



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

ENTWURF

Stand:
08.12.2017

12. Änderung des Bebauungsplan Nr.40 „Westerndorfer + Sirmsfilze“

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) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr.40 „Westerndorfer + Sirmsfilze“ in der Fassung vom 01.09.1998,

als Satzung vom
in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Sirmsfilze“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Sirmsfilze“ unberührt.

Gemeinde
Stephanskirchen
Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen

Tel. 08031 / 7223-0
poststelle@stephanskirchen.de

BEGRÜNDUNG

zum **12. Änderung** des Bebauungsplans **Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“**

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	2
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. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“	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	5
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	6
B.1	Ziele der Planung	6
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen	6
B.2.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	6
B.2.2	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Bauräume und Grundflächen (GR))	6
B.2.3	Höhenfestsetzung	7
B.2.4	Nebenanlagen	8
B.2.5	Firstrichtung	9
B.2.6	Dächer	9
B.2.7	Firstrichtung	10
B.3	Bebauungsplankonzept / Neu hinzugekommene Festsetzungen	11
B.3.1	Abstandsflächen	11
B.4	Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	11
B.5	Verkehrliche Erschließung	11
B.6	Versickerung	11
B.7	Klimaschutz	12
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
C	UMWELTBELANGE	13
C.1	Umweltbericht	13
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	13
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	13

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 hier gegenständliche Änderungsbereich wurde im Rahmen des Ur-Bebauungsplans als Mischgebiet mit einem großen Baufenster festgesetzt. Die ursprüngliche Nutzungsabsicht bestand in der Errichtung einer Druckerei. Das Grundstück wurde jedoch seit der Aufstellung des Bebauungsplans nie bebaut. Heute besteht seitens der Grundeigentümer kein Wunsch nach einer Bebauung mit einem großen Gebäude. Es besteht jedoch Bedarf für kleinere Nutzungseinheiten, in welchen Wohnen und Gewerbe kleinteilig gemischt werden kann. Dies entspricht auch der Lage des Grundstücks am Ortsrand mehr als die bisherige Festsetzung.

Um im Rahmen der Innenentwicklung, wie sie auch in §1a BauGB und im Landesentwicklungsplan Bayern gefordert wird, bestehende Baugrundstücke für eine Nutzung zu aktivieren, soll der Bebauungsplan im Hinblick auf eine kleinteiligere, den aktuellen Bedarfen eher entsprechenden Nutzung geändert werden.

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 „Wiedernutzbarmachung“ im Sinne der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung wird eine bereits überplante, jedoch nicht bebaute Flächen neuen Nutzungen zugeführt.

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 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilzen“ 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 12. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 40 "Westerndorfer + Simsfilze" sowie alle bisher in diesem Bereich durchgeführten Bebauungsplanänderungen.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen durch Text Nr. 1.1-1.3, 1.6, 1.7, 1.11, 5.3, 5.6, 8.1, 8.3 und 8.4 des Ur-Bebauungsplans.

Sollte die 12. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 "Westerndorfer + Simsfilze" inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

A.4 Innenentwicklung

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

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

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen 12. Änderungen sind ausschließlich bereits im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne als Mischgebiet überplante Flächen betroffen. Somit sind diese Bereiche, auch wenn sie noch nicht bebaut sind, 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 liegt am südlichen Rand des Ortsteils Westerndorf im Übergang zu den östlich gelegenen Moorbereichen der Westerndorfer Filze. Das Ortszentrum von Stephanskirchen (Schloßberg) liegt etwa 1,2 km nordwestlich.

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 2967/4 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 2967/5 (landwirtschaftliche Fahrt) und 3598 (Eckenzholzstraße). Es wird im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Moorflächen, im Westen durch ein Wohngebäude (Mischgebiet) sowie im Norden durch den Fuchsbichlweg bzw. die Eckenzholzstraße begrenzt. Jenseits der Straßen im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen und im Nordosten Einfamilienhäuser. Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 0,2 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. Am südlichen Übergang des Änderungsumgriffes sind vorhandene bzw. geplante Gehölzgruppen bzw. Feldgehölze dargestellt. Am östlichen Rand führt ein bestehender

Radweg auf der landwirtschaftlichen Fahrt durch den Geltungsbereich.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht somit den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.

