

Gemeinde Bayrischzell

für die Flurnummern 49/3, 49/4, 51 (Teilbereich), 62 (Teilbereich), 62/9 (Teilbereich), 62/12 sowie 66/3 (Teilbereich), Gemarkung Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 14 „Mühlleitenweg“

Gemarkung Bayrischzell

– Begründung zum Bebauungsplan –

Entwurf Fassung vom 25.04.2022

Bebauungsplan Nr. 14 „Mühlleitenweg“ Begründung	Planungsbüro Skorka, Neuried, U-Plan, Königsdorf	Entwurf vom 25.04.2022	Seite 1/17
--	---	------------------------	------------

Inhalt

1	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Anlass und Ziel / Erfordernis des Bebauungsplans	3
3	Beschreibung des Plangebietes / Ausgangssituation	4
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Vorhandene Bebauung	4
3.3	Umliegende Nutzungen / umgebende Bebauung	4
3.4	Erschließung	5
3.5	Grünbestand	6
3.6	Topographie	6
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Gemeindliche Planungen	8
4.3	Übergeordnete Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften	9
5	Planung	11
5.1	Verfahren	11
5.2	Städtebauliches Konzept	11
5.3	Grünordnerisches Konzept	12
5.4	Erschließung	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
5.6	Vorbeugender Brandschutz	13
6	Umweltbericht	13
7	Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
7.1	Art der Nutzung	13
7.2	Maß der Nutzung	14
7.3	Höhe baulicher Anlagen	15
7.4	Zahl der Vollgeschosse	15
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.6	Bauweise	15
7.7	Verkehrsflächen / Erschließung	15
7.8	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	16
7.9	Gestalterische Festsetzungen	16
7.10	Grünordnung	16
7.11	Vermaßung	16
8	Artenschutz	17
9	Bodenordnung	17
10	Flächennutzungsplan	17
11	Wesentliche Auswirkungen	17
12	Planungsschaden	17

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Baumgutachten

1 Lage im Gemeindegebiet

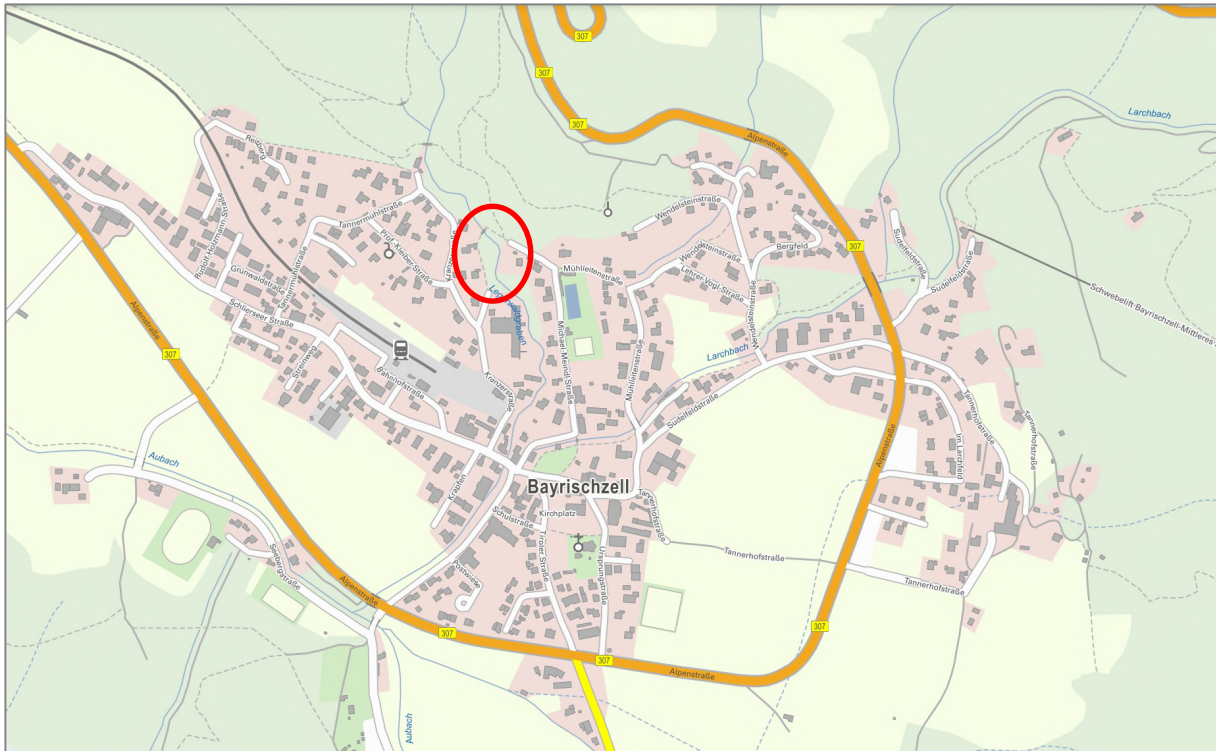


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets im Ort (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bayrischzell im Bereich des sogenannten Gschwandgrabens.

