

BEBAUUNGSPLAN D O B L W A L D GEMEINDE ENGELSBERG



1. Ä N D E R U N G im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Anlass der Bebauungsplanänderung

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Areal liegt am äußersten südwestlichen Ortsrandbereich von Engelsberg ca. 0,4 km vom Ortszentrum entfernt.

Betroffen sind hiervor die Grundstücke der Fl.Nrn. 49/44 und 43/33 sowie Teilflächen der Grundstücke der Fl.Nrn. 49, 49/3 und 49/37, jeweils der Gemarkung Engelsberg.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante innere bauliche Nachverdichtung auf den Bebauungsplanparzellen der Nrn. 12 (Fl.Nr. 49/44) und 22 (Fl.Nr. 49/37/TF) zur Neuschaffung von bedarfsgerechten und dringend erforderlichen Wohnbauflächen für heimische Bürger, wodurch auch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt und somit einer städtebaulichen Entwicklung in den Aussenbereich entgegengewirkt wird.

2. Vorgaben des Bebauungsplans, Anträge, Planungen, Abstandsflächenregelung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Doblwald“ weist für die betroffenen Bereiche der westlichen Randgrundstücke der Fl.Nrn. 43/33, 49/TF und 49/3/TF öffentliche Randeingrünungsflächen mit der Zweckbestimmung als Streuobstwiese aus (nähere Darlegungen hierzu vgl. Nr. 6 dieser Begründung).

Für das Grundstück der Fl.Nr. 49/44 besteht gemäß der planungsrechtlichen Vorgabe des Bebauungsplans ein Baurecht für ein Wohngebäude, welches in seiner Art der Bauweise sowohl als Einzel- als auch als Doppelhaus gestaltet werden kann.

Für den südlichen Teilbereich des Grundstückes der Fl.Nr. 49/37, welcher sich noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Doblwald“ befindet, besteht gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans kein Baurecht und auch keine sonstige zweckbestimmende Zuordnung.

Vom Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 49/44 wurde nun bei der Gemeinde Engelsberg ein Bauantrag für ein zweigeschossiges Vierfamilienhaus mit Grundrissausmaßen von ca. 18,50 m x 13,00 m und je eines ost- bzw. westseitig angeordnetem Garagengebäude sowie div. Stellplatzflächen im äußersten nordwestlichen Grundstücksbereich gestellt.

Somit soll das bereits bestehende Baurecht hinsichtlich der Baugrenzen an die vorgesehene Planung angepasst werden und es ist in diesem Zuge auch erforderlich, die Baunutzungszahlen GRZ/GFZ von derzeit max. zulässigen 0,20/0,40 auf nun 0,33/0,43 entsprechend anzuheben, um diese zwischenzeitlich vorliegende Konkretplanung auch umsetzen zu können.

Die doch ziemlich eklatante Erhöhung vor allem der Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,33 ergibt sich hauptsächlich aus den in den Berechnungsansatz mit einzubeziehenden Nebenanlagenflächen der langläufigen Zufahrt zu dem aus Gründen des schmalen Grundstückszuschnitts westlich des Hauptgebäudes angeordneten, hinterliegenden Garagengebäudes und der dortig anschließenden, nachzuweisenden und somit notwendigen Stellplätze. Die Zufahrts- und Stellplatzflächen herausgerechnet und nur das Wohnhaus mit Terrassen (zu 100%) und die Garagen (zu je 50%) angesetzt ergäbe sich faktisch ein wesentlich verträglicherer und vertretbarer Überbauungs- und Versiegelungsgrad auf dem Grundstück in der GRZ von knapp 0,27, nachdem in den Bebauungsplanfestsetzungen für die Stellplatz- und Zufahrtsflächen sickerwasserfähige Beläge geboten und Vollversiegelungen generell ausgeschlossen werden.

Nur das Hauptgebäude mit Terrassen und ohne Garagen-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen angesetzt ergäbe sich eine durchaus moderate Erhöhung der GRZ um ca. 20% auf gerade mal knapp unter 0,24.

Nachgehend zu diesem v.g. Änderungsantrag wurde seitens des Eigentümers des nördlich daran angrenzenden Grundstückes der Fl.Nr. 49/37 ein weiterer Bebauungsantrag bei der Gemeinde eingereicht mit dem Vorbringen, auf der südlichen, noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Doblwald“ liegenden Teilfläche des Grundstückes ein zusätzliches Baurecht für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit zwei daran angesetzten Garagenbauflächen festzusetzen.

