Veranlasser: Gemeinde Engelsberg

Antragsteller: Abel Grundstücksverwaltung eGbR, Trostberger Str. 6 in 84549 Engelsberg

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ENGELSBERG"
IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE MIT FL.-NR. 43/4, 43/6 UND 43/31
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

1. Anlass der Änderung

Durch die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und die Möglichkeit zum Erwerb von zwei aneinandergrenzenden Grundstücken im Ortzentrum von Engelsberg, gibt sich die Möglichkeit 3 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohneinheiten und entsprechenden Stellflächen für PKW zu errichten. Die dafür geplante Bebauung widerspricht dem gültigen Bebauungsplan und erfordert deshalb diese Bebauungsplanänderung.

2. Änderungsbereich

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 43/4, 43/6 und 43/31 der Gemarkung Engelsberg. Diese Flächen 43/4 und 43/6 sind im Bebauungsplan enthalten. 43/31 ist ein kleiner Streifen entlang der Sonnenstraße. Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Ortszentrum von Engelsberg.

3. Gegenstand der Änderung

Die vorbeschriebene Fläche, ist derzeit mit 2 kleineren Gebäuden einschl. Anbauten bebaut und ortsüblich durchgrünt. Die Gebäude sollen abgebrochen werden. Die beiden Grundstücke werden verschmolzen.
Das Grundstück ist in Nordost-Südwest Richtung hängig. Die Erschließung – Hauptzufahrt erfolgt von der Sonnenstraße aus.

Geplant sind 3 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 WE. Die kleineren Gebäude haben ca. 250m² und bei den beiden größeren Gebäude ca. 280m² überbaute Fläche.

Die Gebäude sollen Außenabmessungen von ca. 20,50 – 23,50m * 12,00m erhalten, dazu Quergiebel und Balkone, diese dienen auch zur Gliederung der Fassaden. Um Flexibilität bei der Planung der Wohnungsgrößen zu ermöglichen, wird ein breiterer Quergiebel, sowie ein Versatz aus der Fassadenmitte ermöglicht.
Auf eine Festsetzung von Dachfenstergrößen/-Anzahl wird entgegen dem gültigen Bebauungsplan verzichtet. Dies ist bei Wohnungen im DG unumgänglich, um Räume an der Gebäudelängsseite zu belichten und ergibt sich auch aus Grundrissaufteilungen.

Die seitliche Wandhöhe 7,00m (gemessen von OK fertig Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) bemisst sich an aktuellen Gebäuden in Baugebieten und ist nur ca. 40cm höher als die im derzeitigen Bebauungsplan für 2- geschossige Gebäude festgesetzte Höhe.
Mit der geplanten Wandhöhe ist eine den Erfordernissen entsprechende Belichtung und Nutzung der Räume im Dachgeschoss möglich.

Die Gebäude fügen sich in ihrer Dimension/Gliederung in das hängige Grundstück und die Umgebungsbebauung des angrenzenden Ortskerns ein. Zur schematischen Darstellung des Höhenverlaufes einer möglichen Bebauung siehe den Anhang an diese Begründung.

Die Dachneigung wird entsprechend angelehnt an den Bebauungsplan „Engelsberg“ und mit max. 28° festgesetzt. Quergiebel dürfen eine 5°größere Dachneigung aufweisen.

Die Hauptfirste (Satteldach) verlaufen in Richtung Ost-West, parallel zur Gebäudelängsseite.

Die Höhenlage ergibt sich aus dem Bestandsgelände und der südöstlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche Sonnenstraße und der nördlichen Doblstraße, sowie einer Zufahrtsmöglichkeit in eine Tiefgarage.
Die Höhenlage wird entsprechend der Angabe in den textlichen Festsetzungen und Entwurf Gebäude für OK Fertigfußboden EG festgelegt.
Gebäude Nord OK FFB 514,00 m ü.NN
Gebäude Mitte OK FFB 512,50 m ü.NN
Gebäude Süd OK FFB 511,00 m ü.NN

Die entstehenden Höhenunterschiede werden organisch mit kleinem Natursteinversatz vom max. 50 cm, Böschungen und Auffüllungen, sowie Anpflanzungen an das angrenzende Bestandsgelände angeschlossen.

Die nötigen Stellplätze werden nach der am 07.08.2025 beschlossenen Stellplatzssatzung der Gemeinde Engelsberg, die zum 02.10.2025 in Kraft tritt, nachgewiesen. Um den öffentlichen Verkehr möglichst nicht durch parkende Autos zu behindern, sowie den Winterdienst reibungslos zu ermöglichen, ist eine Tiefgarage mit ca. 25 Stellplätze vorgesehen. Weitere Stellplätze werden im Bereich der Zugangsmöglichkeiten an den Straßen situiert.

