzten Bereichs ermöglicht.

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 20.000 m² (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauNVO).

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Angerweg“ im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen verdrängt die 4. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6a "Angerweg" sowie alle bisher in diesem Bereich durchgeführten Bebauungsplanänderungen.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen durch Text Nr. 1., 2. und 6. des Ur-Bebauungsplans.

Sollte die 4. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6a "Angerweg" inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

A.4 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB genüge getan.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist auch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen 4. Änderungen sind aus-

schließlich bereits im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne als reines Wohngebiet überplant und teilweise bebaute Flächen betroffen. Somit sind diese Bereiche bereits als Siedlungsflächen zu werten. Es kommt zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet schließt direkt südlich an das Ortszentrum von Stephanskirchen (Ortsteil Schloßberg) an. Es umfasst die Fl.Nr. 2780/23 Gemarkung Stephanskirchen. Es wird im Norden durch den Parkplatz der Kirche St. Georg sowie im Westen durch das Pfarrzentrum der Kirche St. Georg begrenzt. Im Süden und Osten schließt Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) an. Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 0,1 ha.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

A.5.2.1 Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 23.01.1989 Mischgebiet dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht somit nur mittelbar den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung. Da der Bereich jedoch bereits heute im Rahmen der konkreten Bauleitplanung als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt ist, soll dies beibehalten werden.

Unter Umständen sollte der Flächennutzungsplan hinsichtlich einer Nutzung als Reines Wohngebiet angepasst werden. Da die Bebauungsplanänderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB durchgeführt wird ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht nötig.

Nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes aus einer Mischgebietsflächen nicht gefährdet. Auch ein Mischgebiet dient, wenn auch nicht ausschließlich, dem Wohnen.

Daraus folgend ist der Flächennutzungsplan nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Nachhinein im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.5.2.2 Bebauungsplan Nr. 6a „Angerweg“

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Ur-Bebauungsplans Nr. 6a „Angerweg“ aus dem Jahr 1972.

Dieser Ur-Bebauungsplan setzt im hier gegenständlichen Bereich einen in Ost-West-Richtung ausgerichteten Bauraum sowie eine Private Verkehrsfläche mit einer Aufweitung am Ende fest.

Als Art der Nutzung ist Reines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um eine Reines Wohngebiet entsprechend der Bestimmungen der BauNVO 1968.

Westlich und nördlich erfolgte im Jahr 2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans. In deren Rahmen wurde hier ein Sondergebiet „Kirchliche Einrichtung“ festgesetzt. Mit dem hier gegenständlichen Änderungsbereich gibt es jedoch keine räumliche Überschneidung.