2 Anlass und Ziel / Erfordernis des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet bestehen von Seiten der Eigentümer derzeit verschiedene Bebauungswünsche. Aufgrund der sensiblen Lage des Bereichs am Ortsrand und dem an dieser Stelle in das Siedlungsgebiet eintretenden Gschwandgrabens mit wertvollem ortsbildprägendem Baumbestand sieht die Gemeinde das Erfordernis gegeben, die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu steuern, um so ein ausgewogenes Verhältnis von Landschaft und Wohnnutzung zu sichern. Hierbei sollen sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, als auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Im Einzelnen soll dies erreicht werden durch:

- Planungsrechtliche Sicherung eines Bauplatzes auf der Flurnummer 49/4 für ein zusätzliches Wohngebäude im Hinblick auf den Wohnraumbedarf mit planungsrechtlicher Sicherung der dazugehörigen Erschließung
- Freihalten eines Grünzugs zur Gliederung des Siedlungsgebiets entlang des Gschwandgrabens (in Übereinstimmung mit der Zielsetzung / Darstellung im Flächennutzungsplan)
- Langfristiger Erhalt einer parkähnlichen Grünfläche als ortsbildprägendes Element und Landschaftselement, welches sich in den Siedlungsbereich hineinzieht (Bereich nördlich des Hotels mit zusammenhängendem großkronigen Buchenbestand)
- Sicherung des wertvollen Baumbestands entlang des Bachlaufs

3 Beschreibung des Plangebietes / Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49/3, 49/4, 51 (Teilfläche), 62 (Teilfläche), 62/9 (Teilfläche), 62/12 sowie 66/3 (Teilfläche) der Gemarkung Bayrischzell mit einer Gesamtfläche von ca. 0,47 ha.

Im Westen und Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Verlauf des Wanderwegs auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie durch die private Zufahrtsfläche bis zur Michael-Meindl-Straße, im Osten durch die Michael-Meindl-Straße sowie die Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 49/4 und im Süden durch die angrenzenden Flächen des Hotels.



Abb. 2: Digitale Flurkarte DFK mit Geltungsbereich



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich

3.2 Vorhandene Bebauung

Im Geltungsbereich befindet sich auf Fl.-Nr. 49/4 ein kleineres Wohngebäude sowie eine Garage und ein Nebengebäude. Das Wohngebäude ist eingeschossig mit Kniestock und Hauptnutzungen im Dachgeschoss (Typ E+D). Die Gestaltung des vermutlich in den 1930er Jahren errichteten Gebäudes entspricht dabei dem ortstypischen, ländlichen Baustil. Zu nennen sind insbesondere das flachgeneigte Satteldach mit naturroter Ziegeldeckung ohne Dachaufbauten oder Einschnitte und weitem Dachüberstand auf allen Seiten, sowie die Gestaltung und Materialität der Fassaden mit verputzten bzw. holzverschalten Flächen und zurückhaltender Farbigkeit.

Das Gebäude befindet sich äußerlich in gutem Zustand, größere Veränderungen (z.B. Abbruch und Neubau) sind nach Kenntnis der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

3.3 Umliegende Nutzungen / umgebende Bebauung

Östlich und westlich des Planungsgebiets liegen durch den Gschwandgraben getrennte Wohngebiete. Diese sind geprägt durch eine kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bebauung aus Einzelhäusern (überwiegend Einfamilienhäuser) mit relativ einheitlichem Erscheinungsbild. So sind durchgehend flachgeneigte Satteldächer mit roter bzw. rotbrauner Ziegeldeckung und den ortsüblichen Dachüberständen vorhanden. Dachaufbauten oder Einschnitte fehlen vollständig, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Die Fassadenmaterialien beschränken sich auf überwiegend weiß gestrichene Putzflächen und naturbelassene oder in Brauntönen gestrichene Holzoberflächen.

Östlich der Michael-Meindl-Straße, in das Wohngebiet eingebettet, befindet sich das örtliche Freibad mit Außenbecken, Liegewiese sowie ein- bis zweigeschossigen Gebäuden sowie südlich davon Sportfelder und Parkplätze.

