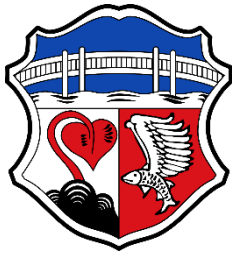


Entwurf

Stand: 10.02.2024



Gemeinde Seeon-Seebruck

LANDKREIS TRAUNSTEIN

12. Änderung des Bebauungsplans „Truchtlaching-Auberg“

im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 12. Änderung des Bebauungsplans „Truchtlaching-Auberg“,

in der Fassung vom2024,
als Satzung vom2024.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan „Truchtlaching-Auberg“. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Truchtlaching-Auberg“ unberührt.

Gemeinde
Seeon-Seebruck
Römerstraße 10
83358 Seebruck

Tel. 08667 / 8885 0
gemeinde@seeon-seebruck.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.4	Innenentwicklung	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.4	Erschließung und Infrastruktur	7
A.5.5	Denkmalschutz	8
A.5.6	Schutzgebiete	8
A.5.7	Boden	8
A.5.8	Wasser	8
A.5.9	Vorbelastungen	9
B	Planungsbericht – Ziele und Auswirkungen der Planung	10
B.1	Ziele der Planung	10
B.2	Bebauungsplankonzept	10
B.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
B.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
B.2.3	Höhenentwicklung	13
B.2.4	Abstandsflächen	14
B.2.5	Dächer	14
B.2.6	Photovoltaikanlagen	15
B.2.7	Nebenanlagen und Garagen	16
B.2.8	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.3	Grünordnung	18
B.4	Versickerung	18
B.5	Infrastruktur	19
B.6	Klimaschutz	20
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
B.8	Flächenbilanz	21
C	Umweltbelange	22
C.1	Umweltbericht	22
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	22

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
 Nußbaumstr. 3
 83112 Frasdorf
 Tel: 08052-9568070
 info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1393

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Truchtlaching-Auberg“ Baurecht.

Im Rahmen der Innenentwicklung soll nun die Erweiterung des Bestandsgebäudes im Änderungsbereich ermöglicht werden. Dieses soll sich an der kleinteiligen Gebäudestruktur der umgebenden Flächen orientieren, jedoch gegenüber dem bisherigen Bestand eine moderate Nachverdichtung darstellen. Dem folgend soll der Bauraumzuschnitt sowie die Höhenentwicklung unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Grundstücke angepasst werden. Somit kann ein bereits bebauter Bereich nachverdichtet und neuen Bauflächen auf heute unbebauten bzw. unbeplanten Flächen vorgebeugt werden.

Die Bebauungsplanänderung stellt dabei einen Teil einer gemeindeweiten Innenentwicklungsstrategie dar. Bauliche Entwicklungen sollen sich entsprechend §1 Abs. 5 BauGB wo möglich auf die Innenentwicklung konzentrieren. Dies folgt auch dem in §1a BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Um im Bestand angemessene und umsetzbare Lösungen entwickeln zu können, sind auch kleinere Maßnahmen (Planungen) im Zuge der Gesamtstrategie notwendig.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Truchtlaching-Auberg“ auf den Flurstücks-Nr. 714/5 an der Aubergstraße geändert werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Seeon-Seebruck am gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Truchtlaching-Auberg“ handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung wird auf einer bereits überplanten und bebauten Fläche eine intensivere Nutzung ermöglicht.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 2.108 m².

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

§50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen, verdrängt die hier gegenständliche 12. Änderung des Bebauungsplanes „Truchtlaching-Auberg“. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Truchtlaching-Auberg“ inkl. seiner Änderungen unberührt.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 7 und 8 des Ur-Bebauungsplans. Die nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Truchtlaching-Auberg“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

A.4 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind lediglich im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ überplante Flächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Truchtlaching in der Gemeinde Seeon-Seebruck. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücks-Nr. 714/5 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nr. 780 (Aubergstraße). Die Fläche befindet sich sämtlich in der Gemarkung Truchtlaching.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes - rot - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet ist im Norden, Osten und Westen durch allgemeine Wohngebietsflächen sowie im Süden durch die Aubergstraße begrenzt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.108 m². Die Abmessungen des Planungsgebiets betragen ca. 65 m in Nord-Süd- und ca. 40 m in Ost-West-Richtung.

