



Gemeinde Kirchanschöring

Landkreis Traunstein

Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb der Pöllersiedlung“

für den Bereich des Grundstücks FL.Nr. 157/1 sowie
Teilflächen der Grundstücke FL.Nrn. 156/3 u. 158/7
der Gemarkung Kirchanschöring

Begründung

11.12.2020



Abbildung 1: Luftbild Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, mit Darstellung des Änderungsbereichs, M 1:1.000

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
4	Naturschutz, Artenschutz	4
5	Bodenschutz	4
6	Klimaschutz, Klimaanpassung	4
7	Planungskonzept	4
8	Alternativen zur Planung.....	4
9	Planinhalte	4
10	Immissionsschutz	5
11	Eingriff- / Ausgleichsregelung.....	5
12	Auswirkungen der Planung	5
13	Umweltprüfung.....	5

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchanschöring setzt sich intensiv mit den Fragen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auseinander und fördert deshalb die Nachverdichtung im Bestand. Das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 157/1 Gemarkung Kirchanschöring an der Eichenstraße besitzt ein grundsätzliches Potential zur gebietsverträglichen Nachverdichtung durch Ausbau des Dachgeschosses. Dieses Potential soll zur Schaffung weiteren Wohnraums genutzt werden.

Mit einer Anhebung der Wandhöhe soll durch Erneuerung des Dachgeschoßes eine weitere Wohnung geschaffen werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan das entsprechende Maß der baulichen Nutzung und die Wandhöhe nicht zulässt, soll er für den Bereich des Grundstücks geändert werden. Damit kann die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzten Bodens zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit vermieden werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018 (LEP) liegt die Gemeinde Kirchanschöring im allgemeinen ländlichen Raum. Lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Kirchanschöring im regionalen Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Folgende im LEP verbindlich festgelegte Ziele (Z) und dargelegte Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

3.1	Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Planung ist mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kirchanschöring ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

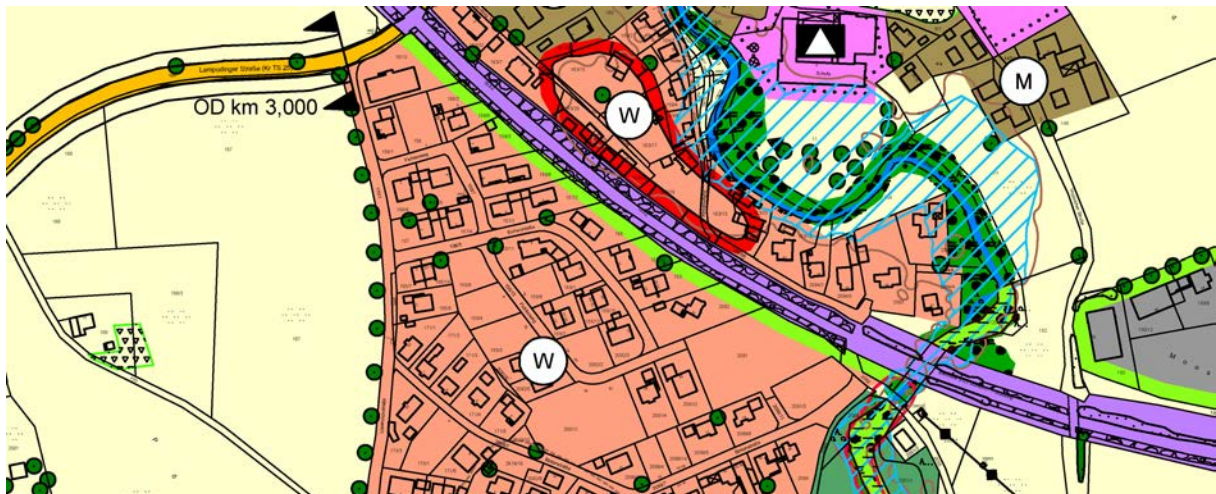


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchanschöring, M 1:5.000

3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der ca. 600 m² umfassende Änderungsbereich beinhaltet die Fläche des bebauten Grundstücks FL.Nr. 157/1 der Gemarkung Kirchanschöring mit ca. 532 m² sowie Teilflächen der Straßengrundstücke FL.Nr. 156/3 der Eichenstraße und FL.Nr. 158/7 des Fichtenwegs. Er liegt inmitten des bestehenden Wohngebiets. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten sowie einem Nebengebäude mit Garagen bebaut. Die nicht überbauten und nicht als Zufahrten genutzten Flächen sind gärtnerisch angelegt, das Gelände ist eben.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Unterhalb der Pöllersiedlung“ in der seit 1981 rechtskräftigen Fassung maßgeblich.