Im Süden schließt das als Solitär in die parkartig angelegten Grünflächen entlang des Bachlaufs eingefügte Gebäudeensemble eines Familienhotels an den Geltungsbereich an. Für den Bereich mit Nutzung als Hotel besteht ein Bebauungsplan. Die Anlage ist ein- bis dreigeschossig ausgebildet und orientiert sich in der Gestaltung und Materialität an der umliegenden Bebauung bzw. dem ortstypischen Baustil. Durch die Gliederung des Baukörpers und geschickte Einfügung in die vorhandene Topographie fügt sie sich trotz ihres größeren Maßstabs gut in die umliegende Wohnbebauung ein.

Im Norden grenzen steile Hangbereiche mit geschlossener Bewaldung an den Geltungsbereich.

3.4 Erschließung

Das Planungsgebiet wird erschlossen über die östlich gelegene Michael-Meindl-Straße. Diese ist als Sackgasse ausgebildet. Auf Höhe des Geltungsbereichs, am nördlichen Ende des Schwimmbads befindet sich eine Wendefläche. Von hier aus wird das bestehende Wohngebäude auf der Fl.-Nr. 49/4 über einen privaten Zufahrtsweg über die Fl.-Nrn. 62 und 62/12 erschlossen. Für die Fl.-Nrn. 49/3, 49/4 und (ehemalig) 49/5 sind entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen. Die Flurnummer 49/5 wurde während der Planaufstellung mit der Flurnummer 49/3 verschmolzen.

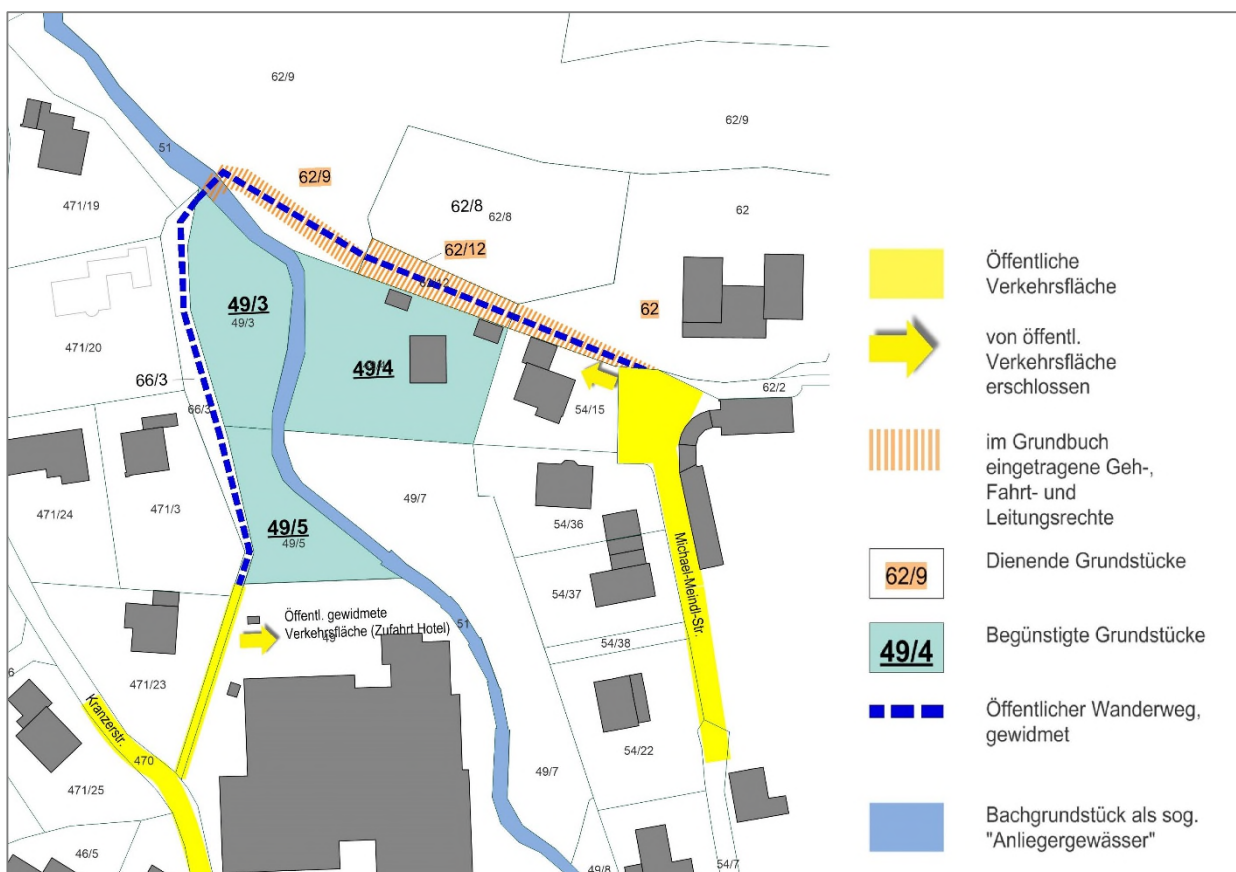


Abb. 4: Erschließung des Planungsgebiets (Flurnummer 49/5 wurde inzwischen mit 49/3 verschmolzen)

