

BEBAUUNGSPLAN STANGENBERGFELD GEMEINDE ENGELSBERG



4. ÄNDERUNG im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines, Anlass der Bebauungsplanänderung

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Areal liegt am südöstlichen Ortsrandbereich von Engelsberg ca. 0,3 km vom Ortszentrum entfernt.

Betroffen sind hiervon ist das Grundstück der Fl.Nr. 33/29 der Gemarkung Engelsberg (Parzelle Nr. 16 des Bebauungsplans).

Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine geplante, moderate, innere bauliche Nachverdichtung auf der o.g. Bauparzelle, wobei anstatt einer extern stehenden Doppelgarage diese nun im Hauptgebäude integriert werden soll.

2. Vorgaben des Bebauungsplans, Anträge, Planungen, Abstandsflächenregelung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Stangenbergfeld“ weist für das betroffene Grundstück der Fl.Nr. 33/29 planungsrechtlich Baurechte für ein Wohngebäude mit Grundrissausmaßen von ca. 14,0 m x 10,0 m aus, welches in seiner Art der Bauweise sowohl als Einzel- als auch als Doppelhaus gestaltet werden kann.

Weiterhin sind an der westlichen Grundstücksgrenze Baugrenzen für eine für eine Doppelgarage mit Grundrissausmaßen von ca. 6,50 m x 6,50 m, welche als Grenzgarage zu dem westlich auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 33/30 ausgewiesene Garagenbaurecht situiert ist, festgesetzt.

Vom Grundstückseigentümer und Veranlasser der Bebauungsplanänderung wurde nun bei der Gemeinde Engelsberg ein Bauantrag für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einer moderaten Aufweitung der Grundrissausmaße auf ca. 17,25 m x 10,00 m und einer leichten Drehung um ca. 25° eingereicht, wobei anstatt der westlichen Grenzgarage diese nun im Hauptgebäude integriert werden soll.

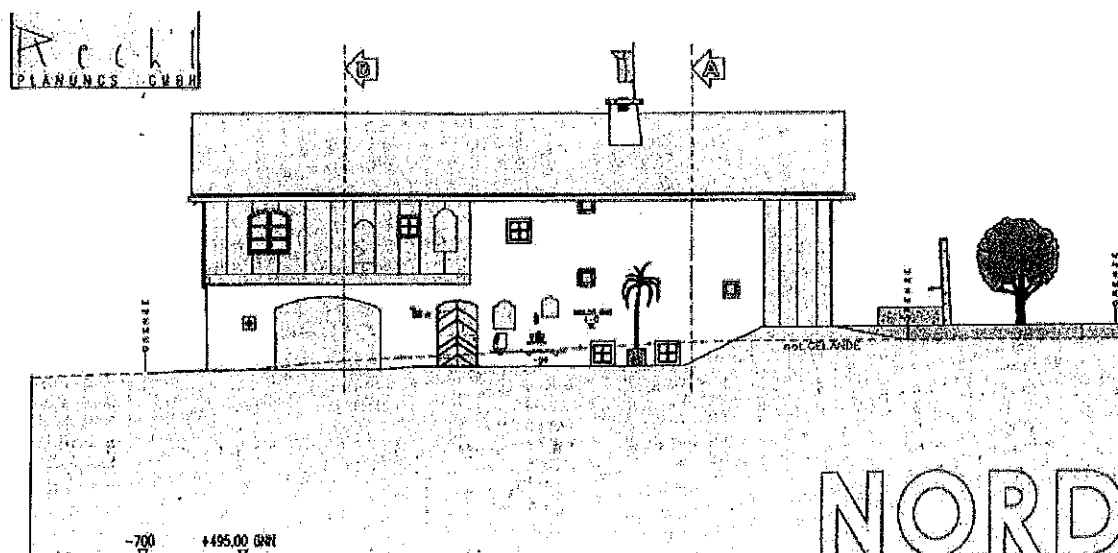
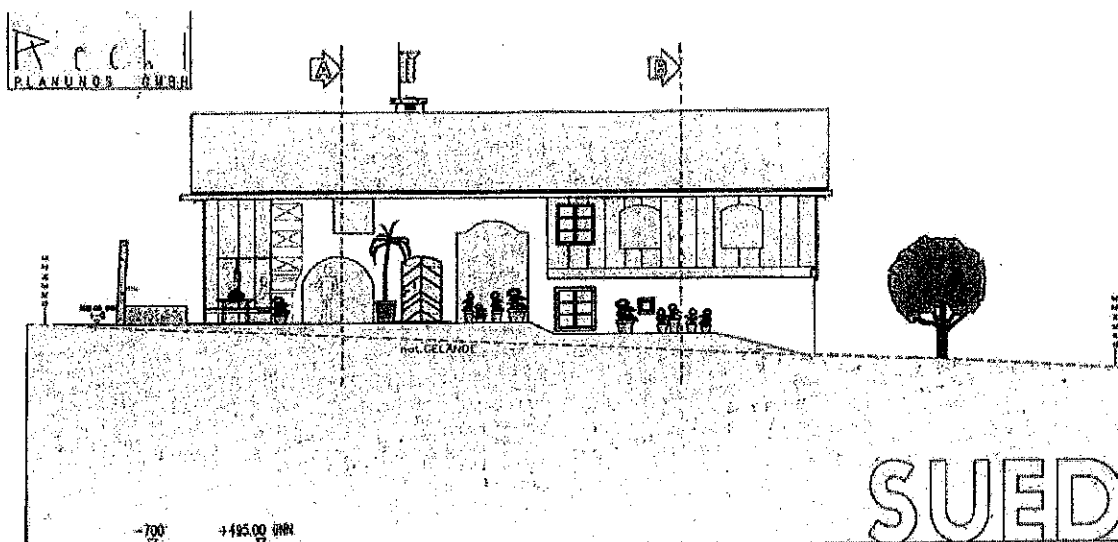
Aufgrund der differenzierten Höhenlage wird nun eine Planung verfolgt, die auf die vorgegebenen Grundstücksverhältnisse der leicht nach Südwesten abfallenden Geländetopographie besser eingeht und das Wohngebäude somit harmonischer in das Gelände einbindet.