Aufgrund der komfortablen Größe des Gesamtgrundstückes der Fl.Nr. 49/37 können hier die im Bebauungsplan planungsrechtlich vorgegebenen Baunutzungszahlen der GRZ/GFZ von 0,20/0,40 jedoch gehalten werden und bedürfen keiner Erhöhung.

Die beiden geplanten Gebäude werden in ortsgebundener Bauweise mittels Rechteckgrundriss und Satteldacheindeckung ausgestaltet und orientieren sich auch in der Art der Bauweise und im Maß der Nutzung somit am örtlichen Bebauungscharakter von Engelsberg.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sind abweichend von den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die planlich festgesetzten Baugrenzen maßgebend. Diese „Aushebelung“ des hier sonstig gebotenen Art. 6 Abs. 5 der BayBO mittels Bezugnahme der Abstandsflächen auf die planlich festgesetzten Baugrenzen für beide Wohnhäuser der Fl.Nrn. 49/37 und 49/44 begründen sich einerseits aus den sehr beengten Grundstückszuschnitten in der Breite und daraus resultierend erforderlichen Gebäudelängen von über 16,00 m und andererseits wegen der äußerst dringenden und somit bedarfsgerechten Wohnbauflächen für einheimische Bürger aufgrund der nicht nur in der Gemeinde Engelsberg, sondern auch der allgegenwärtigen akut vorherrschenden Wohnungsnot im Allgemeinen.

3. Verfahrensrecht, Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Nachdem es sich bei den geplanten Vorhaben um baugebietsinnere Nachverdichtungen und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wodurch auch einer baulichen Entwicklung in den Außenbereich entgegengewirkt wird, findet das beschleunigte Verfahren

gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung. Die Gemeinde Engelsberg verzichtet somit auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des § 2a BauGB, somit findet auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung.

Um nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben zu schaffen, wurde der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.01.2020 gefasst und am 10.01.2020 per entsprechendem Veröffentlichungsdokument gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Nachdem sich der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss lediglich auf den Bereich der beiden Änderungsgrundstücke der Fl.Nrn. 49/37/TF und 49/44 bezogen hatte, zwischenzeitlich jedoch nun die gesamte Randeingrünungsfläche des Bebauungsplans in den Änderungsbereich mit aufgenommen wurde, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2020 zu dieser so geänderten Planfassung den Aufstellungsbeschluss erneuert.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg weist für den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit unmittelbar westlich daran anschließenden Grünflächen aus.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird bauliche Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit unmittelbar westlich davon anschließenden öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung planungsrechtlich festgesetzt.

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

5. Infrastruktur

Die Erschließung für den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereich ist über die bestehenden öffentlichen bzw. örtlichen Einrichtungen problemlos gesichert.

Die Verkehrsanbindung für die beiden Änderungsparzellen erfolgt nach wie vor über die direkt östlich verlaufende Gemeindestraße „Am Dobl“ an das gemeindlich-öffentliche Straßennetz.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den einzelnen Privatgrundstücken auf entsprechenden Garagen- und/oder Oberflurstellplätzen untergebracht.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Gemeindekanal in die gemeindliche Kläranlage im Ortsteil Wiesmühl a.d.Alz.

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

6. Naturräumliche Gegebenheiten, spezieller Artenschutz, Grünordnung

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Engelsberg und weist in den Randbereichen eine Hanglage Richtung Westen auf. Er umfasst neben den beiden geplanten Bauparzellen im Norden die gesamte Grünfläche zur Randeingrünung an der Westgrenze. Die nördliche Bauparzelle wird derzeit als Gartenfläche (Rasen) genutzt, die südliche Parzelle sowie die südlich daran angrenzenden Offenlandflächen stellen sich als Ruderalflächen mit Altgras- und Staudensäumen teils auch magerer Ausprägung dar. Dies ist auf die Auffüllung des Geländes mit überwiegend bindigem Material im Zuge des ersten Bauabschnittes (Umsetzung des Stammbebauungsplanes) zurückzuführen.

