



Gemeinde Kiefersfelden

LANDKREIS ROSENHEIM

17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau"

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Satzung vom 17.03.2021
in der Fassung vom 17.03.2021

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

KIEFERSFELDEN

Rathausplatz 1 83088 Kiefersfelden
t. 08033 9765 0 f. 08033 9765 17
e. rathaus@kiefersfelden.de

Projektnummer 1079

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,2 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb (z.B. 0,2)
- (2) GFZ 0,5 Maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. Planeinschrieb (z.B. 0,5)
- (3) Die zulässige GRZ nach § 3 (1) darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (inkl. Anlagen nach §3 (1)) von 0,4 durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO)
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (§19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (4) Die zulässige GRZ nach § 3 (1) und § 3 (3) darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (inkl. Anlagen nach § 3 (1) und § 3 (3)) von 0,5 durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) (inkl. Tiefgaragen und Kellerräume)
 - Zuwegungen und Zufahrten.
- (5) Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) $OK_{WH} 506,2$ Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (z.B Oberkante Wandhöhe 506,2 m ü. NHN im DHHN2016).
Die Oberkante der Wandhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches.
- (2) Im Bereich von seitlichen Begrenzungswänden von Quergiebeln darf die nach § 4 (1) maximal festgesetzte Oberkante der Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- (3) Die nach § 4 (1) festgesetzte Oberkante der Wandhöhe darf auf der jeweiligen Südseite der Bauräume, im Bereich von Rücksprüngen der Fassade, in Zusammenhang mit Balkonen, um bis zu 1,0 m überschritten werden. Eine entsprechende Überschreitung ist jedoch maximal auf 40% der Länge der jeweiligen Fassade zulässig.
- (4) III Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 3 Vollgeschosse)

§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) durch Balkone und Vordächer kann bis zu 1,5 m zugelassen werden. Ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind die Regelungen zu Abstandsflächen der "Satzung über die abweichenden Maße von Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Kiefersfelden einzuhalten.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- (2) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und der Flächen für Nebenanlagen und Garagen nach § 7 (1) zulässig.
- (3)  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- (4) Offene Stellplätze sind ausschließlich in den Bauräumen nach §5 (1), den Flächen für Nebenanlagen und Garagen nach §7 (1) und in den Flächen für Stellplätze nach §7 (3) zulässig.
- (5) Von den Regelungen der § 7 (2) und § 7 (4) ausgenommen sind:
 - offene Fahrradstellplätze
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Einfriedungen
 - Spielplätze

§ 8 Dächer

- (1)  Firstrichtung
Von der festgesetzten Firstrichtung darf um bis zu 5° abgewichen werden. Für Quergiebel und Gauben gilt diese Firstrichtung nicht.
- (2) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-24° auszuführen. Ausgenommen sind die Dächer von Nebenanlagen und Garagen.
- (3) Satteldächer sind mit rotbraunem Beton- oder Tonmaterial einzudecken.
- (4) Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Abweichend von §8 (4) ist je Gebäude ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 45% der Gesamtgebäuelänge sowie eine Gaube mit einer maximalen Breite von 2,8 m zulässig.

§ 9 Grünordnung



Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die innerhalb der Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind artengleich in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

§ 10 Verhältnis zu Ur-Bebauungsplan

Die Festsetzung durch Text 1.200, 1.210, 1.211, 1.212, 1.213, 1.214, 1.300, 1.310, 1.320, 1.330, 1.500, 1.620, 1.630 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Schöffau" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans "Schöffau" bleiben unberührt und weiter gültig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  589 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlagen
- (3)  Vorgeschlagene Baukörper
- (4)  505 Höhenschichtlinie Bestandsgelände in 0,5 Metern
- (5)  5 Bemaßung in Metern z.B. 8,0 m
- (6)  ~ 5.520 m² Ungefähre Grundstücksgröße

2. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben und im Rahmen der Niederschlagswassser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus nachweislichen Gründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten (wie im betroffenen Baugebiet) nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim-Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

- (2) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (3) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (4) Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
- (2) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

4. Hinweise zu Georisiken

Im Rahmen der nördlich des Planungsgebiets liegenden Geländestufe können Hanganbrüche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Angesichts der geringen Höhe der Geländestufe ist jedoch von einem nur geringen Risiko für die im Bebauungsplan möglichen Gebäude auszugehen. Ein Restrisiko bleibt bestehen.

5. Hinweise zu Bodendenkmälern

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG einer Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Rosenheim).

D) Hinweise durch Text zum Ur-Bebauungsplan

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans (1.340, 1.342, 1.400, 1.600, 1.640) uneingeschränkt weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans gültigen Fassung anzuwenden.

E) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Kiefersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.2019 die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 25.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019.

