

# BEBAUUNGSPLAN OFFENHAM GEMEINDE ENGELSBURG



## 2. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines, Anlaß zur Änderung

Das Änderungsareal liegt im äußersten südlichen Siedlungsrandbereich des Ortsteiles Offenham, ca. 1,5 km südöstlich des Ortskernes von Engelsberg an der Kreisstraße TS 9 gelegen.

Betroffen hiervon sind die Grundstücke Fl.Nrn. 326/33, /34, /40, /42, /43, /44, /45, /46 /47 und 355/11, /12, jeweils der Gemarkung Engelsberg.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Offenham" läßt in seinen planungsrechtlichen Vorgaben für diesen o.g. Änderungsbereich bei I-vollgeschossiger Bauweise eine seitliche Wandhöhe von max. 4,00 m und eine Dachneigung von max. 18° zu.

Die Grundstückseigentümer beantragten nun bei der Gemeinde Engelsberg die Erhöhung der seitlichen Wandhöhe auf 4,75 m und die Anhebung der Dachneigung auf 24°, um einen effizienteren Dachgeschoßausbau für dringend benötigten Wohnraumbedarf zur Eigennutzung zu ermöglichen. Nachdem durch die Anhebung der seitlichen Wandhöhe für das obere Mansard-Geschoß nun auch eine Ausbildung als Vollgeschoß möglich ist, soll auch die Geschossigkeit mit II Vollgeschossen festgesetzt werden.

Weiterhin soll die Art der baulichen Nutzung von einem derzeit planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgenommen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragten reinen Wohnnutzungen zu schaffen, nachdem somit das für ein Mischgebiet gebotene Nutzungsgemenge faktisch nicht umsetzbar ist.

Nachdem somit von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich der baulichen Nutzungsart, der Vollgeschossigkeit, der seitlichen Wandhöhe und der Dachneigung abgewichen wird, veranlaßt die Gemeinde Engelsberg eine entsprechende Bebauungsplanänderung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben zu schaffen.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 07.07.2016 und am 06.10.2016 den Anträgen stattgegeben und sogleich die entsprechenden Einleitungsbeschlüsse gefaßt.

Im übrigen gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Offenham" weiterhin unverändert, eine entsprechende Bezugsfestsetzung wurde in die Änderungssatzung eingebracht.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg weist für den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Geltungsbereich ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung aus.

Mit der im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung laufenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird das o.g. Areal in ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO umgewidmet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich somit an den Vorgaben des Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch wird somit Rechnung getragen.

## **3. Infrastruktur**

Die Erschließung für das von der Bebauungsplanänderung betroffenen Areales ist über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen nach wie vor gesichert.

Die Verkehrsanbindung der Änderungsgrundstücke erfolgt wie bisher über die gemeinliche Tunzenstraße, welche im Westen von Offenham zwischen Engelsberg und Wiesmühl a.d.Alz an die überörtliche Kreisstraße TS 9 anbindet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Ableitung über den Gemeindekanal in die gemeindliche Kläranlage in Wiesmühl a.d.Alz.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

## **4. Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung**

Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht des Ingenieurbüros aquasoli, Siegsdorf.

## **5. Umweltbericht gemäß § 2a, Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Der als gesondertes Geheft gefasste Umweltbericht des Ingenieurbüros aquasoli Siegsdorf ist Bestandteil dieser Begründung und somit der Bebauungsplanänderung.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht, so dass kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht (siehe Ausführungen im Umweltbericht).

## 6. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Offenham – 2.Änderung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Plangebiet steht im Einfluss vom Straßen- und Schienenverkehr und sowie Gewerbebetrieben.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005-1, Bbl.1, Ausgabe 2002  
Immissionsrichtwerte (IRW<sub>TA</sub>) der TA Lärm, Ausgabe 1998

Gebietsbezeichnung	DIN 18005 Teil 1, BL1 Orientierungswerte (ORW) in Klammern: Gilt für Gewerbelärm		TA Lärm Immissionsrichtwerte (IRW)	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	55	40

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie der benachbarten Gewerbeflächen ermittelt und beurteilt.

### Einwirkender Verkehrslärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung an den Straßen- und Schienenzugewandten Fassaden überschritten wird.

Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall an den westlichen, nahe zur Kreissstraße TS 9 liegenden Baufenstern bei bis zu 65 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts, sowie an den südlichen bzw. südöstlichen Fassaden der weiteren Baufenster bei bis zu 55 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.

