

Original



Gemeinde Ramerberg
LANDKREIS ROSENHEIM

7. Änderung des Bebauungsplans „Sendling Mitte“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Ramerberg 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. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 7. Änderung des Bebauungsplans "Sendling Mitte".

In der Fassung vom 08.06.2021,
als Satzung vom 10.02.2021.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan „Sendling Mitte“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ mit allen seinen Änderungen unberührt.



Gemeinde Ramerberg

Rotter Str. 2
83561 Ramerberg
Tel. 08039 5588
gemeinde@ramerberg.de

BEGRÜNDUNG

Zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Sendling Mitte“

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Verhältnis 7. Änderung und Ur-Bebauungsplan	3
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	4
A.5.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	5
A.5.4	Denkmalschutz	6
A.5.5	Schutzgebiete	6
A.5.6	Gewässer / Starkregen	6
A.5.7	Vorbelastungen	7
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	8
B.1	Ziele der Planung	8
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderungen der Festsetzungen	8
B.2.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	8
B.2.2	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	8
B.2.3	Höhenentwicklung	10
B.2.4	Abstandsflächen	10
B.2.5	Nebenanlagen und Garagen	11
B.2.6	Dächer	11
B.3	Grünordnung	12
B.4	Verkehrliche Erschließung/ Infrastruktur	13
B.5	Starkregenereignisse	13
B.6	Versickerung	14
B.7	Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	14
B.8	Klimaschutz	14
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
C	Umweltbelange	16
C.1	Umweltbericht	16
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	16
D	Ausfertigung	16

Planung:**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger.de

Projektnummer 1164

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen des bisher vorhandenen Baurechts war eine sinnvolle Bebauung des Änderungsumgriffs nicht möglich. Insbesondere die Kombination aus Abstandsflächenerfordernissen, Größe und Lage des Bauraums sowie zulässiger Grundfläche war nicht aufeinander abgestimmt.

Im Rahmen der nun gegenständlichen Änderung soll der Bereich angepasst und somit das Baurecht vor dem Hintergrund der Innenentwicklung (vgl. §1 Abs. 5 BauGB) mobilisiert werden.

Hierbei wird insbesondere auf die Belange der denkmalgeschützten Kapelle Rücksicht genommen.

Da es sich um eine andere „Maßnahme der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB handelt wird die Änderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2021 durch den Gemeinderat Ramerberg gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ nach §13a Abs. 1 BauGB.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die im Änderungsbereich festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauNVO).

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 7. Änderung des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

A.3 Verhältnis 7. Änderung und Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen, verdrängt die 7. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan „Sendling Mitte“.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen Nr. 2.110, 2.210, 2.220, 2.230, 2.240, 2.320, 2.410, 2.420, 2.430, 2.510, 2.711, 2.721 und 2.722 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 diese Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ inklusive aller bisherigen Änderungen.

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 auch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen 7. Änderungen ist der Änderungsbereich ausschließlich bereits im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne als Dorfgebiete überplante Gebiete betroffen. Somit sind diese Bereiche bereits als Siedlungsflächen zu werten. Land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen nicht vor.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung:

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft „Ober-Sendling/Attelfeld“. Diese liegt ca. 90 bis 150 m nordwestlich des Ortsteils Mitter Sendling und ca. 1,0 km östlich von Ramerberg in der Gemarkung Sendling. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 796 m².



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

A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Attelfeld. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der südliche Bereich als Dorfgebiet, der nördliche Bereich als Grünfläche dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt in diesem Bereich schon mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht überein.

Ein gesondertes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan ist dennoch nicht erforderlich. Die hier gegenständliche Änderung wird im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan (bzw. dessen Änderung) auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang, im Wege der Berichtigung, anzupassen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist dadurch nicht gefährdet.

Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist demzufolge Genüge getan.