Der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau" mit Begründung, in der Fassung vom 05.10.2019, wurde am 18.12.2019 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2020 bis 19.02.2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.01.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2020 wurde die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau", in der Fassung vom 18.03.2020 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. In diesem Zuge wurde jedoch die falsche Fassung beschlossen. Dem folgend wurde der Billigungsbeschluss, die Auslegung und Satzung nochmals mit den richtigen Unterlagen wiederholt.

Der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau" mit Begründung, in der Fassung vom 18.03.2020, wurde am 16.12.2020 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.01.2021 bis 05.02.2021.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.03.2021 wurde die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schöffau", in der Fassung vom 17.03.2021 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kiefersfelden, den

(Siegel)

.....
Hajo Gruber, 1. Bürgermeister

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau" wurde am gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau" tritt damit in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kiefersfelden, Rathausplatz 1, 83088 Kiefersfelden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.



Gemeinde Kiefersfelden
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schöffau“

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Kiefersfelden erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 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 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schöffau“,

als Satzung vom 17.03.2021
in der Fassung vom 17.03.2021.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 17. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen durch Text den Ur-Bebauungsplans Nr. 1 „Schöffau“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 1 „Schöffau“ unberührt.

Gemeinde Kiefersfelden

Rathausplatz 1
83088 Kiefersfelden

Tel. 08033 / 9765 0
rathaus@kiefersfelden.de

Begründung

zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schöffau“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.4	Innenentwicklung	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	6
A.5.4	Denkmalschutz	7
A.5.5	Schutzgebiete	7
A.5.6	Boden	7
A.5.7	Alpine Gefahren	7
A.5.8	Gewässer / Starkregen	8
A.5.9	Vorbelastungen	8
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	9
B.1	Ziele der Planung	9
B.2	Bebauungsplankonzept	9
B.2.1	Städtebauliches Konzept	9
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	9
B.2.3	Maßes der baulichen Nutzung	10
B.2.4	Höhenfestsetzung	12
B.2.5	Abstandsflächen	13
B.2.6	Garagen und Nebenanlagen	14
B.2.7	Dächer	15
B.3	Grünordnung	16
B.4	Erschließung	16
B.5	Brandbekämpfung	16
B.6	Versickerung	16
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	17
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
B.9	Flächenbilanz	17
C	Umweltbelange	18
C.1	Umweltbericht	18
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	18
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	18
D	Ausfertigung	19

Planung

WÜSTINGER RICKERT

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

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

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 Kiefersfelden relevante Regionalplan 18 stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund soll der Teilbebauungsplan Nr. 1 „Schöffau“ auf den Flurstücken 271/8 und 271/116 sowie Teilflächen des Flurstücks 275, allesamt Gemarkung Kiefersfelden, nördlich der Thierseestraße geändert werden.

In Abwägung mit der angrenzenden Bebauung soll eine moderate Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte festgesetzt werden. Insbesondere sollen Gebäude mit drei Vollgeschossen und einer entsprechenden Höhe zugelassen werden. Somit ist eine sinnvolle und wirtschaftliche Errichtung von kleineren, barrierefreien Wohnungen möglich. Diese Wohnungen sind vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, gerade in von Einfamilienhäusern geprägten ländlichen Bereichen besonders wichtig, um auch angemessenen Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen.

Durch Umleitungseffekte werden so auch wieder verstärkt Einfamilienhäuser dem Markt zugänglich.

Insgesamt wird somit eine nachhaltige und vitale Entwicklung der Gemeinde Kiefersfelden gestärkt.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Kiefersfelden am 16.10.2019 gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schöffau“ handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung wird auf einer bereits überplanten und bebauten Fläche eine intensivere Nutzung 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 BauGB). Der Änderungsumgriff umfasst lediglich ca. 5.700 m², inklusive der Verkehrsflächen.

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.

§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 Änderung des Bebauungsplans im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung, sowie der geänderten Festsetzungen, verdrängt die hier gegenständliche Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 „Schöffau“.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen Nrn. 1.200, 1.210, 1.211, 1.212, 1.213, 1.214, 1.300, 1.310, 1.320, 1.330, 1.500, 1.620, 1.630 des Ur-Bebauungsplans. Die nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau" 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 Änderungen sind lediglich im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ überplante Flächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 271/116 und 271/8 sowie Teilflächen des Flurstücks 275 (Thierseestraße). Sie liegen sämtlich in der Gemarkung Kiefersfelden.



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

Im Westen, Osten und Norden grenzen an das Plangebiet bereits mit Wohngebäuden bebaute Siedlungsflächen an. Südlich grenzt die Thierseestraße an. Südlich dieser grenzen Mischgebietsflächen an. Diese sind in diesem Bereich mit Reihenhäusern bebaut.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,57 ha. Es hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von max. ca. 100 m und in Ost-West-Richtung von max. ca. 70 m.