Der ORW<sub>DIN18005</sub> eines WA wird tagsüber teilweise um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 5 - 13 dB(A) an den Baufenstern überschritten.

Der für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen zulässige Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV (IGW<sub>16.BImSchV</sub>), der um 4 dB(A) über dem ORW<sub>DIN18005</sub> liegt, wird tagsüber mit Ausnahme der westlichsten Parzelle eingehalten. Nachts wird der IGW<sub>16.BImSchV</sub> an den jeweils Straßen- und Schienenzugewandten Fassaden überschritten.

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III - V der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“, bezogen auf die Nachtzeit und im Lärmpegelbereich III bezogen auf den Tagzeitraum. Die aktuelle Fassung der DIN 4109 ist im Juli 2016 im Weißdruck erschienen und wird voraussichtlich 2017 baurechtlich eingeführt.

Auf Grund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Das Abrücken der Bebauung ist bei den Grundstücksverhältnissen nicht weiter möglich. Abschirmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen können in der erforderlichen Höhe städtebaulich und wirtschaftlich vertretbar nicht umgesetzt werden. Zum Schutz der Innenräume wird auf Grund dessen die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und eine Grundrissorientierung für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume oder eine alternative Maßnahme festgesetzt.

#### **Einwirkender Gewerbelärm**

Die Schallemissionen setzen sich zusammen aus dem Betrieb der Fa. Rovita GmbH und dem Gewerbegebiet innerhalb des B-Plans "GE Wiesmühl". Die Beurteilung anhand der in den Genehmigungsbescheiden festgesetzten Auflagen der Fa. Rovita und den Festsetzungen im Bebauungsplan ergab, dass die Immissionsrichtwerte im Planungsgebiet am Tag eingehalten werden. Nachts ergibt sich im südlichsten Bereich von Parzelle Hs.Nr. 8 und 10 in der Gesamtbetrachtung eine geringfügige Überschreitung von < 1 dB(A), welche aus schalltechnischer Sicht im Sinne der TA Lärm Abschnitt 3.2.1 als vertretbar eingestuft wird.

**7. Denkmalschutz:** Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen des Bauleitverfahrens darauf hingewiesen, dass hier im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden. Damit besteht gemäß Art. 7 Absatz 1 Satz 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) die Verpflichtung, vor der Durchführung von Grabungsarbeiten auf den Grundstücken eine denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis einzuholen.

Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

#### **8. Begründungsfortschreibung Nr. 1**

Mit dem Änderungsentwurf mit Satzung und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.05.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Zu den diesbezüglich eingegangenen Mitteilungen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Engelsberg am 05.10.2017 die Beratung, Abwägung und Beschlußfassung.

Gemäß dieser Beschlußfassung wurde der Änderungsentwurf mit Satzung und Begründung wie nachfolgend beschrieben überarbeitet und der Umweltbericht entsprechend angepasst.

**8.1** Das Landratsamt Traunstein, SG 4.40, Untere Bauaufsichtsbehörde, hat angeregt, eine sich durch die Anhebung der Gebäudewandhöhen ggf. ergebende negative Beeinflussung des Landschaftsbildes vom Talraum Wiesmühl aus zu prüfen.

Diesbezüglich wurde ein dieser Begründung zugehöriger Geländeschnittplan auf der Grundlage der DGM-1-Daten mit Plangebäudeschnitten des derzeitigen Planungsrechts sowie der vorgesehenen Änderungsplanung, bei angenommenen Gebäudebreiten von 10,0 m, entwickelt, welcher die Blickbeziehungen von zwei Sichtpunkten von der Bundesstraße 299 als Hauptverkehrsachse aus darstellt.

Hieraus ist ersichtlich, dass die Plangebäude bereits nach dem derzeitigen, rechtsverbindlichen Planungsrecht, an der rückseitigen, nordwestlichen, zur Tunzenstraße hin orientieren Baugrenze ab etwa der Erdgeschoßdecke im Kniestockbereich von der B 299 einsehbar wären; die nun geplante geringfügige Anhebung der Gebäudehöhenentwicklung um lediglich 75 cm stellt somit keine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes vom Talraum aus dar.