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der von der Kranzerstraße kommende Wanderweg. Dieser wird im südlichen Teilstück auf einer Länge von ca. 40 m auch als Zufahrt für das Hotel genutzt. Im Bebauungsplan Nr. 12 ist dieser Teilbereich daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Erschließungssystem macht die trennende Wirkung des Grabens deutlich. Die Siedlungsbereiche östlich und westlich des Grabens stehen nicht im baulichen Zusammenhang.

3.5 Grünbestand

Innerhalb des Geltungsbereichs ist wertvoller Baumbestand vorhanden, insbesondere ein Bestand großkroniger Buchen im Bereich der Fl.-Nr. 49/3. Dieses Grundstück war ursprünglich Teil der parkartig angelegten Freiflächen rund um das frühere AOK-Erholungsheim. Der markante Baumbestand ist weithin sichtbar und besitzt ortsbildprägenden Charakter. Er ist Teil eines weiter nach Süden in Richtung Ortsmitte führenden Grünzugs entlang des Gschwandgrabens, welcher eine wichtige Funktion als gliederndes Element im Siedlungsgebiet übernimmt und – insbesondere in den Bereichen mit Altbaumbestand – einen hohen ökologischen Wert darstellt.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 49/3 wurde ein Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit der Bäume erstellt.¹ Dieses wertet den Baumbestand insgesamt als wertvollen Altbaumbestand, der im Wesentlichen durch die übliche Bestandspflege sowie schonende baumpflegerische Maßnahmen wie Kronenpflege oder den Einbau von Kronensicherungen weiter erhalten werden kann. Fällungen bzw. Teilfällungen aufgrund vorhandener Schädigungen werden nur in Einzelfällen unter Vermeidung einer Öffnung des Bestands empfohlen.



Abb. 5: Baumbestand von Osten (Ortsbegehung im November 2017)

3.6 Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich auf dem Schüttkegel im Austrittsbereich des Gschwandgrabens, direkt am Fuß der nördlich anschließenden, steil ansteigenden Berghänge. Das Gelände weist im Geltungsbereich insgesamt ein Gefälle nach Süden in Richtung der Talebene auf. Die maximale Höhendifferenz beträgt dabei ca. 7,0 m von ca. 815,0 m im Norden zu ca. 808,0 m im Süden des Geltungsbereichs.

Die Topographie hat in diesem Bereich die Siedlungsstruktur geprägt. So ist der Gschwandgraben mit teilweise steilen Böschungen in das Gelände eingeschnitten. Er bildete daher im Zuge der

¹ Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Gutachten-Nr. 17-0506, TreeConsult Brudi & Partner, 13.06.2018

fortschreitenden Bebauung eine natürliche Zäsur in der Siedlungsstruktur. So markiert die Hangkante am westlichen Rand des Geltungsbereichs das Ende des westlich anschließenden Wohngebiets. Die Bereiche östlich und westlich des Grabens wurden von Süden her unabhängig voneinander erschlossen (Kranzerstraße und Michael-Meindl-Straße). Nördlich der Ortsmitte gibt es keine Straßenverbindungen über den Bach hinweg. Im Zuge dieser Entwicklung blieb ein im nördlichen Teil bis zu 70 m breiter Bereich frei von Bebauung.