A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die unmittelbar angrenzende Umgebung im Norden, Osten und Westen ist ebenfalls als „Wohnbaufläche“ dargestellt, südlich der Aubergstraße ist ein allgemeines Wohngebiet verzeichnet.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan decken sich mit den im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung vorgesehenen Festsetzungen. Somit ist die geplante Nutzung im Änderungsbereich auch weiterhin entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Planungsumgriff - blau - ohne Maßstab!

Ur-Bebauungsplan „Truchtlaching-Auberg“

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des Ur-Bebauungsplanes „Truchtlaching-Auberg“ aus dem Jahr 1976.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Truchtlaching-Auberg“ ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Süden angrenzend verläuft die Aubergstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Im Änderungsbereich ist ein Bauraum von ca. 282 m² festgesetzt, der exakt das bestehende Wohngebäude abbildet. An der östlichen Grundstücksgrenze ist zudem eine Fläche für Garagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,4 festgesetzt. Im Änderungsbereich sind nur ein Untergeschoss- und Erdgeschoss (U+E) zulässig. Es ist eine maximale Traufhöhe von 5,75 m ab Straßenoberkante zulässig.

Erdgeschossige Erweiterungen von Garagenbauten können zum Zwecke der Unterbringung von Brenn- und Gartenarbeitsmaterial zugelassen werden. Nebengebäude und Garagen dürfen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, auch Aufstockungen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zur Dachform, Mindestgröße von Grundstücken, Einfriedungen und Sichtdreiecken getroffen.

Die Erschließung des hier gegenständlichen Änderungsbereiches sieht der Ur-Bebauungsplan über die südlich angrenzende Aubergstraße vor.



Abb. 3: Ausschnitt Ur-Bebauungsplan „Truchtlaching-Auberg“ - ohne Maßstab!

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Seon-Seebruck vom 01.02.2021

A.5.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topografie

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage und fällt von Nordwesten (ca. 534,2 m ü. NHN) in Richtung Südosten (ca. 528,2 m ü. NHN) (Normalhöhennull DHHN 2016) um ca. 6 m ab.

Planungsgebiet

Der Änderungsbereich ist heute mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Erdgeschoss und Untergeschoss) mit Satteldach sowie einer freistehenden Garage an der östlichen Grundstücksgrenze bebaut. Nördlich der Garage sowie nordwestlich des Wohngebäudes befinden sich zwei weitere Nebengebäude (Gartenhaus o. Ä.).

Das Vorfeld der Garage ist zu Erschließungszwecken weitgehend versiegelt.

Die sonstigen, um das Einfamilienhaus gelegenen Flächen sind intensiv gärtnerisch genutzt.

Die südlich gelegene Aubergstraße ist Teil des Geltungsbereichs. Bei dieser handelt sich um eine untergeordnete Mischverkehrsfläche ohne größere Verbindungsfunktion.

Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldächern und untergeordneten Nebengebäuden an. Sie sind gärtnerisch eingebunden. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplans „Auberg“ ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Direkt südlich angrenzend verläuft die Aubergstraße. Südlich von dieser befinden sich weitere Einfamilienhäuser sowie zwei unbebaute Grundstücke.

A.5.4 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr

Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Aubergstraße. Diese mündet ca. 320 m weiter nordöstlich in die Staatsstraße St2093.

Somit ist ein ausreichender Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

Sonstige Infrastruktur

Die im Rahmen der Bebauung notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt.

Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig Feuerwehrezufahrten auf den Grundstücken erforderlich.

Im Rahmen der heute vorliegenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich über Steckleitern erfolgen.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

A.5.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2024) sind innerhalb des Planungsgebietes und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

A.5.6 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich sind weder kartierte Biotop- noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Stand: Januar 2024).

A.5.7 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) (Quelle: UmweltAtlas – Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Änderungsbereich wie folgt charakterisiert (Quelle: UmweltAtlas – Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Allg. Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

A.5.8 Wasser

Grundwasser

Im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist in der näheren Umgebung des Planungsgebietes eine Aufschlussbohrung verzeichnet.

Die Bohrung aus dem Jahr 2008 befindet sich etwa 230 m nordöstlich des Planungsgebietes. Hier wurde ein Grundwasserflurabstand von ca. 12,0 m (ca. 507,0 m ü NHN) erkundet.

Somit ist auch im Planungsgebiet mit einem relativ großen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Eine direkte Wechselwirkung zwischen der Bebauung und Grundwasser (Aufstauung durch Keller o.Ä.) ist somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem vorhanden. Ebenso befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich (Stand: Januar 2024).

Dennoch können lokale Überschwemmungen, insbesondere im Rahmen von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Durch die von Nordwesten nach Südosten abfallende Topografie ist die Wahrscheinlichkeit von länger anhaltenden Überschwemmungen jedoch eher gering. Aufgrund der Topografie besteht hier aber ein erhöhtes Risiko von stark abfließenden Oberflächenwasser oder Schichtwasser.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden.

Sickerfähigkeit

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Niederschlagswässer direkt vor Ort versickert werden können. Durch die zum Teil lehmhaltigen Böden ist jedoch ggf. mit der Notwendigkeit von besonderen Maßnahmen zu rechnen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Regenwasserkanal, welcher auf der Flurstücks-Nr. 715/3 (Fraueneichweg) verläuft, einzuleiten. Ein Anschluss an diesen besteht bereits.

A.5.9 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Zudem lässt die bisherige Flächennutzung als allgemeine Wohngebietsfläche nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen

Anlagenlärm

Da der Änderungsbereich von Wohnbebauungen umgeben ist und es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen und -emissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Von der südlich angrenzenden Aubergstraße ist aufgrund des untergeordneten Charakters mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Von übergeordneten Straßen ist aufgrund des Abstands (ca. 320 m nordöstlich: St2093) und der dazwischen liegenden Bebauung mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen.

B Planungsbericht – Ziele und Auswirkungen der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung
- Sicherstellung einer der Umgebung angepassten Bauweise

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung Ur-Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (1977)

Festsetzung Änderung

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2021)

Begründung

Der Änderungsbereich wird auch weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt.

Zwischen dem Stand der BauNVO von 1977 und der heute gültigen Fassung gab es einige Änderungen. Im Stand 2021 sind Anlagen zu sportlichen Zwecken nun nicht mehr ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig. Ställe und Anlagen zur Kleintierhaltung sind nun auch ausnahmsweise nicht mehr zulässig.

Diese generellen Änderungen sind für den hier gegenständlichen Änderungsbereich nicht von zentraler Bedeutung. Sie sind im Rahmen einer Weiterentwicklung der Strukturen und Anpassung an die Lebenswirklichkeit im Sinne der Gemeinde.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt soll durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine moderate Erhöhung der Bebaubarkeit, unter Berücksichtigung der Bezüge zur Nachbarschaft, ermöglicht werden.

Festsetzung Ur-Bebauungsplan

Es ist ein Bauraum von ca. 282 m² festgesetzt.

Die maximale Geschossflächenzahl ist auf 0,4 (GFZ 0,4) festgesetzt.

Eine Beschränkung der Versiegelung (z.B. durch Nebenanlagen etc.) des Baugrundstücks besteht nicht (vgl. BauNVO 1977).