Grundstücksgröße gesamt: 2794 m²
Zulässige überbaubare Flächen:
GRZ I 0,40 (überbaute Fläche Gebäude)
GRZ II 0,75 umfasst Mehrfamilienhaus, TG
(Flächen für Zugänge, Fahrbereiche und Stellplätze sind bei der GRZ II miterfasst).

4. Planungsziele / Verfahren

Der Bebauungsplan „Engelsberg“ ist aus dem Jahre 1992.
Lebensplanungen, Nutzungen und Anforderungen an Wohnraum haben sich seitdem erheblich verändert.

Aufgrund des Siedlungsdruckes sind größere Gebäude mit mehreren Wohnungen erforderlich, um den Anforderungen zum schonenden Umgang mit den Ressourcen zu entsprechen.
Das bedeutet die Zulässigkeit einer höheren GRZ, auch um die Planung einer Tiefgarage zu ermöglichen und damit den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, wie bereits unter Pkt. 3 beschrieben. Dadurch kann mehr sichtbare Grünfläche und Wohnqualität generiert werden.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt, da auch im Umfeld (Dorfkern) bereits Bestandsgebäude vorhanden sind, mit großen Dimensionen und Baumasse, sowie dichter Bebauung.

Auch im Umgebungsbereich ist aufgrund der Grundstücksstrukturen in den nächsten Jahren ebenfalls mit einer Nachverdichtung zu rechnen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.
Die Nutzung der bisher unbebauten Fläche im Wege der Nachverdichtung in innerörtlicher Lage erlaubt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens.
Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BimSchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden bzw. gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

5. Nachbarn

Die Nachbarn können sich über Art und Umfang der Bebauungsplanänderung im Rahmen der Auslegung informieren.
Eine Benachteiligung der Nachbargrundstücke durch die geänderte Festsetzung der Baugrenzen oder Fassadengliederung ist nicht gegeben.

6. Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange werden insoweit berücksichtigt, dass die privaten Verkehrsflächen und Zugänge nicht asphaltiert bzw. betoniert, sondern mit einem sickerfähigen Belag hergestellt werden müssen. Damit kann der Grad der Versiegelung reduziert werden.
Nicht zulässig sind außerdem Schotter-, Stein- und Kiesgärten oder Kunstrasen.

Auf dem Grundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, die Freiflächen sind zu begrünen/bepflanzen, hierfür ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Freiflächenplan vorzulegen, bzw. die Geländegestaltung in geeigneten Grundrissen darzustellen.

Die Bepflanzung der Flächen hat zeitnah, nach dem Bezug des Gebäudes zu erfolgen.

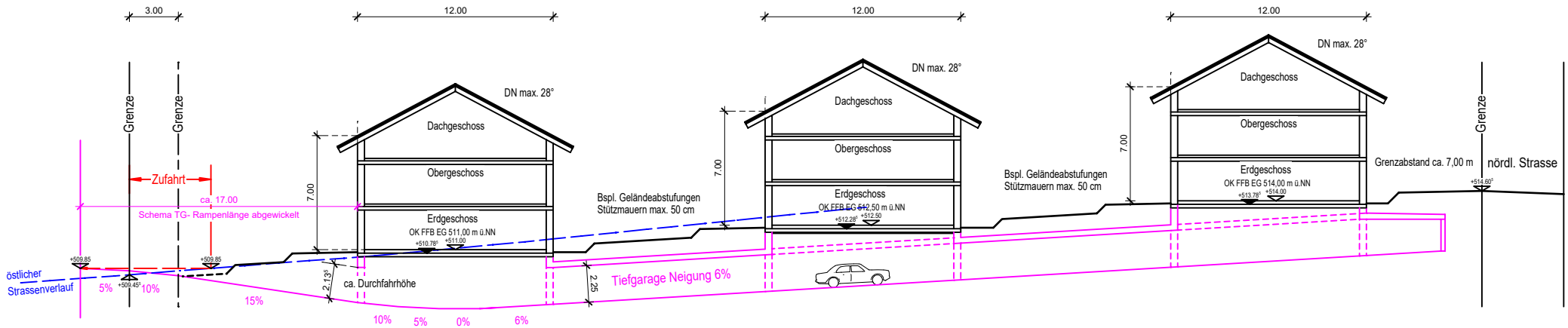
7. Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden vom Antragsteller getragen.

Engelsberg, den 25.08.2025

.....
Martin Lackner, 1. Bürgermeister

Anhang zur Begründung



Schema der Gebäudesituierung in Nord- Südrichtung

Maßstab: **1:350**

Datum: 25.08.2025