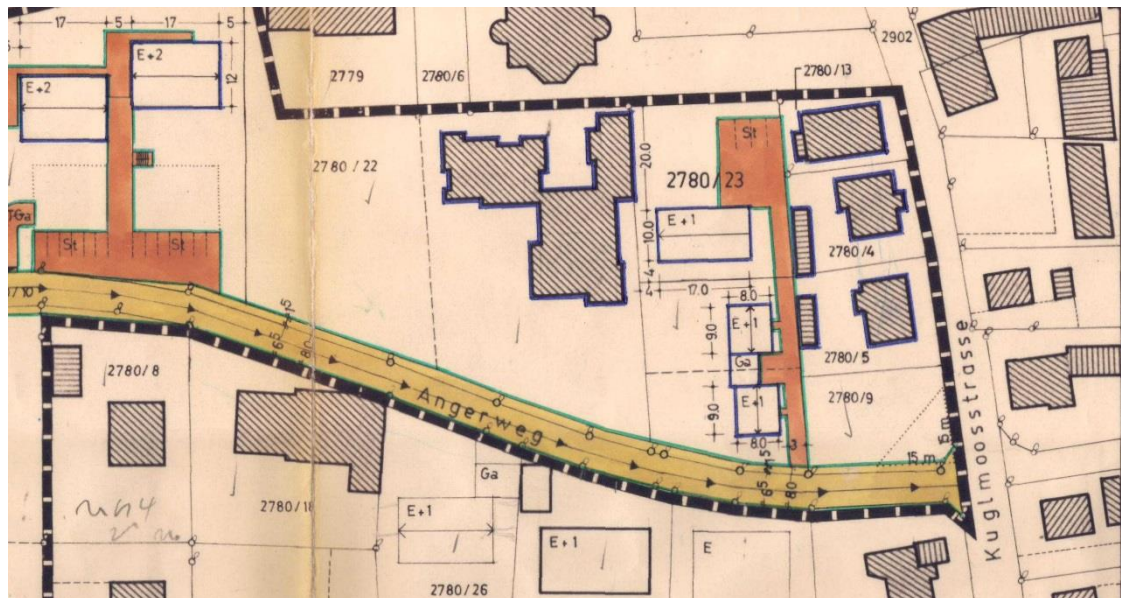


Abbildung 2: Ur-Bebauungsplan im Bereich der Änderung - ohne Maßstab!

A.5.3 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Es ist heute im Süden bereits durch ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach bebaut. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich im Osten eine größere Parkplatzfläche. Nach Norden und Osten ist der Bereich durch Baum- und Strauchbestand zu den benachbarten Grundstücken abgegrenzt. Der gesamte Änderungsbereich unterliegt bereits einer intensiven Siedlungsnutzung.

Umgebung

Der gesamte Bereich ist durch die nordöstlich direkt angrenzende Kirche St. Georg geprägt. Die östlich und südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäude treten gegenüber dieser in den Hintergrund. Die Flächen westlich des Änderungsbereichs werden heute durch das Gemeindezentrum der Kirche St. Georg geprägt. Dies wird zum Zeitpunkt der hier gegenständlichen Änderung gerade durch einen Neubau ersetzt. In diesem Rahmen wird direkt angrenzend

an den Änderungsbereich im Norden ein kleiner „Platz“ im Süden eine der umgebenden Wohnbebauung ähnliche Bebauung bestehen. Der größere, massivere Baukörper mit Pfarrsaal etc. liegt weiter westlich. Auch dieser ordnet sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung ein und wird durch den Kirchenbau dominiert.

Nördlich des Änderungsbereiches schließen ebenerdige Parkplatzflächen an. Diese sind durch großen Baumbestand überstanden.

A.5.4 Erschließung und Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist heute durch eine ca. 40m lange Privatstraße (Breite 3,5m) Richtung Süden an den Angerweg angeschlossen. Diese Privatstraße erschließt neben dem bestehenden Gebäude im Änderungsbereich noch zwei südlich gelegene Gebäude.

Im nördlichen Änderungsbereich weitet sich die Privatstraße und erschließt vier oberirdische Stellplätze.

Der Änderungsbereich ist heute im südlichen Teil bereits bebaut und liegt in einer dicht bebauten Umgebung. Er ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

Brandbekämpfung

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich in keinem Punkt weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Angerweg bzw. Kuglmoosstraße) entfernt. Durch die bestehenden bzw. geplanten Festsetzung zu Höhenentwicklung, kann ein Feuerwehrangegriff voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind keine Feuerwehruzufahrten erforderlich. Darüber hinaus ist der Brandschutz im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Bauvollzuges sicherzustellen.

A.5.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und dessen direkter Umgebung sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2017) keine Bodendenkmäler vorhanden.

Direkt nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Pfarrkirche St. Georg (Nr. D-1-87-177-1). Bei diesem Einzelbaudenkmal handelt es sich um einen neuromanischen Saalbau mit Nordturm mit Spitzhelm, Rundbogenfenstern und Putzgliederung. Die Kirche wurde 1895-96 erbaut.