Darin ist für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,31 und eine Geschossflächenzahl von 0,48 festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe ist mit 6,10 m über der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß festgesetzt, wobei dieser max. 30 cm über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände liegen darf. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, die Anzahl der Wohnungen ist nicht begrenzt.

4 Naturschutz, Artenschutz

Weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz-, oder FFH-Gebiete. Das Plangebiet ist bebaut, artenschutzrechtliche Belange sind offensichtlich nicht berührt.

5 Bodenschutz

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut. Durch die Änderung wird mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht.

6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Diese Änderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die genannten Handlungsfelder. Die innerörtliche Nachverdichtung folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

7 Planungskonzept

Um den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudehöhe in einem angemessenen und gebietsverträglichen Rahmen geändert werden.

8 Alternativen zur Planung

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist. Die Alternative zur Nachverdichtung wäre die Inanspruchnahme ggf. bisher nicht baulich genutzten Bodens an anderer Stelle.

9 Planinhalte

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unverändert.

Die Zahl der Vollgeschoße bleibt auf zwei begrenzt. Da durch den Dachgeschossausbau keine weitere Geschossfläche entsteht, wird die Geschossflächenzahl mit 0,48 unverändert beibehalten. Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen und der Notwendigkeit eines weiteren offenen Stellplatzes für die zulässige dritte Wohneinheit wird die Grundflächenzahl mit 0,4 so festgesetzt, dass mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um bis zu 50 % alle zu berücksichtigenden Grundflächen abgedeckt werden.

Die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird als absolute, aus dem Bestand ermittelte Höhe festgesetzt. Die bisher festgesetzte Wandhöhe von 6,10 m wird auf 6,75 m erhöht. Damit kann mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das Dach soweit angehoben werden, dass unter Einhaltung der regulären Abstandsflächen im Dachgeschoß nutzbarer Wohnraum entsteht, ohne dass ein weiteres Vollgeschoss gebildet wird. Die Wandhöhe von 6,75 m wird als für das Ortsbild und das Gebiet verträglich angesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden durch Änderungen bereits mehrfach Wandhöhen bis 6,50 m zugelassen.

Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO wird angeordnet.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

Die offene Bauweise gilt unverändert. Die Baugrenzen werden lediglich der tatsächlichen Lage der bestehenden Gebäude angepasst, aber nicht wesentlich erweitert. Aufgrund des Zusammenhangs mit dem Nachbargrundstück wird die prinzipielle Anordnung der überbaubaren Flächen beibehalten.

Die Regelungen zur Dachform und Dachneigung werden unverändert beibehalten.

Im Gegenzug zur Erhöhung der seitlichen Wandhöhe werden zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes Dachaufbauten ausgeschlossen.

9.3 Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Die Erschließung bleibt unverändert. Die von sichtbehindernden Gegenständen freizuhaltenen Sichtfläche wird den heutigen Anforderungen entsprechend geändert. Die entsprechende Regelung des Bebauungsplans ist weiterhin gültig. Auf dem Baugrundstück sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen, wobei offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnlinie Mühldorf - Freilassing. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Nutzung neu zulässig, die nicht bereits derzeit zulässig ist.

11 Eingriff- / Ausgleichsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

12 Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Auch auf die Verkehrsverhältnisse sind keine merklichen Auswirkungen zu erwarten.

13 Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht n. § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Kirchanschöring, den

.....
Hans-Jörg Birner, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl Moosstr. 19
Dipl.-Ing. Univ. 83417 Kirchanschöring
Architekt 08685.7787900
Stadtplaner bp@josefbruederl.de