A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan



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

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018 stellt in dem hier gegenständlichen Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ und im nördlichen Bereich, auf dem Hang, „Grünflächen ohne Zweckbestimmung“ mit Baum- und Feldgehölzbewuchs dar.

Südlich ist eine Ortsstraße dargestellt. Weiter südlich ist eine Bahntrasse sowie jenseits dieser Mischgebiet (MI) dargestellt.

Das Plangebiet ist in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung von weiteren Wohnbauflächen (W) umgeben.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird die zulässige Art der Nutzung nicht verändert. Es ist weiterhin Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Somit ist auch weiterhin das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Schöffau“

Der Änderungsbereich liegt im zentralen Bereich des Ur-Bebauungsplanes Nr. 1 „Schöffau“ aus dem Jahr 1967.

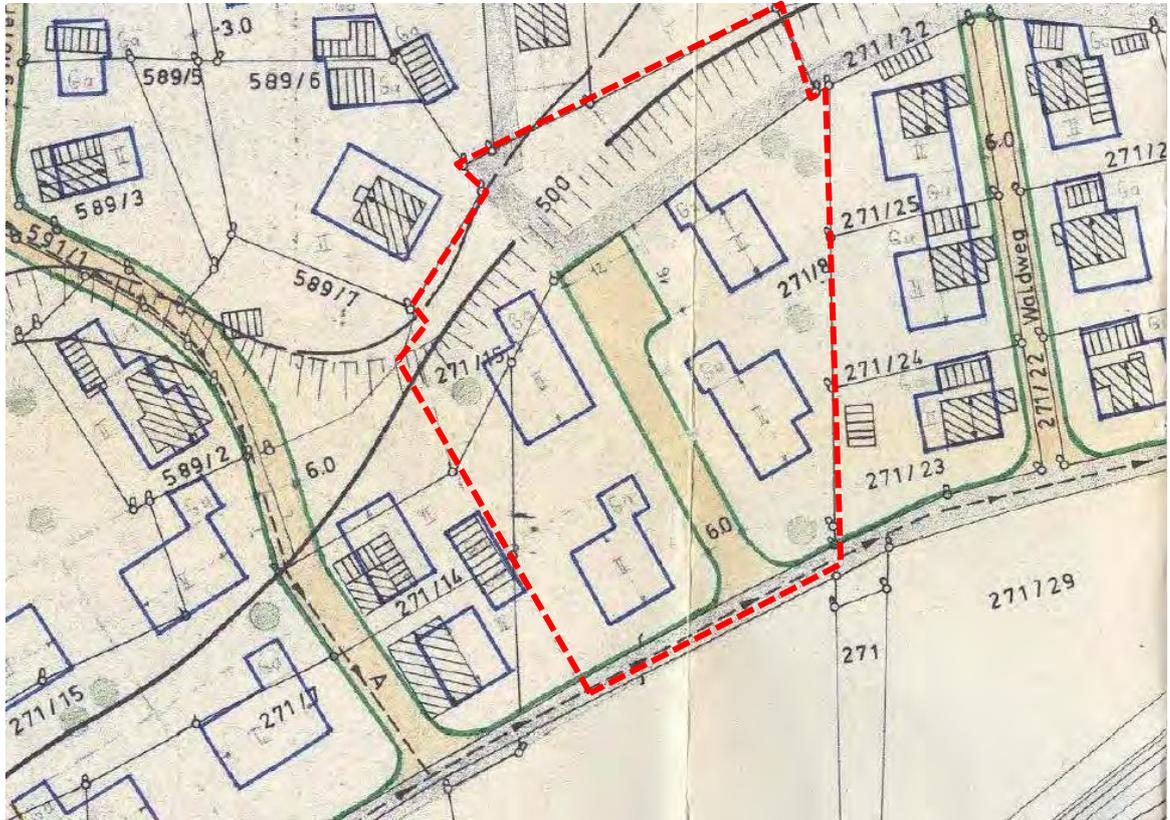


Abb 3: Ausschnitt Ur-Bebauungsplan „Peterskirchen“ - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet und die Flächen östlich, westlich und nördlich sind im Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Schöffau“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Planungsgebiet ist zentral eine Straßenverkehrsfläche mit einer Wendeanlage vorgesehen. Ringsum gruppieren sich vier größere Bauräume.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Maß der Nutzung ist mit GFZ 0,7 und GRZ 0,4 festgesetzt. Die mögliche GFZ und GRZ wird jedoch durch die Bauräume eingeschränkt.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Dächern, Bauweise sowie der Gestaltung festgesetzt.

A.5.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der zentrale Bereich des Planungsgebiets ist weitgehend eben. Die südlich gelegene Straße liegt etwas über dem Gelände. Der nördliche Teil des Planungsbereichs stellt eine mit Sträuchern bestockte Böschung dar. Das Gelände steigt hier um ca. 4,0 m an.