Festsetzung Änderung

Es ist ein Bauraum von ca. 590 m festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,3 (GRZ 0,3) und die Geschossflächenzahl auf 0,5 (GFZ 0,5) festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Balkone, Terrassen und Loggien bis zu einer GRZ von 0,35 (inklusive Hauptanlagen) überschritten werden.

Weiter darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (inklusive Hauptanlagen, Balkone, Terrassen und Loggien) durch Garagen, Carports, und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden.

Zudem darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 (inklusive Hauptanlagen, Balkone, Terrassen und Loggien, Garagen, Carports, und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO) Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden.

Begründung

Bauräume

Durch die Anpassung des Bauraums soll im Rahmen der Nachverdichtung eine etwas umfänglichere Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Dabei wird rund um das Gebäude ein gewisser Puffer für Umbauten vorgesehen. Beeinträchtigungen von Nachbarn sind nicht zu erwarten.

Der Bauraum ist insgesamt etwas größer als die zulässige Grundfläche gewählt, um ausreichend Flexibilität für die tatsächliche architektonische Lösung zu bieten.

Insgesamt fügt sich auch die geänderte Konfiguration des Bauraums in die Umgebungsbebauung ein.

Der Bauraum kann an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, unter Berücksichtigung der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Seeon-Seebruck“ bebaut werden. Durch die Anordnung der Geltung der Abstandsflächen entsprechend der Satzung (über die BayBO hinausgehend) sind auch im Rahmen des neuen Bauraums gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen, innerhalb des Änderungsbereichs und gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Überschreitungen der Bauräume

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im BauGB sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend §23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Der Ur-Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Grundfläche. Es besteht nur eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl. Um den Anforderungen des §16 BauNVO Rechnung zu tragen und eine angemessene Flexibilität innerhalb des Bauraums zu ermöglichen, wird nun eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Somit ist auch weiterhin eine der Lage am Ortsrand entsprechende, nicht zu massive Bebauung sichergestellt. Die nun festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 würde einer zulässigen Grundfläche von ca. 584 m² entsprechen. Diese sehr hohe zulässige Grundfläche ist jedoch dem verhältnismäßig großen Baugrundstück von 1.946 m² geschuldet.

In der Umgebung sind ebenfalls nur eine Geschossflächenzahl und keine Grundflächenzahl festgesetzt. Aus der heutigen Bebauung ergeben sich hier jedoch ebenfalls ähnliche Grundflächenzahlen. Somit fügt sich dies auch weiterhin in die Umgebung ein.

Die festgesetzte GRZ liegt weit unter dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für die GRZ von Allgemeinen Wohngebieten (0,4). In Bezug auf das Ortsbild und die Lage sowie Größe des Grundstücks ist diese festgesetzte Grundflächenzahl städtebaulich vertretbar.

Um den städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festsetzen zu können, ist die zulässige Grundflächenzahl quantitativ aus den städtebaulich angemessenen Baukörpern entwickelt. Weniger raumwirksame Bauteile, wie Garagen, Nebenanlagen und Terrassen, sind dem folgend als Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig. Dies bildet im Übrigen auch die vormalige Festsetzung ab, da nach BauNVO 1977 Terrassen, Balkone, Nebenanlagen etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet wurden.

Die Geschossflächenzahl wird im Zuge der Nachverdichtung auf 0,5 erhöht und entspricht einer zulässigen Geschossfläche von ca. 973 m².

Die zulässige GFZ von 0,5 liegt weit unterhalb der Orientierungswerte des §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2.

Überschreitung Grundflächenzahl

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Aufgrund der möglichst geringen Grundfläche (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Baukörpers) in Kombination mit den notwendigen Stellplätzen, den Garagen etc. reicht dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu starken Bebauung und somit einem zu hermetischen Baugefüge vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt.

Terrassen, Balkone und Loggien sind bei der Grundfläche im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen, wurden diese bei der Festsetzung der GRZ für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig.

Durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte Dimension“. Sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Daher ist hier noch eine Unterscheidung zu den Zufahrten, Stellplätzen etc. vorgenommen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten dürfen diese Festsetzung zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschreiten. Diese Anlagen sind für die städtebauliche Anmutung des Quartiers weniger relevant.

Mit einer Maximalversiegelung von GRZ 0,45 sind die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wesentlich unterschritten (Maximalversiegelung GRZ 0,6 (0,4 + 50% nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)).

B.2.3 Höhenentwicklung

Festsetzung Ur-Bebauungsplan

Im Ur-Bebauungsplan erfolgte die Festsetzung der zulässigen Höhenentwicklung über eine maximal zulässige Traufhöhe ab Straßenoberkante. Demnach ist im Planungsgebiet eine maximale Traufhöhe von 5,75 m zulässig.

Festsetzung Änderung

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung wird die Höhenentwicklung in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) festgesetzt.

Begründung

Die bisherige Festsetzung entspricht nicht den Anforderungen an die Bestimmtheit der Bezugspunkte nach §18 BauNVO. Durch den Bezug auf das geplante Gelände verändert sich die zulässige Höhenentwicklung je nach baulichem Konzept.

Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gelände auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung nun in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) (m ü. NHN) als absolutes Maß definiert. Somit kann die städtebaulich wirksame Höhe präzise und unveränderbar definiert und eine Einbettung in die Umgebung, hinsichtlich der Topografie und Nachbargebäude sichergestellt werden. Diese Regelung entspricht im Gegensatz zur bisherigen Regelung, der aktuellen Rechtsprechung (keine mangelnde Bestimmtheit der Bezugspunkte).

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe wird im Rahmen der Änderung mit 536,5 m ü. NHN festgesetzt. Gegenüber dem heutigen Gelände ist so auf der Südseite eine Wandhöhe von ca. 6,5 m möglich.

Im Rahmen der Fläche für Nebenanlagen und Garagen ist zudem eine OK der Wandhöhen von 532,7 m ü. NHN festgesetzt. Dies bildet etwa eine Wandhöhe von 3,0 m über dem Bestandsgelände ab. Durch diese Höhenfestsetzung ist eine klare Unterordnung der Nebenanlagen bzw. Garagen unter die Hauptbaukörper sichergestellt. Gleichzeitig ist jedoch auch die Unterbringung von größeren Fahrzeugen möglich.

Eine Prüfung der LoD2-Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung zeigt, dass die Wohnbebauung in der weiteren Umgebung derzeit Wandhöhen von ca. 5,5 m bis ca. 7,5 m aufweist. Somit fügen sich beide Hauptbaukörper in den Höhenkanon der Umgebung ein. Hierbei ist nicht nur die unmittelbare Umgebung, sondern auch das weitere Umfeld mit einzubeziehen.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit des Gebäudes unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über die Oberkante der Wandhöhe und die maximal zulässige Dachneigung klar definiert ist.

Auch mit der nun festgesetzten Höhenentwicklung können die Abstandsflächen im Rahmen der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Seeon-Seebruck“ (aber auch der BayBO) innerhalb des Planungsgebiets unterkommen. Somit ist den Ansprüchen des Nachbarnschutzes, gesunder Lebensverhältnisse und des Brandschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe und den Regelungen zu Abgrabungen ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig.