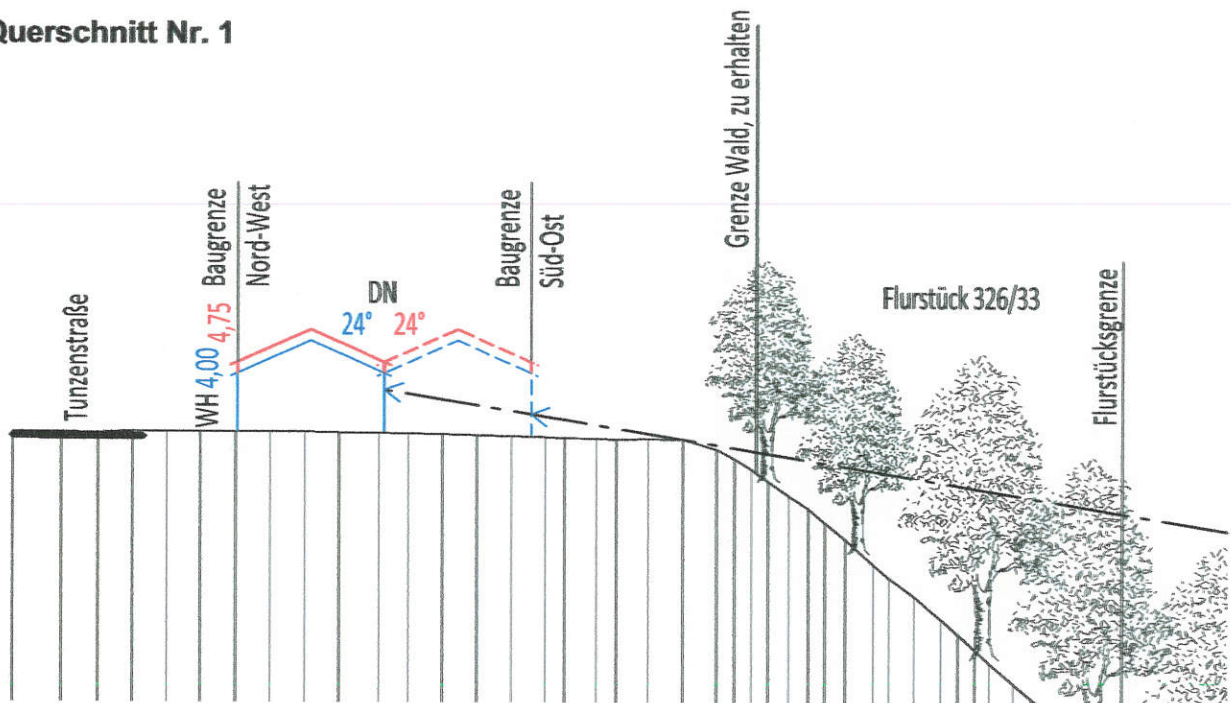
Die südöstliche, zum Talraum hin orientierte sowie auch die nordwestliche an der Tunzenstraße liegende Baugrenze wurde unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Es kann wohl davon ausgegangen werden, dass die Bauherren ihre Wohnhäuser ohnehin möglichst zur Tunzenstraße hin situieren werden, um möglichst große sonnenorientierte, südliche Freiflächen auf ihren Grundstücken zu erhalten; außerdem werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung des südöstlich in der steilen Hangleite vorgelagerten Baumbestandes bzw. zur Baumnachpflanzung bei Ausfällen getroffen, um das Landschaftsbild dauerhaft zu erhalten. Festzustellen ist auch, dass nach den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die Firstrichtungen von zwei Wohnhäusern im Bereich der nunmehrigen Fl.Nrn. 326/45 und /46 zwingend in Nord-Süd-Richtung orientiert sind und diese somit giebelständig zum Talraum hin auszurichten wären, was sich wohl wesentlich dominanter und somit negativer auf die Blickbeziehung vom Talraum aus auswirken würde als die in der nun beabsichtigten Bebauungsplanänderung vorgegebene traufseitige Ausrichtung der Plangebäude zum Talraum hin.