Die im Rahmen der hier gegenständlichen 4. Änderung mögliche Bebauung gliedert sich hinsichtlich der Höhe und der Gebäudekonfiguration in die Umgebung ein. Die Bebauung befindet sich „hinter“ der Kirche und verstellt somit keine Sichtbeziehungen und tangiert die Wahrnehmung des Baudenkmals nur minimal. Insbesondere bleibt der nördliche Bauraum Richtung Westen etwas zurück um der Kirche genügend Raum zu geben. Somit ist im Rahmen der Regelungstiefe des Bebauungsplans nicht mit negativen Auswirkungen auf das Denkmal zu rechnen.

Bei der konkreten Bebauung ist jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung) eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 und 8 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Rosenheim) einzuholen.

A.5.6 Schutzgebiete

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

A.5.7 Vorbelastungen

Altlasten

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

Immissionen

Neben den, im Rahmen des Immissionsschutzes im Städtebau nicht als störend zu bewertenden Geräuschen der Kirche (Glocken etc.) ist aufgrund der Prägung der Umgebung (Wohngebiet) nicht mit störenden Immissionen (Lärm und Gerüche) zu rechnen. Lediglich das westlich angrenzende Pfarrzentrum könnte potenziell zu Lärmkonflikten führen. Da jedoch auch vor der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung in diesem Bereich bereits Reines Wohngebiet vorhanden war, muss das Pfarrzentrum auf diese Rücksicht nehmen. Somit sind durch das Pfarrzentrum keine störenden Emissionen zulässig.

Bei den angrenzenden Straßen (Angerweg und Kuglmoosstraße) handelt es sich um untergeordnete Anwohnerstraßen ohne besondere Verkehrslärmbelastung.

Starkregenereignisse

Im Voralpinen 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. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden (Hinweise siehe Satzungstext).

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung eines neuen Baurechts im Rahmen der Innenentwicklung
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans um die neue Bebauung ortsbildverträglich regeln zu können.

B.2 Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen

B.2.1 Änderung der Art der Baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Bisher ist für den Bereich ein Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO (BauNVO 1968) festgesetzt.

Festsetzung 4. Änderung:

Es wird ein Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO (BauNVO 2017) festgesetzt.

Begründung:

Zwischen BauNVO 1968 und BauNVO 2017 gab es eine moderate Anpassung des §3 „Reine Wohngebiete“. Die grundsätzliche Zielsetzung des Wohnen bleibt erhalten. Nun sind jedoch auch Kinderbetreuungseinrichtungen die den Bedürfnissen der Bewohner dienen zulässig. Darüberhinaus sind nun Ausnahmsweise einige Nutzungen mehr zulässig.

Eine Anpassung erfolgte um den geänderten Nutzungsansprüchen, welche auch in der Fortschreibung der BauNVO ihren Niederschlag finden gerecht zu werden.

B.2.2 Änderung des Maßes der Baulichen Nutzung (Bauräume und Grundflächen (GR))

Festsetzung bisher:

Es war ein Bauraum mit den Abmessungen von 17 x 10m im südlichen Teil des Änderungsbereichs zulässig.

Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,1 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 zulässig. Dies

entspräche einer zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich von ca. 75 m² und einer zulässigen Geschossfläche von ca. 160m². Realisiert ist jedoch bereits eine Grundfläche von ca. 125 m² und eine Geschossfläche von ca. 250 m².

Festsetzung 3. Änderung:

Es werden zwei rechteckige Baufenster mit 11 x 17m bzw. 10 x 14m festgesetzt.

Es ist eine absolute Grundfläche je Bauraum festgesetzt. Für den westlichen nördlichen Bauraum ist eine Grundfläche von max. 120m² für den südlichen von 130m² festgesetzt.

Begründung:

Im Rahmen der Innenentwicklung soll ein weiterer Bauraum innerhalb des Änderungsbereiches untergebracht werden. Nördlich des bestehenden Bauraums war bisher lediglich eine Parkplatzfläche vorgesehen. Diese Stellplätze sind nicht für die Öffentlichkeit erforderlich. Private Stellplätze können auch auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden. Sie sind im Rahmen des Bauantrags gemäß der Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung nachzuweisen.