B.2.4 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.5 Dächer

Festsetzung Ur-Bebauungsplan

- Alle Wohngebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 18-24 ° auszuführen

Festsetzung Änderung

- Alle Dachflächen größer 10 m² sind als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 24° auszuführen.
- Festsetzungen zu dem Hauptdach untergeordneten Dachflächen
- Festsetzungen zu Dachüberständen
- Nur Dachdeckungen aus Dachziegeln und Dachsteinen in anthrazit und roter bis rotbrauner Farbe
- Festsetzungen zur Dachform bei Garagen, Carports und Nebenanlagen

Begründung

Der lokalen Bautradition folgend und in Anlehnung an die Festsetzungen des, auch in der Umgebung gültigen, Ur-Bebauungsplanes, werden die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung weitgehend übernommen. Im Sinne einer Weiterentwicklung werden sie jedoch punktuell ergänzt und angepasst. So sind nun Dachziegel und Dachsteine nur in roter bis rotbrauner Farbe und in anthrazit zulässig. Bisher gab es zur Dachdeckung keine Festsetzungen. Diese Ergänzung lässt sich damit begründen, dass umliegende Hauptbaukörper Dachziegel bzw.-steine in diesen Farbtönen aufweisen und dies auch dem übrigen Ortsbild entspricht.

Es sind auch weiterhin ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 24° zulässig. Auf Dachflächen mit einer Grundfläche unter 10 m² ist die Dachform freigestellt, da diese weniger prägend für das Ortsbild sind.

Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 15 % der Fläche des Hauptdaches ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlichen OK_{WH} des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Der First des Pultdaches muss direkt an das Hauptgebäude unterhalb des Hauptdaches anschließen. Die Neigung des Pultdaches darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen, damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere, die Gebäude strukturierende Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

Auf Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind neben Satteldächern auch Pultdächer oder flach geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von 10° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacherer Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sich somit weiter dem Hauptgebäude unterordnen.

In Anlehnung an den Ur-Bebauungsplan sind auf Garagen, Nebenanlagen sowie Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, Pultdächer bis zu 8° Neigung zulässig. Somit sollen überdimensionale Dachkonstruktionen auf sonst leichten und zurückhaltenden Anlagen vermieden werden. Um auch in der Aufsicht eine angemessene Gestaltung sicher zu stellen, sind diese Dächer als Gründächer auszuführen.

Durch die Zulässigkeit von transparenten Eindeckungen von Terrassenüberdachungen und Wintergärten kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Um ein der Umgebung entsprechendes, ländliches Erscheinungsbild sicher zu stellen sind Mindestanforderungen für die Dachüberstände entsprechend der zu erwartenden Größe und Höhenlage der Dachflächen festgesetzt. Somit sollen bei kleineren und niedrigeren Bauteilen überdimensionale Dachkonstruktionen vermieden werden.

Um eine der dörflichen Umgebung entsprechende Dachgestalt sicherzustellen, sind bei Hauptanlagen Dachüberstände von mindestens 1,0 m trauf- und ortgangseitig einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen und Dachflächen kleiner 10 m^2 sind aufgrund des untergeordneten Einflusses auf die Erscheinung lediglich 0,5 m Dachüberstand erforderlich. Somit wird auch überdimensionalen Dächern auf kleinen Anlagen vorgebeugt.

Der Dachüberstand wird horizontal im 90° Winkel von der Außenkante der Außenwand bis zur Außenkante (Abtropfkante) der Dachdeckung gemessen.

Konstruktionsbedingt sind bei Überdachungen von Carports und Terrassen sowie auf Wintergärten keine Dachüberstände erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen ausgeschlossen werden.

B.2.6 Photovoltaikanlagen

Um im Zuge des Klimawandels vermehrt auf eine nachhaltige Energieerzeugung zu setzen, sind mindestens 40% der gesamten Dachfläche eines jeweiligen Hauptgebäudes mit Photovoltaik-Modulen zu versehen ist. Ausgenommen sind Dachterrassen sowie Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen, da diese einen untergeordneten Flächenanteil darstellen und ein Nutzungskonflikt besteht.

Um ein möglichst homogenes und ruhiges Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu unterstützen, sollen sich Solaranlagen dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen.