A.5.2.2 Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil des Ur-Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ aus dem Jahr 1998.



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

Im Änderungsbereich ist im Norden eine Verkehrsfläche in Form einer Wendeschleife und östlich ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Das Baugrundstück selbst ist als Mischgebiet festgesetzt. Es ist ein etwa in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter Bauraum mit kleinteiligen Erweiterungen im Südosten vorgesehen. Es sind unterschiedliche Firstrichtungen bei einer maximalen Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind 7 Bäume zu pflanzen und entlang der südlichen Grenze freiwachsende Hecken zu erhalten bzw. anzupflanzen festgesetzt.

Darüber hinaus sind diverse Festsetzungen, unter anderem zu Nebenanlagen, zulässigen Nutzungen, Verkehrsflächen und ruhendem Verkehr, Elektrizitäts- und Fernmeldeanlagen, Gewässerschutz, Grünordnung und Gartengestaltung, Abgrabungen, Landschaftspflege, Dachgestaltung, Fassaden sowie Einfriedungen vorhanden.

Die Änderungen 1. – 11. des Bebauungsplans haben keine räumlichen oder inhaltlichen Überschneidungen mit der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

A.5.3 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Es ist heute unbebaut und mit aufkommenden Laubgehölzen bestockt. Am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft eine nur rudimentär befestigte landwirtschaftliche Fahrt. Im Norden ist der Abschluss der Eckenholzstraße als geteilter Wendehammer ausgebildet.

Umgebung

Der Gesamtbereich liegt im Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Wiesenflächen im Westen und Moorflächen im Osten und ist von einzelnen heterogen bebauten Zonen

durchsetzt.

Südlich und nördlich, jenseits der Straße, schließt eine intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche an. Östlich befindet sich eine extensive, mit Sträuchern durchsetzte Wiesenfläche.

Im Westen befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem gärtnerisch gepflegten Gartenvorfeld im Süden. Weiter westlich befinden sich weitere Wohn- und Gewerbenutzungen. Im Norden schließt kleinteilige heterogene Wohnbebauung mit zumeist Einfamilienhäusern an.

A.5.4 Erschließung und Infrastruktur

Der Änderungsbereich liegt nördlich, direkt an der Eckenholzstraße, die nach Westen in den Fuchsbichlweg übergeht und nach ca. 100 m in einer Sackgasse endet.

Nach Norden erreicht man über die Eckenholzstraße die Westerndorfer Straße und über diese das Ortszentrum von Stephanskirchen.

Entsprechende Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist aufgrund der Bebauung der Umgebung bereits vorhanden.

Somit ist der Änderungsbereich im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch erschlossen.

Am östlich Rand des Änderungsbereiches verläuft eine Landwirtschaftliche Fahrt. Diese dient der Erschließung der südlich angrenzenden Flächen.

Brandbekämpfung

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich in keinem Punkt weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer Eckenholzstraße) 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 näherer Umgebung sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2017) keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

A.5.6 Schutzgebiete

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

Direkt östlich des Änderungsbereiches grenzt jedoch der nordwestliche Teil des Biotops 8138-0108 aus der Flachland Biotopkartierung an. Der Teilbereich des Biotops ist wie folgt charakterisiert: Naßwiesen im Nordwesten, stellenweise Sumpfschilf dom., Gruppen mit Kuckucks-Lichtnelke. Von wasserführendem Nord-Süd verlaufendem Graben durchzogen. Wechsel von artenarmen, trockeneren Bereichen mit seggen- und binsenreichen. In den trockeneren Bereichen Honiggras, Ruchgras, Tauhaarige Segge, Hasensegge. (...) (übrige Informationen betreffen die nicht angrenzenden Bereiche des Biotops).

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

Das Gebiet ist im Süden, Osten und Norden von extensiv oder gar nicht bewirtschafteten Grünflächen umgeben. Im Nordosten grenzen von Wohnnutzungen dominierte Dorfgebietsflächen, im Westen weitere Mischgebietsflächen an. Somit ist mit keinen für eine Mischgebietsnutzung relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen.