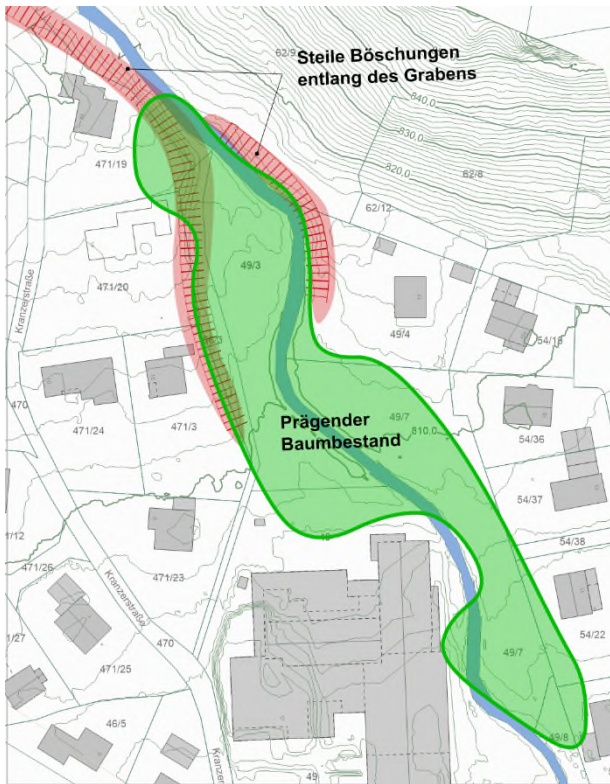


Abb. 6: Topographie

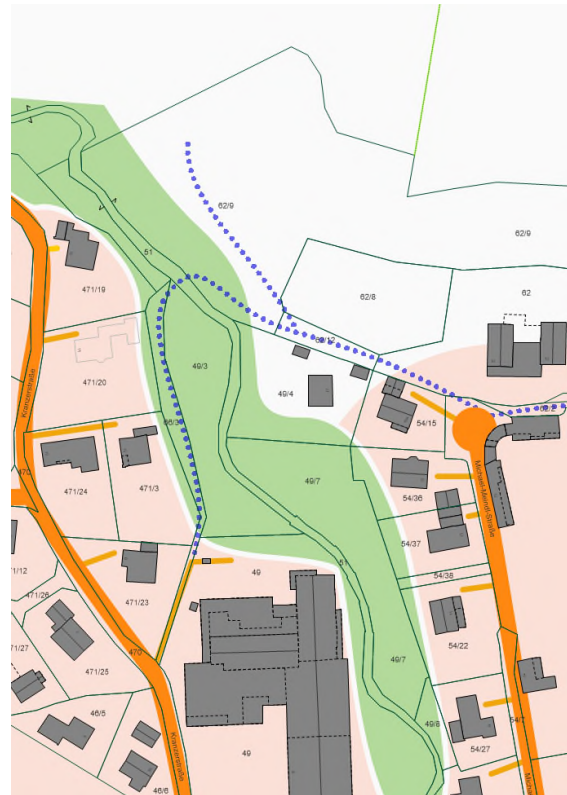


Abb. 7: Siedlungsstruktur

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 30.08.1977 ist das Gebiet im Bereich des Gschwandgrabens als „Grünfläche“ mit „erhaltenswertem Baumbestand“ dargestellt.



Abb. 8: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 30.08.1977

4.2 Gemeindliche Planungen

4.2.1 Bebauungsplan und bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich existiert bislang kein Bebauungsplan.

Aufgrund der oben beschriebenen topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten stellt der Grünzug des Gschwändgrabens in diesem Bereich eine klar ablesbare Zäsur des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebiets dar. Die Gemeinde vertritt daher die Auffassung, dass dieser als Außenbereich zu werten ist. Die Bebaubarkeit richtet sich in diesem Bereich somit nach § 35 BauGB.

Der Bereich des bestehenden Wohngebäudes und die östlich anschließenden Flächen in Richtung Freibad werden dem Innenbereich zugeordnet und sind damit im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar. Auf der Flurnummer 49/4 besteht ein Baurecht entsprechend einer Genehmigungsplanung aus dem Jahr 2019 für ein weiteres Einfamilienhaus.

4.2.2 Gestaltungssatzung

Für die Gemeinde besteht eine Gestaltungssatzung². Diese enthält detaillierte Regelungen zu unüberbaubaren Flächen, Abstandsflächen, Bauweise, Gebäudegestaltung, Höhenlage, Gebäudehöhe, Baugestaltung, Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen, untergeordneten Bauwerken sowie Einfriedungen. Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet, einschließlich der mit Bebauungsplänen überplanten Bereiche, sowohl für genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Bauvorhaben.

² Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell i.d.F. vom 27.07.1999

Insofern im Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen werden, sind diese maßgebend (§ 1 Abs. 4).

