

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Im Änderungsbereich soll die Garage aufgestockt und der Einbau einer zweiten Wohneinheit im Zuge einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

Durch die Nachverdichtung ergeben sich unter anderem folgende Vorteile:

- Die ländliche Struktur wird gestärkt.
- Es wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Der Wohnungsmarkt in den Städten wird entlastet.
- Die Baukosten für die zusätzliche Wohneinheit werden verringert.
- Der jungen Generation wird bezahlbares Bauen ermöglicht.
- Die bestehende Infrastruktur und Erschließung (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.) kann genutzt werden.
- Die Fixkosten der vorhandenen Infrastruktur und Erschließung kann auf mehr Bürger umgelegt werden.
- Der Zersiedelung wird entgegengewirkt.

Die Grundstücksgröße von ca. 615 m² für das geplante Projekt ist ausreichend.

Die geplante Bebauung des Grundstückes ist in der offenen Bauweise möglich.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtsgültige Bebauungsplan „Kienberg – Südost“ vom 18.09.1981 geändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flur-Nummer 1792/22 Gemarkung Kienberg und befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kienberg - Südost“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand

Der Änderungsbereich ist bebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Stand 06.04.2023)

5. Planung

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kienberg - Südost“ werden die Festsetzungen der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes „Kienberg - Südost“ wie nachfolgend aufgeführt an das geplante Bauvorhaben angepasst.

Die Urfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1981 hatte eine Bebauung mit E + I (zul. Erd- und 1 Vollgeschoss (Höchstgrenze)) festgesetzt (siehe Zeichenerklärung des Bebauungsplanes).

5.1. Abstandsflächen

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

Die Abstandsflächen sind nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung – BayBO -zu bemessen, ausgenommen Garagen, diese dürfen bis 1,5 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Festsetzung für die Änderung:

Für den Anbau an der Nordseite mit integrierter Garage werden folgende Abstandsflächen

festgesetzt: Nordseite 1,5 m,

Westseite 2,95 m

(Grundlage Grenzabstände: Digitale Flurkarte, Stand 01.03.2023).

Alle anderen Gebäude bzw. Gebäudeteile müssen die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Die abweichenden Festsetzungen für die Abstandsflächen zur westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind erforderlich, da das Bestandsgebäude diese Abstände aufweist und sonst eine Aufstockung und Nutzung als Wohnraum nicht möglich ist.

5.2. Höhenlage Hauptgebäude bezogen auf NHN (Normalhöhe Null)

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

keine

Festsetzung für die Änderung:

Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird mit OK RFB Erdgeschoss 538,29 üNHN festgelegt.

Als Höhenreferenz dient OK Schachtdeckel Straßenkanal Nähe Nordostecke des Baugrundstücks.

5.3. Grundflächenzahl

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

GRZ 0,18

Festsetzung für die Änderung:

0,40

Damit die Aufstockung der Garage und der Einbau einer zweiten Wohneinheit ermöglicht wird, muss die Grundflächenzahl angepasst werden.

Die in der Baunutzungsverordnung (Stand März 2018) empfohlene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,40 wird nicht überschritten.

Für die GRZ II bleibt die Erhöhung von 50 % unverändert, da diese gemäß nachfolgender Berechnung ausreichend ist.

Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)						
	Länge	x	Breite	=	Ergebnis	
Hauptanlagen						
Hauptgebäude	aus CAD				133,50	m ²
Garage überbaut ---> neue Wohnfläche	aus CAD				45,00	m ²
Wintergarten Bestand	in Hauptgebäude enthalten					m ²
Vordächer: Berechnung nur, wenn Tiefe > 1,50 m, Grundlage: Entw urfsplan Stand 09.06.2022						
- Nordseite Anbau	< 1,50					m ²
- Ostseite Anbau	3,110		5,500		17,11	m ²
- Nordseite Hauptgebäude	< 1,50					m ²
- Ostseite Hauptgebäude	10,240		1,800		18,43	m ²
	1,400		1,800		2,52	m ²
	1,400		1,800		2,52	m ²
- Südseite Hauptgebäude	< 1,50					m ²
- Westseite Hauptgebäude	< 1,50					m ²
- Inneneck Hauptgebäude zu Garage an Westseite	3,000		1,800		5,40	m ²
- Westseite Anbau	< 1,50					m ²
Balkon Ost Bestand	< 1,50					m ²
Balkon Süd Bestand	in Hauptgebäude enthalten					m ²
Terrassen am Hauptgebäude	geschätzt				20,00	m ²
Außentreppen oberirdisch Zugang ins OG an Westseite	< 1,50					m ²
					Hauptanlagen	244,48 m ²
Nebenanlagen						
Garagen Bestand	in Hauptgebäude enthalten					m ²
Stellplätze	5,000		5,000		25,00	m ²
Zufahrten, Zugang	10,000		5,500		55,00	m ²
Gartenhaus					12,00	m ²
					Nebenanlagen	92,00 m ²
					anzurechnende Grundfläche (Hauptanlagen + Nebenanlagen)	336,48 m ²
Grundstücksgröße						
Fläche des Baugrundstücks (aus DFK, abgerundet)					615	m ²
Flächenteile außerhalb						m ²
					Grundstücksfläche maßgeblich für GRZ, GFZ, BMZ	615 m ²
GRZ I Hauptanlagen gemäß § 19 Ab. 2 BauNVO						
zulässige GRZ I (gemäß Bebauungsplan)					0,400	
ermittelte GRZ I	244,48	/	615,00	=	0,398	
Über- / Unterschreitung					-0,6%	
GRZ II Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 Ab. 4 BauNVO						
zulässige GRZ II (GRZ I + 50%)					0,600	
ermittelte GRZ II (aus Grundfläche I+II)	336,48	/	615,00	=	0,547	
Über- / Unterschreitung					-8,8%	

5.4. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird für den Änderungsbereich über die seitliche Wandhöhe festgelegt.

Hauptgebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

Die Gebäudehöhe der Wohngebäude darf bei I + DG 4,80m , bei U + I an der vom Hang abgewandten Seite und bei E + I 6,20m, gemessen ab OK fertiges Gelände nicht überschreiten.
Festsetzung für das Baugrundstück durch Angabe im Planteil: E + I 6,20m.

Festsetzung für die Änderung:

Seitliche Wandhöhe Hauptanlage: 6,20 m

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG $\pm 0,00$) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Hauptgebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Mit dieser Festsetzung wird der untere und obere Bezugspunkt für seitliche Wandhöhe sowie die zulässige seitliche Wandhöhe neu festgelegt.

5.5. Dachform

Die Überdachung des Anbaus ist in Fortführung des Hauptdaches mit der gleichen Dachneigung wie das Dach der Hauptanlage auszuführen.

Die Festsetzung wurde festgelegt, damit der Anbau keine abweichende Dachneigung erhält.

5.6. Dacheinschnitte

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:
keine

Festsetzung für die Änderung:

Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

Die Festsetzung wurde zur Klarstellung eingefügt, dass Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) nicht zulässig sind.

5.7. Stellplätze

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:
Keine

Festsetzung für die Änderung:

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Die Gemeinde Kienberg hat keine Stellplatzsatzung. Damit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die zulässigen Wohneinheiten errichtet werden, wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen festgesetzt.

5.8. Dachaufbauten

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:
keine

Festsetzung für die Änderung:

Anlagen im Dachbereich zur Gewinnung von regenerativen Energien (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind parallel zur Dachfläche und als aufgeständerte Anlage zugelassen.

Die Festsetzung wurde zur Klarstellung eingefügt, dass, wie vom Gesetzgeber gewünscht, Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zulässig sind.

5.9. Festsetzungen, die nicht für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes gelten.

Da die tatsächliche Bebauung nicht mit den angeführten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übereinstimmen, werden diese für nicht gültig erklärt.