Bebauungsplan „Sendling Mitte“

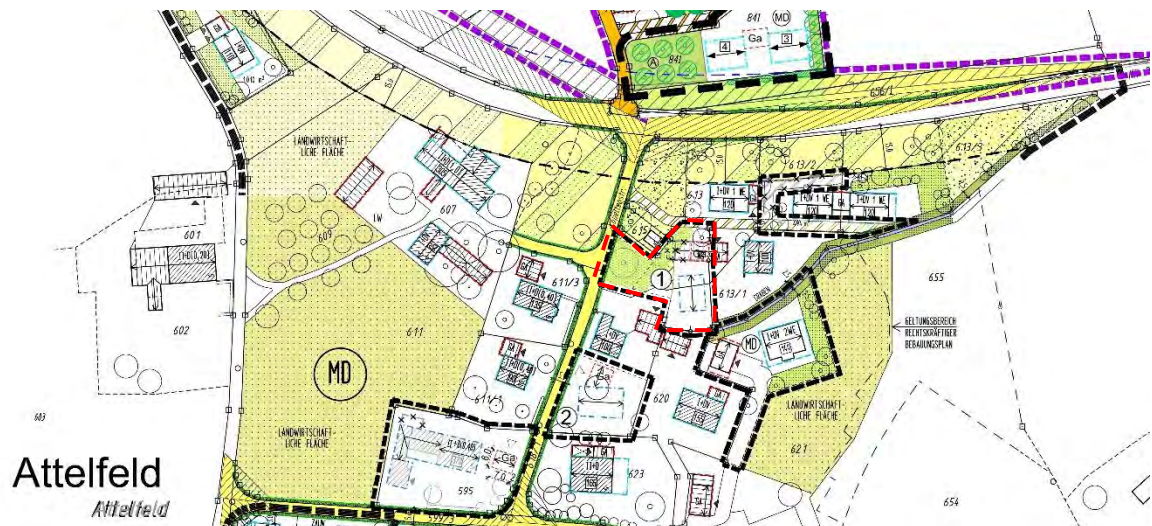


Abb. 2: Ausschnitt der Planzeichnung des Ur-Bebauungsplans „Sendling Mitte“ - rot - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich der hier gegenständlichen 7. Änderung befindet sich im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ von 2003. Der Bereich wurde im Rahmen der 4. Änderung 2013 geändert.

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist als Dorfgebiet festgesetzt. Der nördliche und westliche Bereich ist als „Private Grünfläche zu bepflanzen“ festgesetzt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauformen, Dächern, Garagen und Nebenanlagen, allgemeinen Gestaltungsanforderungen, Fassaden und den Gartenbereichen.

A.5.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Bebauungsplans „Sendling-Mitte“. Der Umgriff umfasst ca. 840 m² und befindet sich auf der FSt.-Nr. 613/9 und teils auf der FSt.-Nr. 618/1 (Kapellenstraße).

Der Bereich ist heute abgesehen von einem Schuppen im Norden unbebaut. Abgesehen von einer Wiese besteht keine Vegetation. Das Planungsgebiet weist keine besondere Topographie auf.

Umgebung

Direkt im Nordwesten, an den Änderungsbereich angrenzend, befindet sich eine Kapelle, welche denkmalgeschützt ist. Die im Osten und Süden angrenzenden Grundstücke sind mit kleinteiliger Wohnbebauung und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Kapellenstraße begrenzt.

Der Ortsteil Sendling ist insgesamt durch eine heterogen gewachsene Siedlungsstruktur und eine durchgrünte Ortslage geprägt. Die Bebauung setzt sich aus (ehemaligen) Hofstellen sowie einer

Vielzahl an heterogenen kleinteiligen Wohngebäuden zusammen. Das Siedlungsgefüge wird zudem durch kleinteilige Landwirtschaftliche- bzw. Grünflächen unterbrochen.

Erschließung und Infrastruktur

Der Änderungsbereich liegt direkt westlich der Kapellenstraße. Die Erschließung erfolgt jedoch über eine nördlich angrenzende, private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese mündet unmittelbar nördlich der Kapelle in den Kapellenweg. Die Kapellenstraße schließt ca. 50 m nördlich des Änderungsbereichs an die Kreisstraße RO43 an. Auf dieser ist in Richtung Westen der Ortsteil Ramerberg und Richtung Osten die Bundesstraße B15 zu erreichen.

Der Änderungsbereich grenzt direkt an vorhandene Straßenverkehrsflächen und bestehende Siedlungsbereiche an. Somit ist der Änderungsbereich planungsrechtlich wie faktisch erschlossen. Entsprechende Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist aufgrund der Bebauung der Umgebung bereits vorhanden bzw. kann mit angemessenem Aufwand entsprechend erweitert werden.

Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Punkt weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Durch die bestehenden Höhenfestsetzungen kann ein Feuerwehrangegriff voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind keine Feuerwehrezufahrten auf dem Baugrundstück erforderlich. Darüber hinaus ist der Brandschutz im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Bauvollzuges sicher zu stellen.

A.5.4 Denkmalschutz

Direkt an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine Dorfkapelle aus der 1. Hälfte des 19. Jh. (Aktennummer in der Denkmalliste D-1-87-164-4).

Aufgrund der räumlichen Nähe ist von einer direkten Betroffenheit des Baudenkmals durch die Bebauung im Änderungsbereich auszugehen. Dem folgend erfolgte im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Durch die Festsetzungen ist nun, soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich, eine Beeinträchtigung des Denkmals ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist für sämtliche bauliche Maßnahmen (dies schließt auch verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen mit ein) im Änderungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz erforderlich. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Rosenheim) zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen.

A.5.5 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst sind weder kartierte Biotope, noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Geoportal Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Die nächsten Schutzgebiete liegen in ca. 375 m Entfernung im Norden, entlang der Attel, bzw. 760 m östlich entlang des Inn. Diese sind jedoch durch die große Entfernung räumlich und funktional vom Planungsgebiet getrennt.

A.5.6 Gewässer / Starkregen

Gewässer

Im Planungsgebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das nächste Gewässer ist der ca. 250 m westlich des Planungsgebietes verlaufende „Sendlinger Graben“. Es handelt sich um einen kleinen Feldgraben. Dieser stellt ein Gewässer III. Ordnung dar. Darüber hinaus verläuft ca. 350 m nördlich des Planungsgebiets die Attel und 790 m östlich der Inn.

Das Planungsgebiet befindet sich 390 m südlich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 entlang der Alz. Es befindet sich jedoch wie der gesamte Ortsteil Sendling in einem kartierten Überschwemmungsgebiet HQextrem (Geoportal Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Der Änderungsbereich befindet sich ebenfalls in einem wassersensiblen Bereich (wie nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Ramerberg) Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden, durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Eine Überflutung durch den „Sendlinger Graben“ im Rahmen eines Niederschlagsereignisses HQ100 ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Der „Sendlinger Graben“ ist durch ein Schöpfwerk des Verbund Innkraftwerk an den Inn angeschlossen. Dieses Schöpfwerk ist darauf ausgelegt, die Wassermengen eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses (HQ100) zu fördern. Es kann dauerhaft (24h/7d) von einer Pumpleistung von 2,7 l/s ausgegangen werden. Das Schöpfwerk ist redundant und mit einer Notstromversorgung ausgerüstet.

Bei Hochwasserereignissen jenseits HQ100 können Überschwemmungen 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. Vielmehr kann es in einem wassersensiblen Bereich zu zeitweisem hoch anstehendem Grundwasser kommen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden (Hinweise siehe Satzungstext).

A.5.7 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der vorangegangenen und heutigen Nutzung des Gebiets als „Dorfgebiet“ bzw. Wiesenfläche ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Immissionen

Die Umgebung wie auch der Änderungsbereich sind als Dorfgebiet festgesetzt. Dem folgend ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen.

Aufgrund des untergeordneten Charakters der Kapellenstraße ist mit keinen unzulässigen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Die Kreisstraße RO 43 liegt ca. 50 m nördlich. Aufgrund der geringen Belastung der Straße, dem geplanten Gebietscharakter und der dazwischenliegenden Bebauung ist mit keinen unzulässigen Belastungen des Planungsgebiets zu rechnen.

Auf den umgebenden Grundstücken erfolgt keine Nutztviehhaltung. Der nächste entsprechende Betrieb liegt ca. 50 m nordwestlich. Beeinträchtigungen sind aber schon aufgrund der dazwischenliegenden Bestandsnutzungen gleicher Schutzbedürftigkeit nicht zulässig.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Mobilisierung eines bereits bestehenden Potenzials der Innenentwicklung
- Schutz der denkmalgeschützten Kapelle

B.2 Bebauungskonzept / Änderungen der Festsetzungen

Der vormals schwer bebaubare Bauraum wird weiter nach Norden geschoben, um so die Abstandsflächen besser einhalten zu können. Um dennoch dem Schutz der denkmalgeschützten Kapelle Rechnung zu tragen, werden spezielle Festsetzungen zur Dachgestalt etc. getroffen.