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut und wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich als mehrschütriges Grünland genutzt. Entlang der Thierseestraße befindet sich eine schmale Strauchstruktur.

Umgebung

Die nördlich, westlich und östlich gelegenen Grundstücke sind heterogen mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die Häuser haben sämtlich Satteldächer. Die umgebenden Flächen sind intensiv als Privatgärten genutzt.

Direkt nördlich grenzt ein einzelnes unbebautes Grundstück an.

Südlich wird der Änderungsbereich durch die Thierseestraße begrenzt. Weiter südlich befindet sich ein untergeordnetes Bahngleis. Jenseits dieser liegen Mischgebietsflächen. Direkt angrenzend befinden sich Reihenhäuser.

A.5.4 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet liegt an der Thierseestraße und ist somit ausreichend erschlossen.

Sonstige Infrastruktur

Die notwendigen Leitungen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Telekommunikation) liegen in der südlich gelegenen Thierseestraße vor. Das Planungsgebiet kann voraussichtlich mit angemessenem Aufwand an diese Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Parallel der südlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt, innerhalb des Baugrundstückes eine Telekommunikationslinie der Telekom.

A.5.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Oktober 2019) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.5.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Ca. 50 m westlich des Planungsgebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Mühlau-Schöffau (LSG-00133.01) an.

A.5.7 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter) vor.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bereich mit angemessenem Aufwand bebaut werden kann.

A.5.8 Alpine Gefahren

In der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren (Stand 2019) ist für den im nördlichen Teil des Änderungsbereichs gelegenen Geländesprung ein Hinweis auf mögliche flachgründige Hanganbrüche vermerkt.

Nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist die Wahrscheinlichkeit des Auftretens solcher Hanganbrüche nur mäßig. Angesichts der geringen Höhe der Geländestufe ist von einem nur geringen Risiko für die Gebäude auszugehen.

A.5.9 Gewässer / Starkregen

Gewässer

Im Änderungsbereich und der direkten Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Bereich befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem. Wie der gesamte Talbereich ist der Änderungsbereich als wassersensibler Bereich kartiert.

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. Wie durch die Kartierung als Wassersensibler Bereich dokumentiert, ist die Gefahr im Änderungsbereich besonders hoch.

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

Im Norden, Westen und Süden befinden sich leichte Böschungen zum Änderungsbereich hin. Der Änderungsbereich fällt insgesamt leicht nach Nordosten. Somit ist mit keiner besonderen Wasseransammlung oder Aufstauung innerhalb des Änderungsbereichs zu rechnen.

A.5.10 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung, als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Emissionen und Immissionen

Anlagenlärm

Die nördlich, östlich und westlich gelegenen Flächen sind als Allgemeine Wohngebietsflächen festgesetzt. Hier ist mit keinen besonderen Immissionen zu rechnen.

Die südlich gelegenen Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt. Da jedoch der Änderungsbereich bereits heute als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ändert sich nichts am Zulässigkeitsmaßstab eventueller Nutzungen im bestehenden, angrenzenden Mischgebiet.

Der Änderungsbereich wird auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist für die umgebenden Flächen mit keinen relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Von der Thierseestraße im Süden ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion von keinen relevanten Lärmbelastungen auszugehen. Jenseits dieser befindet sich eine Bahnlinie. Diese bestand jedoch bereits zur Aufstellung des Ur-Bebauungsplans. Hier sind keine gesonderten Festsetzungen enthalten. Somit ist mit keinen besonderen Beeinträchtigungen zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Schaffung neuer Wohnraumpotenziale durch Innenentwicklung
- Einbindung der Bebauung in die Umgebung
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Auf eine interne Erschließung entsprechend des Ur-Bebauungsplans soll in Zukunft verzichtet werden. Es sollen weiterhin vier Bauräume entstehen. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Eine entsprechende Einfahrt soll im südwestlichen Bereich des Grundstücks unterkommen.

Im südöstlichen Bereich sollen einige oberirdische Stellplätze für Besucher möglich sein. Im Übrigen soll der Änderungsbereich „Autofrei“ bleiben.

Die nördlich gelegene Böschung bleibt, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans, auch weiterhin frei von Bebauung.

Im Rahmen der Innenentwicklung dürfen die nun zulässigen Gebäude drei Vollgeschosse aufweisen. Die zulässige Höhenentwicklung bildet dies ebenfalls ab.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (vor 1968)

Kleintierställe sind nicht zulässig.

Festsetzung Änderung

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2017)

Begründung

Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Im Zuge der Änderung der Festsetzung (jetzt Bezug auf die BauNVO 2017) ist die vormals ausnahmsweise zulässige Nutzung nach §4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1968: „Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen“ nicht mehr zulässig.

Diese waren im Rahmen des Ur-Bebauungsplan aber ohnehin ausgeschlossen.