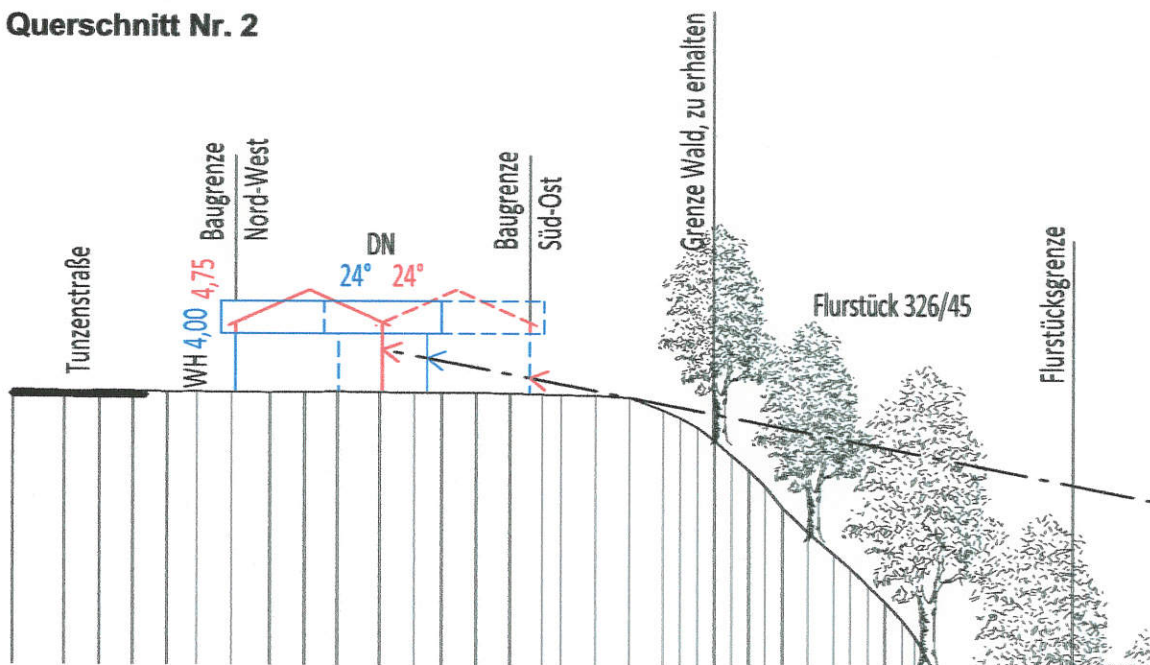
Selbst wenn die Wohnhäuser unmittelbar an der südöstlichen Baugrenze in Nähe der Böschungsoberkante situiert würden, was wohl ohnehin nicht anzunehmen ist, würde sich durch die geringfügige Anhebung der Wandhöhe um lediglich 75 cm die Blickbeziehung vom Talraum aus und somit das Landschaftsbild gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht nicht wesentlich negativ verändern. Dem Planungsgrundzug des Bebauungsplans hinsichtlich der Abstufung der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin ist weiterhin Rechnung getragen, nachdem für die Bebauungszeile nördlich der Tunzenstraße Wandhöhen von max. 5,10 m zulässig sind.

Eine Rücknahme der südöstlichen Baugrenze war somit nicht zu veranlassen.

### Querschnitt Nr. 1



### Querschnitt Nr. 2



**8.2** Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.41, Untere Immissionsschutzbehörde, wurde die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing. GmbH mit Datum 25.09.2017 modifiziert. Die Unterlagen wurden im Satzungstext, in der Begründung sowie im Umweltbericht dementsprechend angepasst, Änderungen in der Planzeichnung waren nicht geboten.

**8.3** Zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wurden in der Satzung entsprechende Texthinweise zur Behandlung des Dachflächen- und Niederschlagswassers aufgenommen.

**8.4** Aufgrund der Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden in der Satzung Textthinweise zum Denkmalschutz aufgenommen, welche auch in Nr. 7 dieser Begründung sowie im Umweltbericht zusätzlich dargelegt wurden.

Weitere Veranlassungen wurden vom Gemeinderat nicht getroffen.

Der Gemeinderat beauftragte in der Sitzung am 05.10.2017 sogleich die Gemeindeverwaltung, mit den inhaltlich der gefassten Beschlusslage überarbeiteten Unterlagen die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Engelsberg, den 04.05.2017  
geändert: 08.11.2017



.....  
(Lackner, 1.Bürgermeister)

Entwurfsverfasser  
Architekten + Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Dipl.-Ing. H.Romstätter  
Bahnhofstraße 22  
83278 Traunstein  
Tel.:0861/12348-Fax:13123  
Traunstein, den 04.05.2017  
geändert: 08.11.2017