Die nördlich gelegene Eckenholzstraße bzw. der Fuchsbichelweg sind von stark untergeordneter Bedeutung und haben keine Durchgangsfunktion. Somit ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Die Staatsstraße 2095 befindet sich ca. 250 m westlich des Planungsgebietes. Ca. 300 m südlich des Planungsgebietes verläuft unterhalb einer Hangkante die Bahnlinie Rosenheim-Salzburg. Aufgrund der großen Entfernungen ist auch hier nicht mit relevanten Immissionen zu rechnen.

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 / ortsplannerischen Zielsetzungen sind:

- Anpassung einer bestehenden Mischgebietsfläche an aktuelle Nutzungsanforderung
- Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsbereiches

B.2 Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen

B.2.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Bisher ist für den Bereich Mischgebiet nach §6 BauNVO (BauNVO 1990) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Festsetzung 12. Änderung:

Es wird ein Mischgebiet nach §6 BauNVO (BauNVO 2017) festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Regelungen in §6 sind in der BauNVO 1990 und BauNVO 2017 identisch. Somit kommt es zu keiner inhaltlichen Änderung.

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

Festsetzung bisher:

Es war ein großer, in Nord-Südrichtung orientierter Bauraum im westlichen Teil des Bereiches vorgesehen. Dieser war im Südosten kleinteilig erweitert.

Das Maß der baulichen Nutzung war durch die mit Baugrenzen umschlossenen Flächen in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 590 m² und eine zulässige Geschossfläche (II Vollgeschosse) von ca. 1.180 m².

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO war nach §19 Abs. 4 Satz 2 bis zu einer Überschreitung von 50 % der zulässigen GR möglich.

Festsetzung 12. Änderung:

Es ist nun ein Bauraum mit 16,8 x 30 m im Norden (im Bereich des Wendehammers der Eckenholzstraße etwas zurückgenommen) und ein Bauraum mit 15x28 m im Süden festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist absolut mit 280 m² je Bauraum festgesetzt.

Die Grundfläche darf durch Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % der maximal zulässigen Grundfläche überschritten werden.

Festsetzungen für die Geschossfläche sind nicht vorgesehen. Diese ergeben sich mittelbar über die Grundfläche in Verbindung mit der Höhenfestsetzung.

Begründung:

Um das Grundstück zeitnah einer baulichen Nutzung zuzuführen und die aktuellen Bedarfe in-

nerhalb der Gemeinde Stephanskirchen zu decken, wird eine Aufteilung in zwei Baukörper vorgenommen. Der nördliche Baukörper führt die weiter westlich gelegene Bebauung fort. Der zweite Baukörper ist diesem südlich vorgelagert. Im Rahmen einer angemessenen Festsetzungsgenauigkeit auf Ebene des Bebauungsplans und um später genügend Spielraum für gute architektonisch Lösungen zu gewährleisten sind großzügige Bauräume vorgesehen.

Der nördliche Bauraum ist im Osten etwas zurückgenommen, um genügend Raum gegenüber dem Wendehammer zu lassen. Weiter ist er am westlichen Rand abgestaffelt, um ausreichend Platz für Stellplätze zu gewährleisten und die Bebauung gegenüber den westlich angrenzenden Biotopflächen zu reduzieren.

Der südliche Bauraum ist im östlichen Bereich ebenfalls etwas zurückgenommen, um eine auskömmliche Erschließung sicher zu stellen.

Um diese großzügigen Bauräume zu ermöglichen und gleichzeitig eine angemessene Dichte zu gewährleisten, ist die Grundfläche als absolute Zahl von 280 m² Grundfläche je Bauraum festgesetzt. Insgesamt wurde die zulässige Grundfläche etwas reduziert, um auch bei zwei Baukörpern entsprechend der ländlichen Umgebung ausreichend Abstände zwischen diesen zu garantieren.

Bisher war eine Überschreitung der zulässigen GR durch Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % der zulässigen GR zulässig. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Um Vollzugsschwierigkeiten vorzubeugen, wird die Überschreitung explizit auf die per Planeinschrieb festgesetzte Grundfläche von 280 m² je Bauraum bezogen.

Da diese städtebaulich aufgrund ihrer Eigenart weniger wirksam sind, darf die Grundfläche durch Vordächer und Terrassen um bis zu 65 m² je Bauraum überschritten werden. Somit kann der städtebaulich wirksame Hauptbaukörper möglichst präzise festgesetzt werden.