Der südliche Bauraum entspricht weitgehend den bisherigen Festsetzungen. Er hat lediglich eine Breite von 11m gegenüber bisher 10m und eine Länge von 16m gegenüber bisher 17m. Dies entspricht der heutigen Bebauung des Grundstücks. Diese passt sich in die Umgebung ein. Entsprechende Abstandsflächen können ebenfalls eingehalten werden. Somit kann der Bauraum erweitert werden. Richtung Westen wurde er moderat verkürzt um der Kirche mehr Raum zu geben.

Nördlich ist ein Bauraum von 10 x 14m vorgesehen. Es soll die südlich wie östlich angrenzende, in Ost-West-Richtung orientierte Bebauung komplettieren. Richtung Westen tritt der Bauraum etwas zurück um der denkmalgeschützten Kirche genügend Raum zu geben.

Durch die nun getroffene Festsetzung einer absoluten Zahl für die Grundfläche je Bauraum, können die Baukörper entsprechend ihrer städtebaulichen Verträglichkeit unabhängig der ihnen zugeordneten Grundstücksflächen definiert werden. Darüber hinaus beugt diese Art der Festsetzung Vollzugsproblemen vor. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann verzichtet werden, da die städtebauliche relevante Wirkung der Gebäude durch eine absolute Höhenfestsetzung und eine Grundfläche ausreichend definiert ist.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche von ca. 75 m² auf 250 m². Die Festsetzung einer GRZ von 0,1 des Ur-Bebauungsplans entspricht nicht dem durch die Bauräume des Ur-Bebauungsplans suggerierten Baukonzept. Dem folgend weist auch bereits die bestehende Bebauung eine Grundfläche von über 125m² auf. Darüber hinaus soll aufgrund der sehr zentralen Lage eine Nachverdichtung im Sinne des Primats der Innenentwicklung nach BauGB (§§ 1 Abs. 5 Satz3 und 1a) und LEP 2013 (1.1.3 G) erfolgen. Auch der nun zulässige Wert von 250 m² fügt sich jedoch in die weitere Umgebung ein. Hier sind, ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplans, ähnliche Dichten realisiert.

Daraus ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,26. Dies befindet sich im Rahmen der nach §17 BauNVO zulässigen Höchstwerte (0,4) für reine Wohngebiete.

	Anrechenbare Grundstücksfläche	GR Gesamt	GRZ gesamt
UR-Bebauungsplan	754 m ²	75 m ²	0,1
Realisiert vor 4. Änderung	754 m ²	125 m ²	0,17
4. Änderung	971 m ²	250 m ²	0,26

B.2.3 Nebenanlagen

Festsetzung bisher (BP):

Im Ur-Bebauungsplan sind keine Nebenanlagen zulässig. Eine Beschränkung der versiegelten Fläche (Zuwegungen etc.) auf dem Baugrundstück ist im Rahmen der BauNVO 1968 (§19 Abs. 4) nicht vorgesehen.

Festsetzung 3. Änderung:

Garagen und Nebenanlagen über 3m² Grundfläche (GR) sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Die zulässige GR für Hauptanlagen darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 100% der zulässigen Grundfläche überschritten werden.

Begründung:

Bis zu einer Grundfläche von 3m² sind Nebenanlagen städtebaulich weniger störend. Anlagen mit einer darüberliegenden Grundfläche sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig um deren städtebaulich störende Wirkung zu minimieren. Insbesondere soll der Bereich westlich der Bauräume von derartigen Anlagen freigehalten werden um hier eine durchgehende Grünzäsur zwischen Angerweg und Kirchenumfeld zu erhalten.

Aufgrund ihres Nutzungszwecks ausgenommen sind Einfriedungen. Ebenfalls ausgenommen sind Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, da sie städtebaulich nicht in Erscheinung treten. Diese Anlagen sind im gesamten Änderungsbereich unabhängig ihrer Größe zulässig.