Durch die Festsetzung einer zu begrünenden Fläche wird auch weiterhin die Freistellung der Kapelle entsprechend ihrem Stellenwert im Ortsgefüge sichergestellt.

Grundsätzlich wurden lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert, welche für das neue bauliche Konzept notwendig sind. Die übrigen Festsetzungen bleiben erhalten.

B.2.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Dorfgebiet nach §5 BauNVO (1990).

Festsetzung Änderung:

Dorfgebiet nach §5 BauNVO (2017).

Begründung:

Die Festsetzung des Dorfgebiets wird beibehalten. Die Regelungen in §5 sind in der BauNVO 1990 und BauNVO 2017 identisch. Somit kommt es zu keiner inhaltlichen Änderung.

B.2.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher (4. Änderung):

Es war ein Bauraum mit 9*12 m festgesetzt. Die zulässige Grundfläche war absolut mit 120 m² Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

Festsetzung Änderung:

Es wird ein Bauraum mit 10*13 m festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird mit 120 m² beibehalten. Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 10 m², durch Terrassen um weitere 40 m² überschritten werden.

Es sind Überschreitungen der GR durch Garagen und Carports, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer gesamt GRZ NA von 0,40 (inkl. Hauptanlagen) zulässig.

Weitere Überschreitungen durch Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (2017) sind nicht zulässig.

Begründung:

Der vormalige Bauraum ließ eine Ausnutzung der Grundfläche im Rahmen des Hauptgebäudes nicht zu. Im Rahmen der Innenentwicklung ist es jedoch Ziel der Gemeinde dieses, in Abwägung mit der Umgebung, angemessene Baurecht im Änderungsbereich zuzulassen. Darüber hinaus wird der Bauraum nach Norden und Westen verschoben, um auch eine Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrundstücken sicher stellen zu können.

Eine Verschiebung noch weiter nach Norden oder in den westlichen Grundstücksteil scheint unter Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Kapelle nicht sinnvoll.

An der zulässigen Grundfläche wird festgehalten. Der festgesetzte Wert der GR ist so ermittelt, dass er ein angemessenes Ortsbild im Hinblick auf den „Hauptbaukörper“ gewährleisten. Terrassen und Balkone sind hier weniger ortsbildprägend. Sie wurden daher bei der quantitativen Festsetzung der Grundfläche nicht berücksichtigt. Dem folgend sind sie im Rahmen einer zulässigen Überschreitung der GR berücksichtigt. Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Wirkung der Anlagen ist hier nochmals zwischen Terrassen und Balkonen differenziert.

Die Bauräume geben dabei nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Sie bieten ausreichend Spielraum für eine spätere architektonische Lösung. Durch die relativ enge Festlegung im nördlichen Bereich werden die Belange der Kapelle geschützt. Durch die Situierung der Bauräume ist den Schutzansprüchen der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) Genüge getan. Lediglich an der Südwestecke ist ein geringerer Abstand zum Nachbargrundstück vorgesehen. Hier kann nur gebaut werden, so eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück o. Ä. erreicht werden kann.

Der relativ geringen Grundfläche und dem hohen Stellplatzbedarf im ländlichen Bereich geschuldet, ist eine über die Regelung des Ur-Bebauungsplans hinausgehende Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO notwendig.

Die im Ur-Bebauungsplan gewährte Grundflächenüberschreitung von 100 % der Grundfläche reicht für eine bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks als Dorfgebiet nicht aus.

Dem folgend ist nun eine Gesamtversiegelung nach „Hauptgebäude“, Terrassen, Balkone und alle Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO von 40% zulässig (GRZ NA 0,4).

Das maßgebliche Baugrundstück weist dabei eine Größe von ca. 796 m² auf. Auf die Festsetzung einer Privaten Grünfläche im Zusammenhang mit der Kapelle wird nun verzichtet. Auch eine Nutzung als Wohnungsgarten steht der ortsbildprägenden Bedeutung der Kapelle nicht entgegen. Durch spezielle Festsetzungen sind die Bebauung und zu intensive Nutzung bzw. Bepflanzung des Bereiches ausgeschlossen.