4.3 Übergeordnete Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften

4.3.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert.³ Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht allgemeine Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

4.3.2 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen der Gschwandgraben mit seinem Nahbereich sowie der überwiegende Teil der Fl.-Nr. 49/5 in der Hochwassergefahrenfläche für mittleres, 100-jährliches Hochwasser (HQ 100) sowie für seltenes Extremhochwasser (HQextrem).⁴

Auf dem Flurstück 49/3 (in Teilen das ehemalige Flurstück 49/5, welches nun mit 49/3 verschmolzen ist) treten nach Angaben des WWA Rosenheim (Januar 2022) im HQ100-Fall (IST-Zustand) Ausuferungen auf. Dabei wird das (ehemalige) südliche Flurstück 49/5 fast zur Gänze überflutet. Hier uferet der Gschwandgraben aus und fließt auf das Hotelgelände und entlang der Kranzerstraße in Richtung Ort. Folgende Werte stellen sich bei einem HQ100-Ereignis ein:

- Max. Fließtiefe von ca. 0,5 m
- Max. Fließgeschwindigkeit von ca. 1,45 m/s.

Das nördliche Flurstück (ehemals nördlich gelegenes, kleineres Flurstück 49/3) ist hingegen nur gering betroffen.

Eine Bebaubarkeit insbesondere der ehemaligen Flnr. 49/5 (nun südlicher Teil der Flurnummer 49/3) ist daher von den wasserrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Die Gemeinde sichert mit dem Bebauungsplan in dem Bereich den Grünzug, bauliche Anlagen sind innerhalb der dort festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

Im Zuge des geplanten Umbaus des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hotels und der hierfür erfolgten Bebauungsplanänderung⁵ wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets des Gschwandgrabens durchgeführt⁶. Auswirkungen auf den Geltungsbereich durch die dort vorgesehenen Maßnahmen sind nicht erkennbar.

³ BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Thema „Planen und Bauen“, Unterthema „Denkmaldaten“; Datenabruf 02/2022

⁴ BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Thema „Naturgefahren“, Unterthema „Hochwasser“; Datenabruf 02/2022

⁵ 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“, in Kraft getreten am 22.12.2017

⁶ Umbau des AOK-Gebäudes in Bayrischzell zur Hotelanlage - Hydraulische Berechnungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets, Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 12.05.2016, EDR GmbH



Abb. 9: Geltungsbereich mit Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Darüber hinaus liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des sogenannten „wassersensiblen Bereichs“:

„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.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“⁷

4.3.3 Naturgefahren

Die hangnahen nördlichen Bereiche des Geltungsbereichs liegen im „Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit bzw. ohne Walddämpfung“. Darüber hinaus sind keine weiteren Gefahrenhinweise kartiert.⁸

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Hangbereiche sind im Lawinenkataster des Bayerischen Alpenraums nicht als Lawenstriche kartiert.⁹

⁷ BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Thema „Naturgefahren“, Unterthema „Hochwasser“; Datenabruf 02/2022

⁸ BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Thema „Naturgefahren“, Unterthema „Georisiken“; Datenabruf 02/2022

⁹ BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Thema „Naturgefahren“, Unterthema „Lawinen“; Datenabruf 02/2022