In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen, das Erdgeschoßniveau in etwa flächengleich in zwei Ebenen zu gliedern, wobei die westliche Wohnebene ca. 1,20 m höher liegt als die östliche Garagen- und Nebenraumbene.

1217.02 Begründung zur 4. Änderung Bebauungsplan „Stangenbergfeld“, Gemeinde Engelsberg
Stand: 06.05.2021/05.08.2021

Die Festsetzung der seitlichen Wandhöhe und deren unteren Bezugsebene wurde dementsprechend für beide Ebenen vorgenommen.

Zur Veranschaulichung der Geländeeinbindung werden nachfolgend die beiden inzwischen vorliegenden Längsfassaden des Eingabeplanentwurfes mit Darstellung des Ur- und Plan-geländes in die Begründung eingestellt.



Das geplante Gebäude wird in ortsgebundener Bauweise mittels Rechteckgrundriss und Satteldacheindeckung ausgestaltet und orientiert sich auch in der Art der Bauweise und im Maß der Nutzung somit am örtlichen Bebauungscharakter von Engelsberg.

Durch die Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude soll ein eher langgestreckter Baukörper entstehen, welcher auch der ursprünglich-regionalen Bautradition entgegenkommt.

Die Abstandsflächen werden nach den Regelungen der Bayerischen Bauordnung sowohl in der vorherigen Fassung von 2007 als auch in der neu novellierten Fassung vom 01.02.2021 uneingeschränkt eingehalten.

3. Verfahrensrecht, Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Nachdem es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine moderate, baugebietsinnere Nachverdichtung 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 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 04.03.2021 gefasst und am 19.04.2021 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 im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird bauliche Art der Nutzung 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 Grundstück ist über die bestehenden öffentlichen bzw. örtlichen Einrichtungen problemlos gesichert.

Die Verkehrsanbindung für die beiden Änderungsparzellen erfolgt über die direkt östlich verlaufende, gemeindliche Pfarrer-Gschoßmann-Straße an das gemeindlich-öffentliche Straßennetz.

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

1217.02 Begründung zur 4. Änderung Bebauungsplan „Stangenbergfeld“, Gemeinde Engelsberg
Stand: 06.05.2021/05.08.2021

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

Das Änderungsgrundstück weist in seiner Geländetopographie eine leichte Süd-West-Hanglage auf, welches allseitig von Bestandsbebauung bzw. vollversiegelten Straßenverkehrsflächen umschlossen ist.

Es wird bis dato als intensiv genutztes landwirtschaftliches Dauergrünland bewirtschaftet, Gehölzbestände jeglicher Art sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind nach fachlicher Begutachtung eines Artenschützers Betroffenheiten nicht zu erwarten. Somit ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Bezüglich der Grünordnungsmaßnahmen werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich flächenbezogener Pflanzgebote sowie der Vorgabe der zu verwendenden Gehölzarten aufrechterhalten.

7. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Bebauungsplanänderung als verträglich und vertretbar zu sehen und somit gerechtfertigt, nachdem hier eine lediglich moderate Aufweitung und Verlagerung der Hauptbaugrenzen für eine Integrierung der Garagenflächen im Hauptgebäude vorgenommen wird, der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie dem örtlichen Bebauungscharakter Rechnung getragen wird und die Erschließung über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen problemlos gesichert ist.

Engelsberg, den 06.05.2021
geändert: 05.08.2021

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

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.: 0861/12348-Fax: 13123

Traunstein, den 06.05.2021

geändert: 05.08.2021