B.2.3 Höhenentwicklung

Festsetzungen bisher (4. Änderung):

zwei Vollgeschosse; max. Wandhöhe 6,0 m

Festsetzungen Änderung:

Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull.

Bauraum: 437,0 m über NHN

Nebenanlage: 434,0 m über NHN

Wandhöhe max. 6,0 m

Begründung:

Die bisherige Festsetzung entspricht nicht den Anforderungen an die Bestimmtheit der Bezugspunkte nach §18 BauNVO. Dem Folgend ist nun eine Höhenfestsetzung über eine maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe getroffen. Diese ist durch den Bezug auf eine Höhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) eindeutig bestimmt.

Die getroffene Höhenfestsetzung von 437,0 m über NHN entspricht dabei einer Wandhöhe über dem bestehenden Gelände von ca. 6,0 m. Somit orientiert sich die Festsetzung an der bisherigen Festsetzung für den Planungsumgriff und die Umgebung. Für den Bereich der Nebenanlagen bzw. Garagen ist eine zulässige Oberkante der Wandhöhe von 434,0 m über NHN festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass sich diese Anlagen dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und das tradierte Ortsbild gewahrt bleibt. Eine Festsetzung einer Kniestockhöhe ist aufgrund der Festsetzung der Wandhöhe nicht mehr notwendig. Im Übrigen ist diese Festsetzung nicht zur Steuerung der städtebaulichen Erscheinung des Gebäudes geeignet. Durch die zusätzliche Festsetzung einer Wandhöhe, als Abstand zwischen Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand (Außenkante) und dem Schnittpunkt des geplanten Geländes mit der Außenkante der Außenwand, wird auch die Lage im Gelände genau definiert. Insbesondere werden so durch Abgrabungen entstehende, überhohe Wandansichten verhindert.

In Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs an einer Stelle Abstände zu den Grundgrenzen von weniger als 3,0 m Da jedoch im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO angeordnet wird, sind gesunde Lebensverhältnisse, ausreichende Abstände hinsichtlich des Brandschutzes sowie ein ausreichender Nachbarschutz gesichert. Die maximale Wandhöhe kann an dieser Stelle somit nur ausgenutzt werden, so auf Privatrechtlicher Ebene eine Abstandsflächenübernahme oder Ähnliches erreicht werden kann. Die Bauräume des Nachbargrundstücks liegen ausreichend weit entfernt. Dies berücksichtigt insbesondere auch, dass die Abstandsflächen, anders als die hier festgesetzten Wandhöhen, vom Ur-Gelände aus zu messen sind.

B.2.4 Abstandsflächen

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten, den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und des Nachbarschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung. Insbesondere sind die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO einzuhalten. Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist weitgehend eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe an allen Stellen des Bauraums möglich. Lediglich an der Südwestecke wäre eine Abstandsflächenübernahme oder eine andere privatrechtliche Regelung hierfür notwendig. Eine Ausnutzung der zulässigen Grundfläche ist jedoch auch ohne die Bebauung dieses Bereiches möglich.

B.2.5 Nebenanlagen und Garagen

Festsetzung bisher (Ur-BP):

Untergeordnete Nebenanlagen sind auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie jeweils dem Nutzungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sind und mit mind. 5,0 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und außerhalb festgesetzter privater Grünflächen mit besonderen Pflanzauflagen errichtet werden.

Sie sind dabei bis zu einer Grundfläche von 12 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von 2,50 m zulässig.

Im nördlichen Bereich ist eine Fläche für Garagen festgesetzt.

Festsetzung Änderung:

Garagen mit einer Grundfläche von 5 m² und Nebenanlagen mit einer Grundfläche über 12 m² sind nur in den Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Nebenanlagen und Garagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Dächer von Nebenanlagen über 5 m² sind mit einer Dachneigung von 20 - 26° zu errichten. Sie sind dabei mit einer identischen Dachdeckung, wie die dazugehörigen Hauptgebäude, zu versehen.