5.10. Bauweise

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:
offen

Festsetzung für die Änderung:
offen

6. Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht nachteilig auf öffentliche-rechtlich geschützte nachbarliche Belange aus.

6.1. Ortsbild

Im Bereich der Bebauungsplanänderung bzw. in der näheren Umgebung liegt kein schützenswertes Ortsbild oder ein Ortsbild mit besonderem Charakter vor. Das bestehende Ortsbild entspricht dem Üblichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Das Ortsbild kann sich dadurch in geringem Umfang verändern. Jedoch ist nicht zu erwarten, dass sich das Ortsbild durch Umsetzung der Planung nachteilig verändert.

6.2. Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen für den nordwestlichen Anbau können nicht eingehalten werden, da das Bestandsgebäude nur folgende Abstände zu den Grundstücksgrenzen aufweist:

Westliche Grenze: Grenzabstand gemäß digitaler Flurkarte ca. 2,95 m

Nördliche Grenze: Grenzabstand gemäß digitaler Flurkarte ca. 1,50 m.

Um die Aufstockung der bestehenden Garage zu ermöglichen, werden die bestehenden Grenzabstände als Abstandsfläche festgesetzt und im Lageplan bemaßt. Für alle anderen Gebäude bzw. Gebäudeteile sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Bedenken bzgl. der Abweichung von den Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO bestehen nicht. Durch die Aufstockungshöhe von ca. 80 cm wird die bestehende Bebauung der Nachbargrundstücke bezüglich Belichtung und Belüftung nicht zusätzlich beeinträchtigt, da die Trauf- und Firsthöhe der Hauptanlage unverändert bleibt.

Hinsichtlich Einsichtnahme durch die geplante Aufstockung der Garage bestehen keine Bedenken, da an der Nord- und Westfassade des Bestandsgebäudes bereits Fenster vorhanden

sind. Die „bestehende“ Einsichtnahme wird durch ein zusätzliches Fenster an der Westseite und ein Dachflächenfenster in der nördlichen Dachfläche nicht verändert.

6.3. Natur und Landschaft

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

6.4. Immissionen

Das Baugebiet „Kienberg - Südost“ ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandenen Lärmemissionen im Änderungsbereich entsprechen dem gebietstypischen Charakter.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Eichenweg erschlossen.

Die Entsorgung bzw. Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers ist bestehend.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist bestehend.

8. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

8.1. Schutzgebiete und Biotop:

Im Umkreis von 100 m liegen keine Schutzgebiete, keine Natura2000-Schutzgebiete und keine Baudenkmäler.

Überprüfung am 06.04.2023:

Schutzgebiete:

<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de&layers=-NLP>

Baudenkmäler:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?zoom=5&lang=de&topic=ba&bgLayer=at-kis&E=679094.56&N=5422656.70>

9. Artenschutzrecht

Die freien Flächen des Grundstücks werden als Garten genutzt.

Bestehende Grünstrukturen, die von artenschutzrechtlichen Arten als Wohn- oder Brutstätten genutzt werden könnten, sind innerhalb des Änderungsbereiches vor Ort nicht erkennbar.

Im bewohnten Gebäudebestand sind keine Habitatsstrukturen vorhanden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Die von der Änderung betroffene Bauparzelle stellt eine Fläche ohne erhaltenswerte Gehölzbestände dar. Die Fläche wird in ihrem derzeitigen Zustand als Garten genutzt.

Grünordnerische und freiflächengestalterische Maßnahmen für das Privatgrundstück werden nicht festgesetzt.

11. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

12. Zusammenfassung

Aus ortsplanerischen Aspekten wird die Bebauungsplanänderung als vertretbar und verträglich gesehen. Mit der Umsetzung der Planung wird eine umwelt- und ressourcenschonende Nachverdichtung ermöglicht.

Die Erschließung ist bestehend und somit gesichert.

Für den Entwurf: 11.05.2023

.....
Gemeinde Kienberg
Johann Schmidhuber, 1. Bürgermeister

.....
Rieperdinger
Entwurfsverfasser