Bebauungsplan

Pfarrfeld Engelsberg

Gemeinde Engelsberg

6. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Änderung 17.09.2026

Gemeinde Engelsberg
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

Auftraggeber: Gemeinde Engelsberg

Auftragnehmer: Architekten + Stadtplaner Romstätter PartmbB
Bahnhofplatz 2
83278 Traunstein

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis....2

1 Lage und Geltungsbereich.... 3

2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.... 3

3 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensrecht.... 3

4 Vorgaben anderer Planungen....4

4.1 Grundlegende Bebauungsplanänderung für 6.Änderung....4

4.2 Grundlegender Bebauungsplan....5

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.... 5

5.1 Art der baulichen Nutzung.... 5

5.2 Maß der baulichen Nutzung....5

5.2.1 Grundstück Flur.-Nr. 15 im WA.... 5

5.2.2 Grundstück Flur.-Nr. 31/1 im MI.... 6

5.2.3 Seitliche Wandhöhe....6

6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.... 6

6.1 Dachformen und -deckung.... 6

6.2 Fassadengestaltung Holzschalung….6

6.3 Höhenlage.... 6

6.4 Einfriedungen....6

6.5 Abstandsflächen.... 7

6.6 Stellplätze.... 7

6.7 Verträglichkeit hinsichtlich der Verkehrsbelastung.... 7

7 Erschließung....7

8. **Niederschlagswasser, Regenwassernutzung und Altlastenverdachtsflächen… ……7**

9 Schutzbestimmungen Denkmalpflege……8

10 Umweltprüfung etc.... 8

Präambel

Da sich ein Grundstück im WA und ein Grundstück im MI befindet, ist bei verschiedenen Erläuterungen eine Differenzierung notwendig. Diese erfolgt allerdings nur, wenn dies erläuternd erforderlich ist.

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 15 und 31/1 im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Engelsberg. Die vorauslaufenden 5 Änderungen haben keine Auswirkung auf dieses Grundstück aus dem Urplan von 06.02.1992.

2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch den Ausbau und die Aufstockung des Dachgeschosses, auch im Rahmen einer Nachverdichtung. Da dies aktuell nicht zulässig ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Engelsberg“ setzt derzeit maximal zwei Vollgeschosse bei einer Dachneigung von höchstens 26° und einer seitlichen Wandhöhe bis 6,50 m fest.

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Änderung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar einzustufen, nachdem es sich hierbei um eine Innenentwicklungsmaßnahme innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans unter Würdigung des gesetzlichen Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum handelt. Die Verdichtung erfolgt im Rahmen einer ortsplanerisch ausgewogenen Betrachtung des Carrees.

3 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensrecht

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

- Es erfolgt weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB noch die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB, somit findet auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2023 durch den Gemeinderat gefasst und am 28.08.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der 2. Aufstellungsbeschluss erfolgte am 06.11.2025 und die öffentliche Bekanntmachung am 25.6.2026.
- Aufgrund der Erweiterung des Umgriffes und der doch wesentlichen Änderungen wird ein neuer Aufstellungsbeschluss notwendig.
- Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

4 Vorgaben anderer Planungen

4.1 Grundlegende Bebauungsplanänderung für 6.Änderung

Die vorliegende 6.Änderung bezieht sich auf zwei Grundstücke in dem Pfarrweg Nr. 5 und Trostberger Strasse 12. Diese liegen südöstlich vom Zentrum.
Die vorauslaufenden 5 Änderungen betreffen dieses Grundstück nicht.