Bisher waren Nebenanlagen etc. hinsichtlich ihrer Fläche keine Beschränkungen unterworfen. Ziel ist jedoch eine angemessene Durchgrünung des Gebiets. Darüber hinaus sollen möglichst große Flächen des Grundstücks unversiegelt bleiben um die Bodenfunktion aufrecht zu erhalten, den Oberflächenabfluss zu verringern und eine ortsnahe Versickerung zu ermöglichen.

In §19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Dieser Wert reicht bei Einfamilienhäuser mit einer geringen Grundfläche nicht aus um die notwendigen Stellplätze und sonstigen notwendigen Anlagen unterzubringen. Daher ist abweichend eine Überschreitung von bis zu 100% der zulässigen GR festgesetzt.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher (BP):

Für den Bauraum innerhalb des Änderungsbereiches sind zwei Vollgeschosse als Maximalwert festgesetzt.

Es ist lediglich festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht mehr als 0,5m über Oberkante der fertigen Straße liegen darf.

Festsetzung 3. Änderung:

Es sind maximale Wandhöhen und maximale Oberkanten dieser über NormalNull festgesetzt.

Begründung:

Neben der zulässigen Grundfläche ist die Höhe des Gebäudes wesentlich für die städtebauliche Anmutung der Bebauung verantwortlich. Daher wird nun eine präzise Höhenentwicklung festgesetzt. Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten in Zusammenhang mit dem vorhandenen Gelände auszuschließen, wird die Oberkante der Wandhöhe als absolutes Maß über NormalNull definiert. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung im Gesamtzusammenhang am wichtigsten.

Durch die Festsetzung einer Wandhöhe als Abstand zwischen Schnittpunkt der Dachhaut mit

der Außenwand (Außenkante) und dem Schnittpunkt des geplanten Geländes mit der Außenkante der Außenwand wird auch die Lage im Gelände genau definiert. Insbesondere werden so durch Abgrabungen entstehende, überhohe Wandansichten verhindert.

Die zulässigen maximalen Oberkanten entsprechen in etwa den Wandhöhen über aktuellem Gelände. Mit Wandhöhen von 6,2m fügt sich die Höhenentwicklung in die Umgebung ein.

In Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs und zu angrenzenden Grundstücken teilweise Grenzabstände von weniger als einmal der zu erwartenden Wandhöhe. Da jedoch im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo angeordnet wird, sind gesunde Lebensverhältnisse, ausreichende Abstände hinsichtlich des Brandschutzes sowie ein ausreichender Nachbarschutz gesichert. Im Rahmen der Regelungen des Art. 6 BayBO (z.B. Art. 6 Abs. 6 16m Privileg oder Evtl. Abstandsflächenübernahme), kann die zulässige Wandhöhe überall im Bauraum, wenn auch nicht überall gleichzeitig, zur Ausführung kommen.

B.2.5 Dächer

Festsetzung bisher (BP):

Firstrichtung in Ost-West-Richtung im bestehenden Bauraum.

Festsetzung 4. Änderung:

Firstrichtung in Ost-West-Richtung im bestehenden und neu hinzukommenden Bauraum.

Begründung:

In örtliche Bebauung ist durch Satteldachgebäude mit mittigem First geprägt. Der First verläuft in der Regel parallel der längeren Seite des Baukörpers.

Dem folgend war im südlichen Bauraum die Firstrichtung bereits festgesetzt. Nun wird auch die Firstrichtung des neu hinzugekommenen Gebäudes entsprechend festgesetzt. So kommen an den engeren Stellen zwischen den Bauräumen und nach Norden hin die niedrigeren Traufseiten des Daches zu liegen.

Im bestehenden Bebauungsplan sind Giebeldächer (Satteldächer) mit einer Dachneigung von 20° - 24° zulässig. Diese Festsetzung wird nicht verändert und gilt auch weiterhin. Diese Dachform ist prägend für die umgebenden Gebäude. Abweichungen sind nur bei Sonderbauten wie dem Pfarrzentrum, der Kirche selbst oder dem Rathaus vorhanden. Gerade in der Umgebung der Denkmalgeschützten Kirche sollte dieser, zurückhaltende, ortsbildtypische Dachtypus beibehalten werden.