Dementsprechend sind Photovoltaikanlagen ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach, im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Abstände zu Dachhaut sind nur im

Rahmen des im konstruktiv zur Befestigung Notwendigen zulässig. Die Einhaltung eines Abstands von 1,0 m zu Traufe, First und Ortgang, stellt bei Satteldächern die Wahrnehmbarkeit des eigentlichen Daches sicher und unterstützt einen ansprechenden Übergang zu Dachflächenbereichen ohne Solaranlagen.

Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Solaranlagen aufgeständert werden. Durch das Zurücktreten von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Solaranlagen vermindert und eine homogene Dachlandschaft gewährleistet.

Um eine angemessene Möglichkeit zur Ausstattung mit Solaranlagen bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes zu ermöglichen, ist jeweils nur eine Solaranlagenfläche pro Dachfläche zulässig. Im Bereich der Flachdächer gelten zusammenhängende Anlagen aus mehreren aufgeständerten Paneelen als eine „Fläche“. Hier müssen die Paneele keine durchgehende Oberfläche aufweisen.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden sollen.

B.2.7 Nebenanlagen und Garagen

Festsetzung Ur-Bebauungsplan

- Garagen sind als flaches Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 8° zulässig

Festsetzung Änderung

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung werden Festsetzungen zu einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) (m ü. NHN) ergänzt.

Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Garagen mit einer Grundfläche über 10 m² sind nur in den Bauräumen und in Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Von der Regelung ausgenommen sind: offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen sowie Zufahrten und Zuwegungen.

Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m² müssen die Anforderungen an die Dächer der Hauptgebäude erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen (ausgenommen der zulässigen Pultdächer auf Garagen, Nebenanlagen und Carports). Stellplätze für Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren.

Begründung

Um städtebaulichen Missständen durch Nebenanlagen vorzubeugen, sind wie auch im Ur-Bebauungsplan gesonderte Flächen für Nebenanlagen und Garagen festgesetzt. Durch diese werden ausreichend Flächen für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke sowie die Freihaltung von möglichst zusammenhängenden Grünräumen sichergestellt.

Anlagen mit einer Grundfläche unter 10 m² sind hier, insbesondere für das Ortsbild weniger relevant. Somit können diese auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Auch offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereich (Terrassen) sowie Zufahrten und Zuwegungen sind aufgrund ihrer fehlenden dritten Dimension weniger relevant für die Ortsgestalt. Somit sind diese auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Einfriedungen und Stützmauern sind schon aufgrund ihrer Zweckbestimmung auch außerhalb dieser Flächen notwendig und dem folgend auch zulässig. Um hier städtebaulichen Missständen vorzubeugen sind durch andere Festsetzungen Regelungen zu Einfriedungen (Ur-Bebauungsplan) und Stützmauern (gegenständliche Änderung) getroffen.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten und somit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 10 m² entsprechend den übrigen Festsetzungen zu Dächern und identisch mit den „Hauptanlagen“ auszuführen. Kleinere Anlagen sind so untergeordnet, dass hier keine entsprechenden Effekte zu erwarten sind und so auch keine Festsetzungen notwendig sind. Für Garagen, Nebenanlagen und Carports ist die Zulässigkeit von Pultdächern unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Um ortsgestalterischen Missständen vorzubeugen, sind Stellplätze für Mülltonnen in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

B.2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Festsetzung bisher

- keine

Festsetzung Änderung

- Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,0 m zum natürlichen Gelände zur Einbindung baulicher Anlagen
- Erzeugte Böschungsneigung nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge)
- Stützmauern: zulässige Höhe, Ausführung und Mindestabstand

Begründung

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks, gerade bei der bewegten Topografie im Planungsgebiet und vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit, zu ermöglichen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Integration der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände zulässig. Eine Steuerung dieser Aufschüttungen und Abgrabungen ist insbesondere bei kleineren Grundstücken bzw. höheren Nutzungszahlen erforderlich. Dem folgend erfolgt dies, um die nun vorgesehene Nachverdichtung sinnvoll zu begleiten.