Vor dem gleichen Hintergrund ist auch eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 2,0 m zulässig. Durch die Zulässigkeit großer Vordächer soll eine angemessene gewerbliche Nutzung inkl. Ein- und Ausladevorgängen ermöglicht werden.

Aus den Festsetzungen zur Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,30. Dies befindet sich im Rahmen der nach §17 BauNVO zulässigen Höchstwerte (0,6) für Mischgebiete.

Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung unterschreitet der Wert von 0,53 die aus §17 BauNVO i. V. m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Wert für Mischgebiete von 0,8 (0,6 + 50 %; max. 0,8) deutlich.

B.2.3 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher (BP):

Maximal zwei Vollgeschosse + 20 cm konstruktive Pfette zulässig.

Festsetzung 12. Änderung:

Wandhöhe differenziert in zwei Bereiche: Westlich maximale Wandhöhe von 6,3 m, östlich maximale Wandhöhe von 4,5 m.

Es ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe absolut 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 Normal Null definiert. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung im Gesamtzusammenhang am wichtigsten. Diese Regelung entspricht im Gegensatz zur bisherigen Regelungen über Vollgeschosse der aktuellen Rechtsprechung.

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.

Bei Flachdächern oder Dachterrassen stellt der obere Abschluss der Attika bzw. der oberste Abschluss der Absturzsicherung den oberen Bezugspunkt der Wandhöhe dar. Somit wird die gesamte sichtbare und damit städtebaulich relevante Höhe in die Wandhöhe mit aufgenommen.

Die zulässigen maximalen Oberkanten entsprechen in etwa den Wandhöhen über aktuellem Gelände. Mit Wandhöhen von 6,3 m fügt sich die Höhenentwicklung in die Umgebung ein.

Durch die Höhenabstaffelung im östlichen Bereich wird zum einen ein harmonischer Übergang in die angrenzenden Moorlandschaften sichergestellt, zum anderen wird so ein angemessener Abstand zum bestehenden Biotop im Hinblick auf eine eventuelle Verschattung von diesem gehalten. Somit werden die aktuellen Verhältnisse dort möglichst wenig beeinträchtigt. Auch die im Rahmen des Ur-Bebauungsplans vorgesehene Bebauung hat hier einen entsprechenden Abstand gehalten.

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 16 m Privileg, Abstandsflächen auf Verkehrsflächen oder evtl. Abstandsflächenübernahme), kann die zulässige Wandhöhe überall im Bauraum, wenn auch nicht überall gleichzeitig, zur Ausführung kommen.

B.2.4 Nebenanlagen

Festsetzung bisher (BP):

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO auf die überbaubare Grundfläche beschränkt. Ausnahmen für landwirtschaftlich genutzte Gebäude können zugelassen werden.

Festsetzung 12. Änderung:

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

Begründung:

Bis zu einer Grundfläche von 3 m² sind Nebenanlagen städtebaulich weniger störend. Anlagen mit einer darüberliegenden Grundfläche sind nur innerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen zulässig, um deren städtebaulich störende Wirkung zu minimieren und möglichst zusammenhängende Grünräume zu erhalten.

Die Fläche für Nebenanlagen erweitert den Bauraum. Somit soll eine zusammenhängende ruhige Baumasse gewährleistet werden. Eine Erweiterung des Bauraums ist an dieser Stelle nicht vorgesehen, da die notwendigen Abstände einer Hauptanlage zum Nachbargrundstück nicht eingehalten werden können.

Eine Ausnahme für landwirtschaftlich genutzte Gebäude ist im Änderungsbereich nicht sinnvoll, da der Bereich ohnehin im Rahmen der Bauräume relativ dicht bebaut werden kann.

B.2.5 Firstrichtung

Festsetzung bisher (BP):

Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung; dem Baukörper folgender First im Erweiterungsbereich des Bauraums.

Festsetzung 4. Änderung:

Im nördlichen Bauraum ist ein First in Ost-West-Richtung festgesetzt. Im südlichen Bauraum ist die Firstrichtung freigestellt.