5 Planung

5.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

5.2 Städtebauliches Konzept

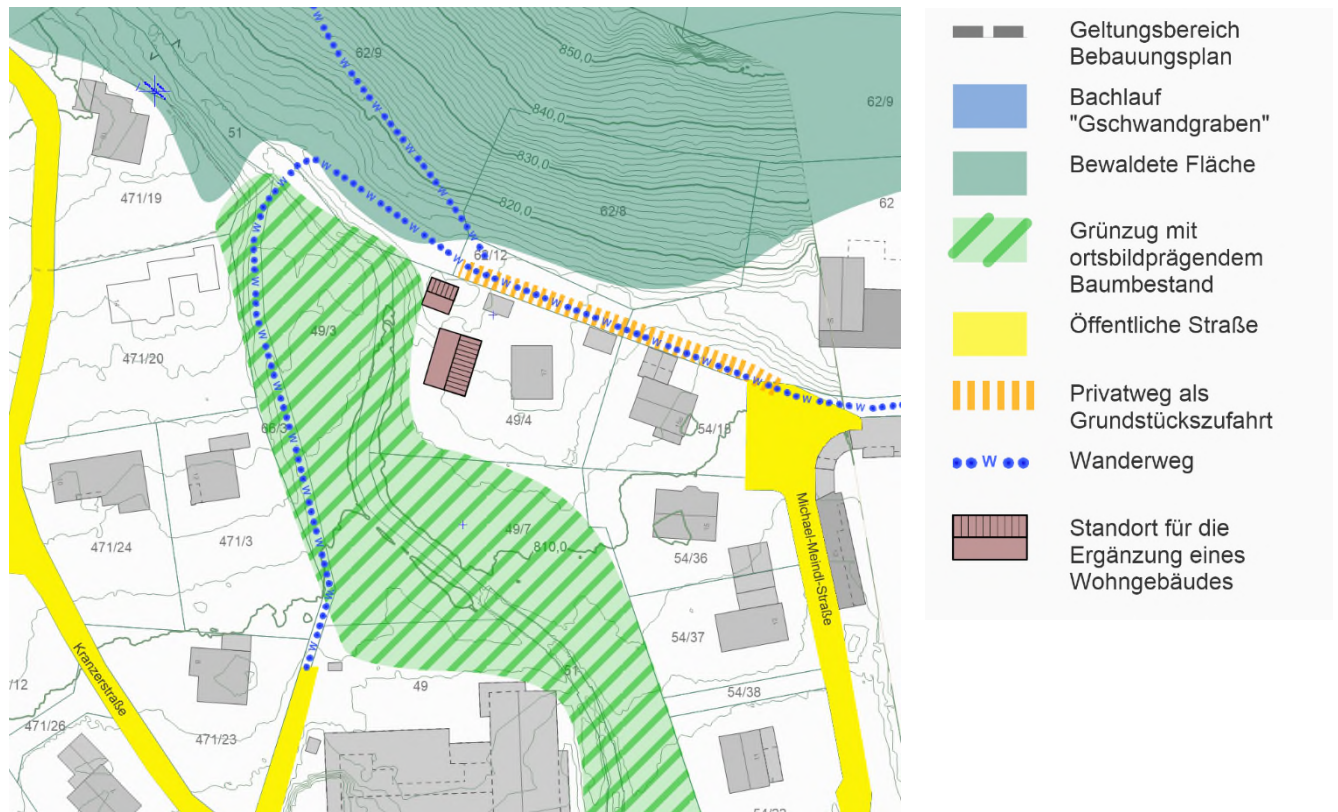


Abb. 10: Städtebauliches Konzept

Für die Umsetzung der planerischen Ziele wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.

Dieses sieht vor, den vorhandenen Grünzug des Gschwandgrabens auch zukünftig von Bebauung freizuhalten, um die ortsbildprägende Wirkung des parkartigen Areals mit seinem markanten Baumbestand sowie die Gliederung der Siedlungsgebiete zu erhalten. Im Zusammenspiel des Baumbestandes mit dem Graben ergibt sich an dieser Stelle ein markantes Landschaftselement, dass sich von dem bewaldeten Berghang bis in den Siedlungsbereich hineinzieht.

Das Konzept führt damit die im Flächennutzungsplan dargestellte Zielsetzung fort.

Im westlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 49/4 wird Spielraum für ein zusätzliches Wohngebäude gesehen, da diese Fläche bereits außerhalb des eigentlichen Grabens liegt. Zudem befindet sich hier bereits eine Gartenfläche ohne erhaltenswerten Baumbestand und die Erschließung ist gegeben. Auf diese Weise kann einerseits dem Wohnraumbedarf Rechnung getragen und andererseits der Grünzug in seiner bisherigen Breite gesichert werden. Für diesen Bereich liegt eine gültige Baugenehmigung vor, die als Baurecht in den Bebauungsplan übernommen wird.

Um trotz der zusätzlichen Bebauung auch auf der östlichen Bachseite eine durchgängige begleitende Begrünung zu ermöglichen, wird für das zusätzliche Gebäude ein relativ geringer Abstand zum bestehenden Wohnhaus gewählt. Aufgrund der gegebenen Platzverhältnisse und um ein ruhiges Gesamtbild zu erreichen, wird eine annähernd parallele Firstrichtung gewählt. Eine leichte Verdrehung

der Gebäude zueinander sorgt für eine gewisse Auflockerung, die dem gewachsenen Umfeld entspricht. Die Lage der Garage im nordwestlichen Bereich direkt an der bestehenden Zufahrt schafft einen hofartigen Vorbereich und vermeidet eine unnötige Versiegelung.

Das Konzept sieht vor, die organische, an den Verlauf des Baches bzw. Grabens gekoppelte Form des Grünzugs beizubehalten bzw. zu stärken, um ein ausgewogenes Verhältnis von Landschaft und Bebauung und damit die ortsbildprägende, gliedernde Wirkung langfristig sicherzustellen. Daher wird auch der Bereich westlich des geplanten Gebäudes in Form eines nach Süden breiter werdenden Streifens in den Grünzug mit einbezogen und ist dementsprechend als naturnaher Landschaftsraum zu erhalten bzw. in den bisher als Garten genutzten Teilen entsprechend zu entwickeln.