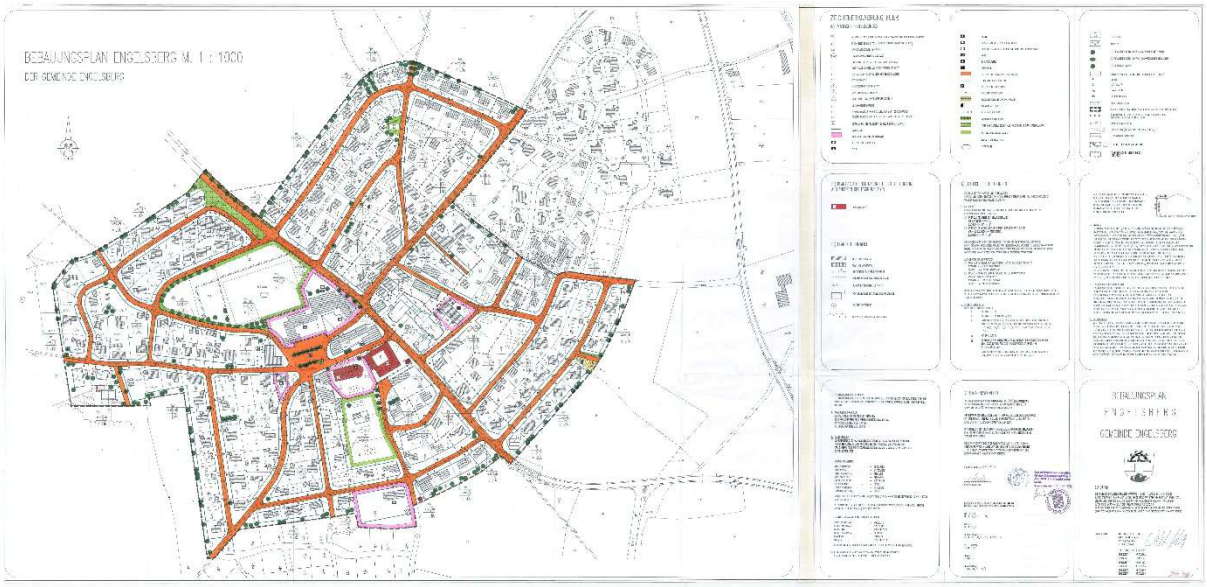
Planteil Engelsberg, Urplan 1992



Luftbild

4.2 Grundlegender Bebauungsplan

Die Grundlage ist der Bebauungsplan „Engelsberg“ ausgefertigt am 06.02.1992.



Bebauungsplan Engelsberg Urfassung

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ (Flur.-Nr. 15) und „Mischgebiet“ (Flur.-Nr. 31/1) festgesetzt.
Nutzungen nach §4 (3) 3. werden jedoch abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundstück Flur.-Nr. 15 im WA

Die GRZ wird analog wie beim Grundstück Fl.-Nr. 31/1 im Rahmen der Nachverdichtung auf 0,35 und die GRZ auf 0,55 erhöht.
Damit ergibt sich eine GRZ 2 von 0,525. Bei Verwendung eines (nachgewiesenes) Pflasters mit 50 % Sickerbeiwert erhöht sich die GRZ 2 auf max. 0,61.
Die jeweiligen Baufenster dürfen nicht überschritten werden, auch wenn die maximale GRZ durch die jeweiligen Baufenster nicht erreicht sein sollte.

5.2.2 Grundstück Flur.-Nr. 31/1 im MI

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für diese Grundstück (zur 6.Änderung mit: **GRZ 0.35)**
Die **GFZ** wird im Rahmen der Nachverdichtung von 0,45 auf **0,55 erhöht**.
Die GRZ 2 bleibt bei 0,525. Bei Verwendung eines (nachgewiesenes) Pflasters mit 50 % Sickerbeiwert erhöht sich die GRZ 2 auf max. 0,61.

Die jeweiligen Baufenster dürfen nicht überschritten werden, auch wenn die maximale GRZ durch die jeweiligen Baufenster nicht erreicht sein sollte.

5.2.3 Seitliche Wandhöhe

Die Erhöhung der seitlichen Wandhöhe von 6,50 m wird auf 8,15 m erhöht bei Flst. 31/ 1 und 15. Im Rahmen der ortsplanerischen Einbindung kann dies noch vertreten werden.
Ausgangspunkt ist OK-Rohboden innen und außen das gewachsene Gelände.