Ist keine Firstrichtung festgesetzt, ist diese parallel einer Kante des Bauraums auszurichten.

Begründung:

Im nördlichen Bauraum soll sich der traufständige Charakter der westlich angrenzenden Bebauung fortsetzen, um dem Fuchsbichelweg eine städtebauliche Struktur zu geben.

Im südlichen Bereich im Übergang zur Landschaft gibt es keine städtebauliche Notwendigkeit für eine bestimmte Firstrichtung. Um dennoch ein relativ geordnetes städtebauliches Bild zu erhalten, ist die Firstrichtung hier parallel einer Kante der Bauräume auszurichten.

B.2.6 Dächer

Festsetzung bisher (BP):

Für die Haupt- und Nebengebäuden sind nur rechteckige Dachflächen mit mittlerem First zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20-26°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Festsetzungen zu Dachdeckung, Dachüberständen, Solaranlagen und Kaminen.

Festsetzung 12. Änderung:

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-26° zulässig. Als Eindeckung bei Flächen über 3 m² sind nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot und Grautönen zulässig. Dies gilt nicht für Vordächer.

Auf Gebäudeteilen bis zu einer Wandhöhe von 4,5 m sind Flachdächer zulässig. Deren Fläche darf 50 % der zulässigen Grundfläche nicht überschreiten. Sie sind als Dachterrassen oder Gründächer auszuführen.

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Kaminen und technischen Entlüftungsöffnungen, Geländern im Bereich der Dachterrassen und Oberlichtern im Bereich von Flachdächern, nicht zulässig.

Begründung:

Im Grundsatz wird die Festsetzung eines Satteldaches mit 20 – 26° Dachneigung beibehalten.

Hinsichtlich der zulässigen Eindeckungen werden auch braune und graue Dachziegel und Betondachsteine zugelassen. Diese kommen in der Umgebung heute weitverbreitet zum Einsatz. Eine Einschränkung auf rote Dachziegel ist somit aus Gründen eines einheitlichen Ortsbildes nicht zielführend.

Um insbesondere in den gewerblich genutzten Bereichen eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen sind auf bis zu 50 % der Dachfläche Flachdächer zulässig. Diese sind jedoch nur auf Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von maximal 4,5 m zulässig. Somit sollen negative Auswirkungen auf die Umgebung verhindert werden. Insbesondere soll das tradierte Satteldach städtebaulich prägende Dachform bleiben. Um den Oberflächenabfluss zu verringern bzw. den Wohnwert zu steigern sind Flachdächer als Gründach oder Dachterrasse auszuführen.

Der Ausschluss sämtlicher Dachaufbauten im Ur-Bebauungsplan ist in der Realität nicht sinnvoll umsetzbar. Daher werden im Rahmen der Änderung einige Abweichungen von diesem Verbot zugelassen.

Aufgrund ihrer technischen Notwendigkeit als Dachaufbauten sind Kamine und notwendige Entlüftungsöffnungen (z.B. Entlüftung von Sanitärfallrohren) zulässig.

Um eine Nutzung der Flachdachbereiche als Dachterrassen zu ermöglichen sind in diesen Bereichen Geländer zulässig.

Um die Belichtung und somit bessere Nutzung größerer Gewerbeflächen zu ermöglichen, sind in Flachdächern Oberlichter zulässig.

Aufgrund ihres städtebaulich untergeordneten Charakters gelten die Festsetzungen zu Dachform und Eindeckungen nicht für Vordächer.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans ist für Dächer ein „landschaftstypischer“ Dachüberstand festgesetzt. Von dieser Festsetzung wird nun Abstand genommen. Die Festsetzung ist sehr unbestimmt und ist somit nur schwer umzusetzen. Aufgrund der westlich angrenzenden Bebauung ohne Dachüberstände ist im Rahmen des hier gegenständlichen Änderungsbereichs nicht zwangsläufig ein Dachüberstand nötig um das städtebauliche Gesamtbild zu wahren.

B.2.7 Firstrichtung

Festsetzung bisher (BP):

Entlang der südlichen Grenze ist eine Freiwachsende Hecke zu erhalten bzw. anzupflanzen. Es sind 7 Bäume Anzupflanzen festgesetzt (Festsetzung durch Planzeichen). Es ist eine 6 m breite, 3-reihige Hecke zur freien Landschaft anzupflanzen.