Durch die Änderung der BauNVO sind darüber hinaus nun auch die vormals ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht mehr zulässig. Auch dies steht dem Planungsziel der Gemeinde nicht entgegen. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich aufgrund der Lage und des Zuschnitts nicht für entsprechende Anlagen für sportliche Zwecke geeignet.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

Es sind vier Bauräume mit einer Fläche von insgesamt 848 m² zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bauräume. Dies entspricht einer Grundfläche von 848 m² (entspricht GRZ 0,17) und einer Geschossfläche von 1.696 m² (entspricht GFZ 0,34).

Festsetzung Änderung

Es sind vier Bauräume mit einer Fläche von insgesamt 1.200 m² zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5

Grundflächenzahl (GRZ) 0,2

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind bis zu einer gesamt GRZ von 0,4 (inkl. Hauptanlagen) zulässig.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Begründung

Bauräume

Da nun keine Binnenerschließung, mittels einer Straße erfolgt, wurden die Bauräume so angepasst, dass sie insgesamt nach Süden ausgerichtet sind. Dies verbessert die Rahmenbedingungen für die Unterbringung von kleineren Wohnungen. Durch die Aufteilung der Baumasse in vier Baukörper fügt sich die Bebauung insgesamt auch weiterhin in das Ortsgefüge ein.

Die Bauräume sind dabei etwas größer als das zulässige Maß der Nutzung. Somit entsteht ein gewisser Spielraum für eine angemessene architektonische Nutzung.

Überschreitungen Bauraum

Um die ortsbildprägenden Baukörper möglichst präzise fassen zu können sind die Bauräume, unter Berücksichtigung eines notwendigen Spielraums, relativ eng gefasst. Balkone und Vordächer, als weniger raumbildende Elemente, sind in diesen Festsetzungen nicht berücksichtigt. Aufgrund ihres untergeordneten Charakters kann eine Überschreitung der Bauräume durch Balkone und Vordächer um 1,5 m zugelassen werden. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen werden entsprechende negative Auswirkungen für die Nachbarn minimiert.

Grundfläche und Geschossfläche

Im Rahmen der Änderung wird auch weiterhin eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Auf eine Beschränkung der Grundfläche durch die Größe der Bauräume wird verzichtet.

Diese Kombination aus einer relativ hohen Grund- und Geschossflächenfestsetzung mit einer nachgeordneten Beschränkung führt zu Missverständnissen und wird deshalb nicht beibehalten.

Es ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,2 zulässig. Dies fügt sich etwa in die in der Umgebung möglichen Werte (0,22-0,30) ein und liegt unter dem im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Wert von 0,4. Gegenüber dem vormalig durch die Bauräume begrenzten Wert von GRZ 0,17 stellt der Wert von 0,2 eine minimale Erhöhung dar. Dies ist im Rahmen der höheren Nutzungsdichten der Umgebung angemessen und entspricht insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Primat der Innenentwicklung nach §1 Abs. 5 BauGB.

Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies stellt gegenüber der im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,7 eine Reduzierung dar. Jedoch war hier auch die Geschossfläche mittelbar durch die Bauräume auf 0,34 begrenzt.

Die somit vorgenommene Erhöhung dient der intensiveren und besseren Nutzung des Planungsgebiets, im Sinne der Innenentwicklung nach §1 Abs. 5 BauGB sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB.

Die Geschossflächenzahl von 0,5 fügt sich auch in die in der Umgebung möglichen Werte ein. Hier sind auch unter Berücksichtigung der Einschränkungen durch die Bauräume Geschossflächenzahlen von ca. 0,44 – 0,56 möglich.

Es ist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Dennoch entspricht die mögliche Geschossfläche nicht dem dreifachen der möglichen Grundfläche. Dies ist dadurch begründet, dass Terrassen bei der Grundfläche auch mit zu berücksichtigen sind.

Die Grenzwerte in Allgemeinen Wohngebieten des §17 BauNVO von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 werden durch die geänderten Festsetzungen sicher unterschritten.

Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

In der für den Ur-Bebauungsplan gültigen BauNVO werden nach §19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen, Garagen etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet und sind somit ohne Beschränkung zulässig.

Inzwischen wurde §19 Abs. 4 der BauNVO geändert. Nebenanlagen etc. sind nun auf die GRZ anzurechnen. Sie dürfen die festgesetzte GRZ nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (2017) jedoch um bis zu 50% überschreiten.

Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verringerung der Versiegelung (Versickerung von Niederschlagswasser) und im Sinne des Ortsbildes sowie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen folgend soll nun eine differenzierte Festsetzung zum Maß der zulässigen Versiegelung erfolgen.