Begründung:

Um eine offene, dörfliche, der Umgebung angemessene Struktur zu garantieren, sind Garagen bis zu einer Grundfläche von 5 m² und Nebenanlagen bis zu 12 m² Grundfläche nur innerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Bis zu einer Grundfläche von 5 m² bzw. 12 m² sind Garagen und Nebenanlagen städtebaulich weniger störend. Dem folgend sind sie aus Gründen der Praktikabilität auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Auf den Flächen rund um die Kapelle sind diese Anlagen durch andere Festsetzungen, unabhängig von ihrer Größe, komplett ausgeschlossen.

Die Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist im nördlichen Bereich untergebracht, um eine möglichst flächensparende Zufahrt von der Erschließung zu gewährleisten und so die Versiegelung tendenziell zu verringern.

Der Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche beugt Verkehrsbehinderungen beim Einfahren vor und reduziert die stadträumliche Prägnanz der Nebenanlage.

Durch die maximale Wandhöhe von 3,0 m ist sichergestellt, dass diese Anlagen dem Hauptgebäude untergeordnet sind.

B.2.6 Dächer

Festsetzung bisher (Ur-BP):

Hauptgebäude sollen mit Satteldächern errichtet werden.

Die Dachneigung wird auf 20° bis 24° festgelegt. Quergiebel sind zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Festsetzung bisher (4. Änderung):

Die Firstrichtung ist entsprechend der Planzeichnung auszurichten.

Hauptgebäude sollen mit Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung wird auf 20° bis 26° festgelegt.

Festsetzung Änderung:

Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geeigneten Dachflächen zwischen 20° und 26° zulässig.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachgauben und Quergiebel mit Ausnahme von Kaminen, Entlüftungsrohren, sind nicht zulässig.

Die Firstrichtung ist entsprechend der Planzeichnung auszurichten. Von der dargestellten Firstrichtung darf um 5° abgewichen werden.

Begründung:

Die festgesetzte Firstrichtung entspricht der Ausrichtung des Bauraums. Somit folgt die Bebauung der lokalen Bautradition und es werden überhohe Dächer vorgebeugt.

Abweichend vom Ur-Bebauungsplan gilt die Festsetzung für die Dachform und Deckung erst ab einer Dachfläche von 5 m². Kleinere Dächer haben wenig Einfluss auf das Ortsbild und können daher auch abweichend ausgeführt werden. Die festgesetzte Dachneigung von 20-26° entspricht den Festsetzungen der Änderungen des Ur-Bebauungsplans. Im Ur-Bebauungsplan ist die Dachneigung mit 20-24° festgesetzt. Im Sinne der besseren Nutzung der Dachgeschosse, auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wurde nun jedoch der höhere Wert von 26° gewählt. Aufgrund der geringen Abweichung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Denkmalnähe sind über die bisherige Regelung hinaus Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachgauben und Quergiebel nicht zulässig. In Abwägung mit deren technischer Notwendigkeit sind Kamine und Entlüftungsrohre (z.B. Nachströmung Fallrohre) zulässig. Dies ist notwendig, da der Bauraum nun näher an die Kapelle rutscht und somit die Bebauung das Denkmal mehr tangiert.

B.3 Grünordnung

Festsetzung bisher:

Für den Änderungsbereich wurde eine Festsetzung zur privaten Grünfläche zu bepflanzen getroffen. Ebenfalls ist ein Baum zu pflanzen festgesetzt.

Darüber hinaus sind im Ur-Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zu Garagenvorbereichen getroffen. Diese bleiben jedoch durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung unberührt.

Festsetzung Änderung:

Je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten sind mit einer Endwuchshöhe von mindestens 10 m und einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ein entsprechender bestehender Baum zu erhalten.

Im Bereich des Übergangs zur Kapelle ist eine zu begrünende Fläche des Baugrundstücks festgesetzt. Auf dieser sind keine Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten oder weitere versiegelte Flächen sowie Einfriedungen zulässig. Je angefangen 30 m² ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Hochstämmige Bäume sind nicht zulässig.

