

BEBAUUNGSPLAN ENGELSBERG – SÜD II GEMEINDE ENGELSBERG



1. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines, Anlass der Bebauungsplanänderung

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück der Fl.Nr. 41/59 der Gemarkung Engelsberg liegt im südwestlichen Siedlungsrandbereich von Engelsberg an der Gemeindestraße „Am Haringer Berg“.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Absicht der Eigentümer des Grundstücks, eine Ergotherapiepraxis mit Wohnung und Garage zu errichten. Aufgrund des recht unförmigen Grundstückszuschnitts soll zur Schaffung des notwendigen Raumbedarfs die Errichtung eines 2-geschossigen an das Hauptgebäude angesetzten Querfirstes ermöglicht werden. Für die Situierung des geplanten Vorhabens sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen im nördlich-beengten Grundstücksbereich leicht modifiziert aufgeweitet bzw. angepasst werden.

2. Vorgaben des Bebauungsplans und geplante Abweichungen

Die Zulässigkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Engelsberg-Süd II“ sollen wie nachfolgend beschrieben geändert werden:

Anhebung der Querfirstbreite von bisher max. 1/3 auf max. 55% der Gebäudelänge. Nachdem das zulässige Baukörper-Seitenverhältnis von 4:5 aufgrund des angesetzten Querfirstes nicht eingehalten werden kann, soll dieses Maß aufgehoben und freigegeben werden.

Die zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes von bisher max. 0,75 m sollen aufgrund der leicht hängigen Geländetopografie auf max. 1,25 m angehoben werden. Dies ist erforderlich, um eine Freilegung des Kellergeschosses zu unterbinden und somit auch die Voraussetzungen für geeignete bauliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz bei extremen Starkniederschlagsereignissen zu schaffen.

Im Übrigen werden die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eingehalten.

3. Verfahrensrecht, Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Nachdem es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine baugebietsinterne Nahverdichtung und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung.

Die Gemeinde Engelsberg verzichtet somit auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 das geplante Vorhaben zu schaffen, wurde der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.08.2023 gefasst und am 04.08.2023 per entsprechendem Veröffentlichungsdokument gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB öffentlich bekannt gemacht.

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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg weist für das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung verbleibt die bauliche Art der Nutzung gemäß der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 das von der Bebauungsplanänderung betroffene Baugrundstück ist über die bestehenden öffentlichen bzw. örtlichen Einrichtungen problemlos gesichert.

Die Verkehrsanbindung für das Änderungsgrundstück erfolgt über die direkt nordöstlich verlaufende Gemeindestraße „Am Haringer Berg“ an das gemeindlich-öffentliche Straßennetz.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden in der erforderlichen Anzahl auf dem Änderungsgrundstück 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. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Bebauungsplanänderung als verträglich und vertretbar zu sehen und somit gerechtfertigt, nachdem hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bebauung der Grundstückseigentümer handelt, der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie dem örtlichen Bebauungscharakter Rechnung getragen wird und die Erschließung über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen problemlos gesichert ist.

Engelsberg, den 08.01.2024
geändert: 04.07.2024



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

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.:0861/12348-Fax:13123



Traunstein, den 08.01.2024
geändert: 04.07.2024