Im Rahmen der 50% Überschreitung des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergäbe sich eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 30%. Vor dem Hintergrund der relativ niedrig festgesetzten GRZ sowie dem hohen Stellplatzbedarf im ländlichen Bereich ist mit diesem Wert eine effiziente bzw. bestimmungsgemäße (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) Nutzung des Baugrundstücks nicht möglich. Ein weiterer Faktor ist hier der Verzicht auf öffentliche Verkehrsflächen zur Binnenerschließung. Somit sind im Rahmen der Baugrundstücke zusätzliche Wege und überbaute Flächen erforderlich.

Ergänzend zur festgesetzten GRZ/GFZ wird also im Rahmen der Änderung eine Überschreitungsregel für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten festgesetzt. Ziel ist es die mögliche Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen und Garagen sowie Zufahrten und Stellplätze in Zukunft klar zu regeln und zugleich dem großen Bedarf an Stellplätzen und deren Erschließung gerecht zu werden.

Im Rahmen der Änderung soll eine Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht werden. Da Tiefgaragen bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, weniger prägend für das Ortsbild sind, ist hier eine etwas größere Flächeninanspruchnahme akzeptabel.

Dem folgend wird im Rahmen der Änderung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen. Dies beinhaltet neben den oben genannten Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO auch die Grundfläche der sonstigen Hauptanlagen.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), ist eine zulässige GRZ von 0,5 unter Berücksichtigung der „Hauptanlagen“ und Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 zulässig. Dieser Wert entspricht der insgesamt zulässigen Maximalversiegelung.

Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,5 werden die Werte des §17 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,6 (0,4 + 50 % nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eingehalten.

Im Hinblick auf die zulässige Maximalversiegelung inkl. Nebenanlagen etc., ist auf den umgebenden Flächen keine Beschränkung enthalten. Somit ist durch die nun festgesetzte Begrenzung eine Verringerung der zulässigen Versiegelung gegeben.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher

Zwei Vollgeschosse

Festsetzung Änderung

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Maximal drei Vollgeschosse

Begründung

Die Festsetzung der Höhenentwicklung ausschließlich über Vollgeschosse entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung bzw. des §18 BauNVO.

Dem folgend ist zusätzlich nun die maximal zulässige Gebäudehöhe über eine maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normhöhennull festgesetzt.

Die Oberkante der Wandhöhe ist definiert als gedachter Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut. Diese ist mit 506,2 m über NHN (Normalhöhennull nach DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 7,9 m über dem bestehenden Gelände. Dies berücksichtigt eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss voraussichtlich als ausgebautes Dachgeschoss auszuführen ist. Darüber hinaus ist ein gewisser Puffer vorgesehen, um die Gebäude in das Gelände einzufügen und insbesondere im Hinblick auf wild abfließendes Niederschlagswasser eine entsprechende Höhenlage über der angrenzenden Straße zu ermöglichen.

Diese Höhenentwicklung wird die in der Umgebung vorhandene und zulässige Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen (wobei dies nur in gewissem Rahmen eine eindeutige Höhenentwicklung darstellt) überragen. Allerdings wird dies durch die Lage der Gebäude an einer Hangkante bzw. in einem insgesamt bewegten Gelände relativiert. Die nördlich und westlich angrenzenden Gebäude sind zwar im Hinblick auf die Wandhöhe niedriger, durch die Topographie sind sie jedoch absolut höher. Somit fügen sich die neuen Gebäude insgesamt in das Ortsbild ein.

Durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen und die in sich höhere Höhenentwicklung soll eine Nachverdichtung, ohne Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB bzw. der Nachverdichtung (vgl. §1 Abs. 5 BauGB) ermöglicht werden. Insbesondere ist durch die Dreigeschossigkeit auch eine effiziente Erschließung der Gebäude über Aufzüge möglich. Dies ist Voraussetzung für die barrierefreie Erschließung aller Wohnungen. Dies ist relevant, da vor dem Hintergrund des demographischen Wandels verstärkt angemessener, barrierefreier Wohnraum, gerade für Ältere, geschaffen werden kann.

In Abwägung mit dem Ortsbild ist die Höhenfestsetzung so gewählt, dass das dritte Vollgeschoss zum Teil im Dachraum (Kniestock ca. 1,5 m) unterkommen wird. Um hier dennoch angemessene und barrierefreie Wohnungen zu ermöglichen, sind unter bestimmten Rahmenbedingungen Quergiebel zulässig. Im Bereich von Quergiebeln darf die Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden, um die Funktionalität dieser zu erhöhen.