B.3 Bebauungsplankonzept / Neu hinzu gekommene Festsetzungen

B.3.1 Abstandsflächen

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.

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

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

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

B.4 Grünordnung

Konkrete Festsetzungen zur Grünordnung sind im bestehenden Bebauungsplan nicht getroffen. Diese erscheinen auch im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Bauräume) ist westlich der Bebauung ein Bereich für Privatgärten von Bebauung freigehalten. In diesem Bereich sollen zusammenhängende Grünräume zwischen Angerweg und Kirchemfeld erhalten bleiben. Insbesondere entsteht so auch eine Zäsur zwischen Wohnbereich und Kirchennutzung.

Dem heute an der Nordkante des Änderungsbereiches vorhandenen Baumbestand kommt keine ortsbildprägende Funktion zu. Er bildet nur eine untergeordnete Erweiterung des umfangreichen Baumbestandes über dem nördlich angrenzenden Kirchenparkplatz.

Somit kann der Baumbestand an der Nordgrenze des Änderungsbereichs ohne nachhaltige Schäden für das Ortsbild im Rahmen einer Bebauung entfernt werden. Dies wird bei Ausnutzung des Bauraums erforderlich sein.

B.5 Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Im Rahmen der hier gegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Angerweg“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text Nr. 1., 2. und 6. des Ur-Bebauungsplans angepasst. Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 6a „Angerweg“ bzw. dessen Änderungen bleiben unberührt.

B.6 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt auch weiterhin über die Privatstraße in Richtung Angerweg. Durch die hier gegenständliche Änderung entfällt die Aufweitung am Ende dieser Privatstraße sowie die hier vorgesehenen Stellplätze.

Bei den Stellplätzen handelt es sich nicht um für die Öffentlichkeit zugängliche Stellplätze. Die für die einzelnen Bauvorhaben notwendigen privaten Stellplätze können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der hier gegenständlichen Änderung auch auf den Grundstücken untergebracht werden.

Sollten die bisher festgesetzten Stellplätze in einem Bauantrag als pflichtige Stellplätze herangezogen worden sein, sind diese im Rahmen des Bauvollzuges der hier gegenständlichen Änderung an anderer Stelle nachzuweisen.

Die Aufweitung der Verkehrsfläche war auch bisher nur begrenzt als Wendemöglichkeit nutzbar. Somit kann diese entfallen. Die Müllabfuhr erfolgt ohnehin nicht in der Privatstraße. Der Müll ist entsprechend durch die Nutzer an der öffentlichen Straße zur Abholung bereit zu stellen.

Infrastruktur:

Die nötige Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) liegt im Angerweg bzw. der Privatstraße vor. Ein Anschluss kann im Rahmen des Bauvollzuges erfolgen.

B.7 Versickerung

Im Umfeld des Planungsgebiets wird anfallendes Niederschlagswasser heute teilweise dezentral versickert und teilweise über einen bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Die Bodenverhältnisse im Ortsteil Schloßberg sind jedoch nicht überall hierfür geeignet. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück zu 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 aufrecht zu erhalten.

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 Rosenheim 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 sicher zu stellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Sofern eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann ein Notüberlauf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

B.8 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen wird der Oberflächenabfluss begrenzt.

Durch die Möglichkeit örtlicher, oberflächlicher Versickerung wird die natürliche klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzung oder Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen im Rahmen der Innenentwicklung wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebäugt. Auch ist so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da bereits bestehende Erschließungen genutzt werden können.

B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines neuen Baurechts im Rahmen der Innenentwicklung

C UMWELTBELANGE

C.1 Umweltbericht

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a "Angerweg" 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Angerweg“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung 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 zu intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Im Zusammenhang mit diesen Eingriffen wird auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes 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 sicher zu stellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung oder Ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatschG zu wieder gehandelt wird.

Dies ist besonders im Hinblick auf Baufällen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.