In privaten Gärten ist mindestens ein Baum Pro 250 m² Gartenfläche durch den Eigentümer zu pflanzen. Sie sind zu pflegen zu erhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen.

Festsetzung 12. Änderung:

Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen oder ein bestehender Baum zu erhalten.

Entlang der südlichen Grenze sind mindestens 12 standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen.

Die Baum- wie auch die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen haben spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude zu erfolgen.

Begründung:

Von einer genauen Fixierung der Baumpflanzungen wurde abgesehen, da diese in der landschaftlich geprägten Umgebung nicht erforderlich scheint. Es sind keine besonderen Achsen oder Ähnliches zu unterstützen.

Die bisherige Flächenbezogene Festsetzung zu Baumpflanzung war zu unbestimmt (Gartenfläche) und führt daher zu Vollzugsproblemen. Um dies auszuschließen wurde eine Festsetzung mit Bezug auf die Grundstücksfläche eingefügt. Da die Fläche der Gebäude nun auch mit angerechnet wird, wurde der m² Ansatz etwas erhöht. Insgesamt ergibt sich dennoch eine höhere Baumzahl. Diese spiegelt dann wiederum die bisher nach Planzeichen zu pflanzenden Bäume etwa wieder.

Die Festsetzung einer dreireihigen freiwachsenden Hecke wurde durch die Festsetzung der Pflanzung konkreter Gehölzzahlen ersetzt. Dies beugt Vollzugsproblemen vor. Durch die neue Festsetzung sind jedoch tendenziell weniger Gehölze zu pflanzen. Jedoch war durch die alte Festsetzung die bauliche Nutzung des Grundstücks stark eingeschränkt. Unter Abwägung einer möglichst effizienten Nutzung des zur Verfügung stehenden Baulands mit den Belangen der Ortsrandeingrünung ist auch die nun getroffene Festsetzung vertretbar.

B.3 Bebauungsplankonzept / Neu hinzugekommene 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 Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Im Rahmen der hier gegenständlichen 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer- + Sirmsfilze“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7, 1.11, 5.3, 5.6, 8.1, 8.3, 8.4 des Ur-Bebauungsplans angepasst. Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer- + Sirmsfilze“ bzw. dessen Änderungen bleiben unberührt.

B.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt auch weiterhin über die Eckenholzstraße. Der an deren Ende befindliche Wendebereich wird über seine gesamte Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine angepasste Verkehrsführung und eine eindeutige planungsrechtliche Erschließung der Grundstücke zu sichern. Bauliche Veränderungen an der aktuellen Situation sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Erschließung des südlichen Bauraums soll über die landwirtschaftliche Fahrt im Osten des Änderungsbereiches erfolgen. Um dies zu gewährleisten wird diese verbreitert und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In dieser Verkehrsfläche können auch die notwendigen Infrastruktureinrichtungen für den südlichen Bauraum verlegt werden.

Im Rahmen des Bauvollzugs ist die Straße auszubauen und die Infrastruktur entsprechend zu erweitern.

Im weiteren Verlauf nach Süden ist die bestehende landwirtschaftliche Fahrt heute lediglich 2,5m breit. Durch die nun im Vergleich zum Ur-Bebauungsplan heranrückende Bebauung ist faktisch mit einer Einengung der Fahrt zu rechnen. Um diesem Vorzubeugen und langfristig eine Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Flächen mit üblichen Maschinen (Breite bis 3 m) zu ermöglichen wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg; land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei“ mit einer Breite von 3m festgesetzt.

B.6 Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Die Boden-

verhältnisse im Ortsteil Westerndorf 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.

B.7 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

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

Die Festsetzung von Gründächern führt ebenfalls zu einer Verringerung bzw. Verzögerung des Oberflächenabflusses. Durch die Möglichkeit örtlicher, oberflächlicher Versickerung wird die natürliche klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzung bzw. 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.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Anpassung einer bestehenden Mischgebietsfläche an aktuelle Nutzungsanforderungen

C UMWELTBELANGE

C.1 Umweltbericht

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Westerndorfer- + Sirmsfilze" 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 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer- + Sirmsfilze“ 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 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.