Weiter sollen in Zusammenhang mit barrierefreien Wohnungen auch in den Obergeschossen angemessene Freiflächen (z.B. Balkone) ermöglicht werden. Unter Wahrung einer angemessenen Gestaltung werden diese ggf. durch Gebäuderücksprünge ermöglicht. In diesen Bereichen ergibt sich durch deren Definition eine höhere Oberkante der Wandhöhe. Für die Gesamtgestalt ist dies jedoch nicht ausschlaggebend. Um dies zu ermöglichen darf an der jeweiligen Südseite der Bauräume, im Bereich von Rücksprüngen der Fassade, in Zusammenhang mit Balkonen, die Oberkante der Wandhöhe um 1,0 m überschritten werden. Um sicherzustellen, dass sich dieser Bereich dem Gesamtgebäude unterordnet ist eine Überschreitung lediglich auf 40 % der Länge der jeweiligen Gesamtfassade zulässig.

B.2.5 Abstandsflächen

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

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

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

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

Weitere Abweichungen zur Regelung der Abstandsflächentiefe werden durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans nicht getroffen.

B.2.6 Garagen und Nebenanlagen

Festsetzung bisher

Untergeordnete Nebenanlagen, gleichwohl ob bauaufsichtlich genehmigungspflichtig, anzeigepflichtig oder nicht sind unzulässig. Sie können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

Festsetzung Änderung

Es sind Flächen für Nebenanlagen und Garagen sowie Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports über 5 m² Grundfläche sowie Stellplätze sind ausschließlich in diesen Flächen zulässig.

Offene Fahrradstellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen sind unabhängig ihrer Größe überall zulässig.

Begründung

Eine bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks ohne Nebenanlagen erscheint nicht möglich. Spielplätze, Stellplätze etc. sind schon aufgrund der Vorgaben der BayBO notwendig.

Um eine städtebaulich geordnete Gesamtstruktur zu gewährleisten, sind räumlich wirksame Anlagen wie Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen und Carports bis zu einer Größe von 5 m², ausschließlich in dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Südwesten ist eine entsprechende Fläche zur Unterbringung einer Tiefgaragenrampe vorgesehen. Im Osten ist in Verbindung mit einem Parkplatz, eine weitere entsprechende Fläche vorgesehen. Hier können Nebenanlagen für Gartengeräte, Müll, Fahrräder etc. unterkommen.

Der übrige Bereich soll von Nebenanlagen mit einer Größe über 5 m² freigehalten werden. Anlagen mit einer Größe unter 5 m² sind weniger ortsbildprägend und können somit im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Auch Stellplätze entfalten, gerade durch die abgestellten Fahrzeuge, eine gewisse ortsbildprägende Anmutung und sind daher auch auf spezielle Bereiche beschränkt. Durch die Stellplatzfläche im Südosten sind ausreichend Flächen für Besucherstellplätze vorgesehen. Die übrigen Stellplätze können in der Tiefgarage untergebracht werden. Somit kann im Sinne einer hohen Wohnqualität der übrige Bereich von Kfz freigehalten werden. Dies führt mittelbar auch zu einer geringeren Versiegelung.

Offene Fahrradstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Einfriedungen und Spielplätze entfalten ebenfalls eine geringere stadträumliche Prägnanz. Darüber hinaus sind sie aufgrund ihrer Zweckbestimmung in allen Bereichen des Grundstücks notwendig. Dem folgend bestehen für diese Anlagen keine Einschränkungen.

B.2.7 Dächer

Festsetzungen bisher

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 24° auszubilden.

Die Eindeckung von Satteldächern hat in allen Fällen aus rotbraunem Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen. Dachausbauten, welche aus der Dachfläche hervortreten sind nicht zulässig.

Firstrichtungen sind entlang der längeren Seite der Bauräume festgesetzt.

(Freistehende Garagen müssen ein Pultdach mit einer Dachneigung von 0-8° erhalten (wird nicht geändert)).

Festsetzung Änderung

Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-24° auszuführen. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen.

Firstrichtungen sind entlang der längeren Seite der Bauräume festgesetzt.

Satteldächer sind mit rotbraunem Beton- oder Tonmaterial einzudecken.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Abweichend ist je Gebäude ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 45% der Gesamtgebäuelänge sowie eine Gaube mit einer maximalen Breite von 2,8 m zulässig.

Begründung

Die Beschränkung der Dachneigung auf genau 24° erscheint nicht angemessen. Dies ist in der Umgebung auch nicht durchgängig berücksichtigt. Auch mit einer Spanne von 20°-24° bleibt das orts- und landschaftstypische Bild der flachen Satteldächer erhalten.

Der örtlichen Bautradition und der bestehenden Bebauung entsprechend sind Satteldächer mit rotbraunem Beton- oder Tonmaterial einzudecken. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungen.

Ebenfalls der lokalen Bautradition folgend ist die Firstrichtung parallel der längeren Seite des Bauraums ausgerichtet. Entsprechend der Genauigkeit eines Bebauungsplans und um entsprechend Spielraum für konkrete architektonische Lösungen zu schaffen, darf von der festgesetzten Firstrichtung um bis zu 5° abgewichen werden.