Für eine angemessene Einbettung der Hauptgebäude in den Höhenkanon der bestehenden Topografie sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Durch die Festsetzung eines Maximalwertes kann somit das bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben und es entstehen keine unnatürlichen Verläufe in der Topografie bzw. eine ungewünschte Terrassierung. Der relativ hohe Wert von 1,0 m ist durch die relativ steile Topographie begründet.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sind voraussichtlich Stützmauern nötig. Um das Erscheinungsbild künstlich geschaffener Barrieren zu minimieren, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von 10 m zulässig. Herzustellen sind diese als Natursteintrockenmauerwerk ohne Mörtel und mit offenen Fugen. Zum Schutz der nachbarlichen Belange und um grenzstehende Mauern zu vermeiden, müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

B.3 Grünordnung

Um eine der dörflichen Umgebung entsprechende, üppige Eingrünung des Grundstücks sicherzustellen, sind auf dem Baugrundstück zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Empfohlene Pflanzstandorte sind in der Planzeichnung als Hinweis vermerkt.

Entlang der südlich angrenzenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jedoch max. 3 m von dieser entfernt, ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von min. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. So kann eine Bepflanzung entlang der Aubergstraße bei gleichzeitiger Flexibilität der Standortwahl gesichert werden.

Auf Festsetzungen konkreter Baumarten wurde bewusst verzichtet. Es besteht keine besondere Prägung des Planungsgebiets, welche eine Beschränkung auf einige, wenige Baumarten rechtfertigt. Auch ist mit der Beschränkung auf heimische, standortgerechte Arten auch mehr Spielraum, insbesondere im Hinblick auf Arten, welche besser an den Klimawandel angepasst sind, gegeben.

Durch die zu erwartende Endwuchshöhe von mindestens 10 m bei Bäumen entlang der Straßenverkehrsfläche soll sichergestellt werden, dass die Bäume auch eine Relevanz für das Ortsbild entfalten und für eine bessere Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung sorgen. Um Konflikten zwischen der Bebauung und den Bäumen je nach Detailsituation vorbeugen zu können werden keine größeren Baumarten gefordert.

Um möglichst schnell und dauerhaft die gewünschten Grünqualitäten zu erlangen, sind Neupflanzungen dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.

Die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der o.g. Vorgaben in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

B.4 Versickerung

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dem Grundstück versickert. Somit ist davon auszugehen, dass die Versickerung auch in Zukunft möglich ist.

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Alternativ besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Regenwasserkanal, welcher auf der Flurstücks-Nr. 715/3 (Fraueneichweg) verläuft, einzuleiten. Ein Anschluss an diesen besteht bereits.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Traunstein-Wasserrecht zu beantragen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o.Ä. auszuführen.

B.5 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Wie im Bestand ist der Änderungsbereich auch weiterhin über die Aubergstraße erschlossen. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung ist, wenn überhaupt mit einer nur sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Technische Infrastruktur

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen aufgrund der Bestandsbebauung bereits vor.

Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig Feuerwehrezufahrten auf den Grundstücken erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Somit sind voraussichtlich keine Feuerwehrezufahrten oder -aufstellflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung, bzw. bereits geplante Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einzelvorhabens bzw. des Bauvollzuges.

B.6 Klimaschutz

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Beschränkung der zulässigen Gesamtversiegelung wird mehr Raum für Vegetation sicher erhalten. Darüber hinaus wird so gerade bei vermehrt auftretenden Starkregenereignissen mehr Fläche für Versickerung freigehalten und der Oberflächenabfluss verringert.

Die Höhenfestsetzungen lassen ausreichend Spielraum für eine im Sinne des Oberflächenabflusses hochwasserangepasste Bauweise.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Moderate Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung durch Nachverdichtung

B.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	1.946 m ²	92 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	162 m ²	8 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	2.108 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans "Truchtlaching-Auberg" wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans „Truchtlaching-Auberg“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.