Begründung:

Um eine angemessene Sichtbarkeit und ein angemessenes Umfeld für die denkmalgeschützte Kapelle sicherzustellen. Hier ist ein zu begrünender Bereich des Baugrundstücks festgesetzt. Störende bauliche Anlagen sind ausgeschlossen. Durch die Festsetzung von Sträuchern soll eine angemessene Gestaltung der Fläche sichergestellt werden. Gerade im Hinblick auf die Sichtbarkeit der Kapelle sind jedoch Bäume und Hecken nicht zulässig.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche, wie dies bisher erfolgte, ist jedoch nicht erforderlich. Eine Nutzung der Fläche als Privatgarten in Verbindung mit dem Gebäude steht unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen den denkmalrechtlichen Aspekten nicht entgegen. Die festgelegten Mindestqualitäten der Bäume sollen eine möglichst zeitnahe Entwicklung der Grünqualitäten sicherstellen.

Um eine höhere Flexibilität der Baumpflanzungen im Hinblick auf die Bebauung zu ermöglichen, sind die Pflanzungen nun nichtmehr verortet, sondern in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche festgesetzt. Somit wird bei maximaler Flexibilität eine gute Durchgrünung der Flächen entsprechend der ländlichen Umgebung sichergestellt.

B.4 Verkehrliche Erschließung/ Infrastruktur

Der Änderungsbereich wird über die bereits bestehende private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Norden erschlossen.

Eine Einfahrt direkt von der Kapellenstraße ist ausgeschlossen, um hier keine negative Wechselwirkung mit der denkmalgeschützten Kapelle zu bedingen.

Da der Änderungsumgriff zum Teil bereits bebaut ist, bzw. direkt an bereits bebaute Flächen angrenzt, ist eine Erschließung mit notwendigen Infrastrukturen mit angemessenem Aufwand möglich.

B.5 Starkregenereignisse

Durch den Klimawandel vermehrt auftretende Starkregenereignisse, verursachen lokale Überschwemmungen bzw. hohe Schichtwasserhorizonte.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Oberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen zu verhindern.

Entlang der Straßen ist insbesondere auch bei den Garagen darauf zu achten, dass diese entweder so erstellt werden, dass sie planmäßig überflutet werden können oder ein Wasserabfluss neben diesen möglich ist.

Es wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

B.6 Versickerung

Im Planungsgebiet wird, soweit technisch möglich, eine flächenhafte Versickerung über Oberbodenschichten angestrebt. Nur wenn dies aus zwingenden technischen Gründen nicht anders möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerung zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG.

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 notwendig.

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 Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, beziehungsweise, ob eine Verschmutzung von diesem vorliegt, ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Insbesondere aufgrund der vorhandenen Topographie und der Lage des Plangebietes innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur mit Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken, sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Grundstücke nicht zulässig (§37 WHG). Aus diesem Grund ist im Rahmen der Geländemodellierung darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Dies betrifft auch das Abfließen von Niederschlagswasser von Privatgrundstücken auf die Straßenverkehrsfläche. Es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um dies zu verhindern.

B.7 Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Im Rahmen der hier gegenständlichen 7. Änderung des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen durch Planzeichen, sowie die Festsetzungen 2.110, 2.210, 2.220, 2.230, 2.240, 2.320, 2.410, 2.420, 2.430, 2.510, 2.711, 2.721 und 2.722 vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Sendling Mitte“ bzw. dessen Änderungen bleiben unberührt.

B.8 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Grad der Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen differenziert festgesetzt, und somit auf ein notwendiges Maß begrenzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung und zu Baumpflanzungen sorgen für eine üppige Durchgrünung. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Die Höhenfestsetzungen sind so getroffen, dass eine an Starkregenereignisse angepasste Bauweise möglich ist.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

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

Darüber hinaus kann auf bereits bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden, was unmittelbar dazu führt Ressourcen für neue Infrastrukturen einzusparen.

Eine möglichst effiziente und dichte Bebauung des Bereichs unterstützt diesen Effekt zusätzlich.

B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Mobilisierung eines bestehenden Baurechts
- Wahrung des Ortsbildes insbesondere im Hinblick auf die denkmalgeschützte Kapelle

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 7. Änderung des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der hier gegenständlichen 7. Änderung des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als bereits im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht keine zusätzliche Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Im Zusammenhang mit diesen Eingriffen wird auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes 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 sicher zu stellen, 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.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2021 wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ in Fassung vom 10.02.2021 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ramerberg, den

(Siegel)

.....

Manfred Reithmeier, Erster Bürgermeister