Um möglichst ruhige Dächer zu gewährleisten sind Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Um im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden den Dachraum sinnvoll nutzen und belichten zu können, ist je Gebäude ein Quergiebel zulässig. Quergiebel eignen sich insbesondere bei den zulässigen, niedrigen Dachneigungen besser für diese Zwecke als Gauben oder Ähnliches. Durch die Beschränkung auf einen Quergiebel je Gebäude ist auch weiterhin eine relativ ruhige, mit dem Ortsbild verträgliche Dachlandschaft garantiert.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere kleinere, barrierefreie Wohnungen ermöglicht werden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie um die Gebäudehöhe zu begrenzen, soll auch im Dachraum eine Wohnnutzung möglich sein. Um diese barrierefrei erschließen zu können, ist ein Aufzug bis in das Dachgeschoss erforderlich. Dieser kann jedoch voraussichtlich nicht innerhalb der Dachgeometrie untergebracht werden. In Abwägung der Möglichkeit einer barrierefreien Nutzung des Dachgeschosses mit dem Ortsbild ist je Gebäude eine Gaube mit einer Maximalbreite von 2,8 m zulässig. In dieser kann der Aufzug inkl. der notwendigen Überfahrt unterkommen.

B.3 Grünordnung

Grundsätzlich soll gegenüber dem übrigen Bebauungsplan kein weitergehendes Grünordnungskonzept festgesetzt werden.

Im Süden des Änderungsumgriffs befindet sich entlang der Thierseestraße ein schmaler Gehölzstreifen. Dieser soll in Abwägung mit einer angemessenen Erschließung des Grundstücks, aufgrund seiner naturräumlichen und städtebaulichen Qualitäten, erhalten werden.

Im Westen soll eine Tiefgarageneinfahrt ermöglicht werden. Im Osten ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus ist noch Platz für eine Zufahrt (Feuerwehr) notwendig.

Dem folgend wird ein ca. 15 m langer Teil des bestehenden Gehölzes als zu erhalten festgesetzt. Hier sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Um auch langfristig einen Erhalt sicherzustellen, sind ausgefallene Sträucher und Bäume artengleich in der nächsten Pflanzperiode anzupflanzen.

B.4 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt im Süden in voller Breite an der Thierseestraße. Durch die Änderung ist nun die Unterbringung der Stellplätze direkt an der Straße bzw. in einer Tiefgarage möglich. Somit ist eine Binnenerschließung des Änderungsbereichs durch eine Straße nicht erforderlich.

Insgesamt ist der Änderungsbereich auch weiterhin bauplanungsrechtlich ausreichend erschlossen.

In den angrenzenden Straßenverkehrsflächen liegen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vor. An diese kann voraussichtlich mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die Thierseestraße erfolgen. Teile der Bauräume sind jedoch weiter als 50 m von dieser entfernt. Somit sind voraussichtlich Feuerwehrrangriffe bzw. Feuerwehraufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen dies zu.

Aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung ist davon auszugehen, dass die Personenrettung mittels Steckleitern erfolgen kann. Löschwasser kann durch die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Ggf. ist diese auszubauen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.6 Versickerung

Es ist aufgrund der Bodenverhältnisse davon auszugehen, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich ist. Auf den umliegenden Flächen wird dies heute bereits durchgeführt. Dem folgend ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über die Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. eine Versickerung über Rigolen zu wählen.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) 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, ob eine Verschmutzung vorliegt, ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen etc. gegenüber dem Ur-Bebauungsplan wird der Oberflächenabfluss verringert.

Im Rahmen der festgesetzten Oberkante der Wandhöhe ist ausreichend Spielraum enthalten, um die Gebäude weitgehend sicher auch vor lokalen Überflutungen durch Starkregenereignisse auszuführen.

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 vorgebeugt.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungsgebiet
- Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses
- Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes

B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	5.471 m ²	96 %
Verkehrsflächen	201 m ²	4 %
Flächen mit Bindung für Bepflanzung	42 m ²	0 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	5.714 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schöffau“ 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 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schöffau“ 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 bebaubaren Bereich des Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Auf der intensiver bewachsenen Böschung sind keine Bauräume oder Flächen für Nebenanlagen etc. beziehungsweise Stellplätze festgesetzt.

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 und deren Zeitpunkt zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2020 wurde die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau", in der Fassung vom 18.03.2020 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. In diesem Zuge wurde jedoch die falsche Fassung beschlossen. Dem folgend wurde der Billigungsbeschluss, die Auslegung und Satzung nochmals mit den richtigen Unterlagen wiederholt.

Der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Schöffau" mit Begründung, in der Fassung vom 18.03.2020, wurde am 16.12.2020 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.01.2021 bis 05.02.2021.

Kiefersfelden, den

(Siegel)

.....

Hajo Gruber, 1. Bürgermeister