Die Randeingrünungsflächen wurden bereits im Stammbebauungsplan aus dem Jahr 2007 als öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese“ festgesetzt. Im südlichen Teilbereich hat die Gemeinde versucht auf der östlichen Hälfte der Eingrünungsfläche eine Streuobstwiese anzulegen. Durch die Auffüllung mit sehr dichtem/lehmigem Material und die teils unmittelbar angrenzenden Waldflächen sind die Obstbäume jedoch alle wieder eingegangen. Die restlichen Teile der Eingrünungsfläche wurden bislang noch nicht umgesetzt und stellen sich im nördlichen Teil als reiner Fichtenaltersklassenwald dar oder haben sich wie stellenweise im südlichen Bereich durch Anflug/Sukzession selbst bestockt. Im Norden und Osten grenzt der Änderungsbereich an vorhandene Wohnbebauung an im Westen stocken Waldflächen.

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung finden sich keine Natur-, Landschafts- oder Natura 2000-Gebiete und es liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das **spezielle Artenschutzrecht** zu berücksichtigen. Aufgrund vorhandenen Datenmaterials und einer Ortsbegehung sind bzgl. des speziellen Artenschutzes erhebliche vorhabensbedingte Beeinträchtigungen für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit hoher Prognosesicherheit auszuschließen. Allerdings konnten Vorkommen für die Zauneidechse nicht mit hinreichender Prognosesicherheit ausgeschlossen werden. Es wurden daher zw. 27. Mai 2020 und 13. August 2020 an 4 Terminen Geländeerfassungen für die Zauneidechse durchgeführt, bei denen keine Reptilienarten nachgewiesen werden konnten. (s. Freilandökologische Kartierungen zur Zauneidechse vom 22.10.2020). Auf die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher verzichtet.

— Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, weshalb keine Umweltprüfung erfolgt und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht angewandt wird. Daher kommt der Grünordnung (Ein-, Durchgrünung) incl. der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen eine bedeutende Rolle zu, auch wenn im vorliegenden Fall nur in sehr geringem Maß neues Baurecht geschaffen wird und damit nur in geringem Maß zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen (v.a. durch die neue Bauparzelle auf Fl.Nr. 49/37).

Im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde für die breiten Randeingrünungsflächen im Westen folgendes Vorgehen vereinbart. Die Flächen werden als „Grünfläche öffentlich – Zweckbestimmung Randeingrünung“ festgesetzt. Im Nachgang zu dieser Bebauungsplanänderung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die gesamte Randeingrünungsfläche ein Gestaltungskonzept incl.

notwendiger Pflege erarbeitet (endgültige Festlegung in einem Aktenvermerk), das dann als festgesetzt gilt und umzusetzen ist. Die neue Gestaltung muss naturschutzfachlich mindestens gleichwertig mit der ursprünglich festgesetzten Streuobstwiese sein. Sollte sich eine naturschutzfachlich höherwertige Gestaltung ergeben (Ermittlung über Biotoptypen nach BayKompV) wird die dadurch erzielte naturschutzfachliche Aufwertung dem Ökokonto der Gemeinde Engelsberg gutgeschrieben.

Die so entstehende Ortsrandeingrünung stellt künftig den absoluten westlichen Ortsrand von Engelsberg dar, auch wenn dieser Ortsrand durch die vorgelagerten Waldflächen ohnehin nicht einsehbar ist.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Stammbebauungsplanes gibt es für Privatgrundstücke Vorgaben zur Bepflanzung, z.B. muss je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden zudem einige Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung, der Begrenzung der möglichen Überbauung oder auch der Begrünung von Flächen in die Festsetzungen mit aufgenommen.

7. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Bebauungsplanänderung als verträglich und vertretbar zu sehen und somit gerechtfertigt, nachdem hier primär einer äußerst dringlichen, bedarfsgerechten Baulandbeschaffung für einheimische Bürger unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und grünordnerischer Erfordernissen Rechnung getragen wird und die Erschließung über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen problemlos gesichert ist.

Engelsberg, den 10.12.2020

.....
(Martin Lackner, 1. Bgm.)

Entwurfsverfasser Bebauungsplan
Architekten + Stadtplaner
Romstätter PartmbB
Bahnhofplatz 2
83278 Traunstein 
Tel.:0861/12348-Fax:13123

Traunstein, den 10.12.2020

Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung
aquasoli Ingenieurbüro
Inh. B. Unterreitmeier
Hauertinger Straße 1a
83313 Siegsdorf
Tel.:08662/66444-00

Siegsdorf, den 10.12.2020