6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Dachformen und -deckung

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Die festgesetzten Vordachüberstände werden aufgehoben. Auf Grund der Erhöhung der seitlichen Wandhöhe erscheint dies angemessen. Durch die Erhöhung der Gebäude auf 3 Vollgeschosse wird die Dachneigung von 24 Grad auf 20 Grad reduziert.. Dachgaupen sind nicht zulässig. Die Anbauten mit Flachdach sind zu begrünen, ausgenommen Terrassen. Carports und Garagen werden mit begrüntem Flachdach zugelassen.

6.2 Fassadengestaltung Holzschalung

Bei den nachverdichteten Nutzungen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 15 und Fl.-Nr. 31/1 mit der Erhöhung von 2 auf 3 Vollgeschosse, kann hier bei einer Holzschalung im 3. Geschoss, von einer senkrechten Ausführung abgewichen werden. Dies ist ortsplanerisch vertretbar, weil dadurch gegenüber einer senkrechten Holzschalung die Gebäudewirkung von der Höhenerscheinung gemindert wird. Höhenlage
Die Höhenlagen bleiben unverändert wie der Bestand. Das bedeutet, dass die Bestandshöhe bezüglich Einbindung in das Gelände maßgebend ist.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nach den Maßgaben der Festsetzungen zu errichten. Grundstückszufahren
Die Grundstückszufahrten sind an der vorgesehenen Stelle zu errichten.

6.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und nachzuweisen.

6.5 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der ab Oktober 2025 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Engelsberg in der jeweils geltenden Änderungsfassung und sind entsprechend nachzuweisen.
Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden.

6.6 Verträglichkeit hinsichtlich der Verkehrsbelastung

Die Verkehrsbelastung ändert sich unwesentlich.

7 Erschließung

Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gesichert.

8 Niederschlagswasser, Regenwassernutzung und Altlastenverdachtsflächen.

Wegen immer mehr flächendeckend auftretender Starkniederschläge, ist dabei auch das von außen dem Plangebiet zufließendes Wasser zu beachten. Auf den Schutz der Unterlieger nach § 37 WHG ist zu achten. Entsprechende Hinweise sind in die Festsetzungen und textlichen Hinweise mit aufgenommen.

9 Schutzbestimmungen Denkmalpflege.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege macht darauf aufmerksam, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Absatz 1-2 BayDSchG, sowie den Bestimmungen des Artikel 9 BayDSchG in der Fassung vom 23 Juni 2023 unterliegen.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet,
Treten bei den o. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Artikel 8 BayDschG der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben. (Artikel 9 Absatz 1 Satz 1 BayDschG).

10 Umweltprüfung etc.

Die Größe des Geltungsbereichs und die vorgesehene Nutzung wird durch die 6.Änderung nicht verändert. Sämtliche Ausarbeitungen und Erklärungen zu den Umweltbelangen gelten somit unverändert weiter.
„Der Artenschutz ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung als Belang im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a und b BauGB zu berücksichtigen. Allerdings ist der in §§ 44 bis 47 BNatSchG geregelte besondere Artenschutz, der europarechtliche Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umsetzt, abwägungsfest, das heißt die in § 44 Absatz 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote können nicht „weggewogen" werden.
Da diese Verbote jedoch auf die Vornahme von Handlungen bezogen sind, die erst im Rahmen des Planvollzugs zum Tragen kommen, muss die Bebauungsplanung lediglich gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können („Hineinplanen in eine Ausnahmelage"). Unüberwindbare Hindernisse lassen die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung im Sinne von § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB jedoch entfallen. Gemeinden müssen sicherstellen, dass die Planung vollziehbar ist. Im Rahmen dieser Prüfung sind die Regelungen für Vorhaben aufgrund von Bebauungsplänen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG zu berücksichtigen. (StMUV, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003, Seite 8).“

Traunstein, den 17.09.2026



……...

(Martin Lackner, 1. Bgm.)

Entwurfsverfasser 6. Änderung Bebauungsplan
Architekten + Stadtplaner
Romstätter PartmbB
Bahnhofplatz 2
83278 Traunstein
Tel.:0861/12348-Fax:1312

Engelsberg, den 17.09.2026