5.3 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept zum Bebauungsplan Nr. 14 „Mühlleitenweg“ verfolgt das Ziel, die private Grünfläche – ortsbildprägender Grünzug auf dem Flurstück 49/3, Gemarkung Bayrischzell, die einen parkartigen Baum- und Strauchbestand trägt, zu erhalten. Damit wird der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, in dem für diesen Bereich „erhaltenswerter Baumbestand“ dargestellt ist, Rechnung getragen. Darüber hinaus stellen die genannten Gehölzbestände in Zusammenhang mit dem westlich davon verlaufenden Fußweg eine attraktive, orts- und landschaftsbildprägende Grünverbindung in Richtung Ortsmitte dar. Insofern kommt dem ökologisch hochwertigen und artenschutzrechtlich relevanten Bestand und dessen Erhalt auch eine herausgehobene Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die Erholungsnutzung in der touristisch geprägten Gemeinde zu.

Vor diesem Hintergrund zielt auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot in Form einer Gehölzpflanzung auf der Ostseite des Gschwandgrabenes darauf ab, dort wieder einen naturnahen bachbegleitenden Bewuchs herzustellen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass das ökologisch hochwertige Gewässer von beiden Seiten von naturnahem Gehölzbewuchs eingerahmt wird. Gleichfalls ist das Gewässer auf diese Weise vor Beeinträchtigungen/Störungen durch die benachbarte Wohn- und Gartennutzung geschützt. Mit der Festsetzung von drei zu erhaltenden Bäumen wird dem Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, Rechnung getragen.

5.4 Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Michael-Meindl-Straße als privater Zufahrtsweg und ist mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bereits im Grundbuch eingetragen. Die Zufahrt ist auch baulich bereits vorhanden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets bleibt unverändert.

5.5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dezentral über Versickerung bzw. anderweitige Ableitung auf dem jeweiligen Grundstück.

5.5.2 Wasserversorgung; Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Bayrischzell.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Bayrischzell.

5.5.3 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Gemeinde Bayrischzell.

5.6 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrliche Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Zum Teil sind bestehende Gebäude und Bauräume mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. In diesen Fällen sind die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Weitere Anforderungen an Bauwerke sind ebenfalls im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist die Überbauung (Wohnhaus, Garage, weitere Nebenanlagen) von bislang unversiegelten Flächen auf dem Flurstück 49/4, Gemarkung Bayrischzell zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf derzeit intensiv genutzte Flächen (Rasen-/Gartenflächen im Umfeld des bestehenden Wohnhauses) aus. Gleichzeitig sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zum Erhalt von Bäumen festgesetzt, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Landschaft gering zu halten.

Das bereits genehmigte, jedoch noch nicht errichtete Wohngebäude auf Fl.Nr. 49/4, Gemarkung Bayrischzell führt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht zu einem Ausgleichserfordernis. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ermöglicht. Insofern ergibt sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kein Ausgleichsbedarf. Dennoch wird, um den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung zu tragen, östlich des Gschwandgrabens eine zu Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt, die entlang des ökologisch wertvollen Bachlaufes als Pufferstreifen dient, der vor Störungen und Stoffeinträgen abschirmt.

7 Begründung der einzelnen Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung entwickelt sich aus der bestehenden Wohnnutzung, aus der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes sowie aus dem städtebaulichen Konzept (Schaffung von Wohnraum). Es wird somit ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, die Nutzung wird dem Wohnen vorbehalten.

7.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Als ausgeprägter Fremdenverkehrsort mit überwiegend kleinteiligen Beherbergungsstrukturen befürwortet die Gemeinde Bayrischzell die Schaffung von Gästezimmern und Ferienwohnungen in Wohngebieten. Die gemäß BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden daher allgemein zugelassen.

Bebauungsplan Nr. 14 „Mühlleitenweg“ Begründung	Planungsbüro Skorka, Neuried, U-Plan, Königsdorf	Entwurf vom 25.04.2022	Seite 13/17
--	---	------------------------	-------------

7.1.3 Mobilfunk

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde Bayrischzell zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes.

Aufgrund der Tatsache, dass im Gemeindegebiet von Bayrischzell Baugebiete bestehen, in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2020 (1.1.1. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (G), 1.4.1 Hohe Standort-qualität (G)). Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87f Abs. 1 GG) der flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde ermöglicht.

7.2 Maß der Nutzung

Als zentraler Parameter zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes wird die in Erscheinung tretende Gebäudekubatur in den Mittelpunkt der Festsetzungen gestellt. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher bestimmt durch die Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen (traufseitige Wandhöhe WH und Dachneigung).

7.2.1 Grundfläche

Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt bauraumbezogen mit einem absoluten Wert sowie zusätzlich mit anteiligen Werten für Balkone, Lauben und Terrassen. Die Grundfläche wird somit gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO für Teile baulicher Anlagen gesondert festgesetzt. Ziel dieser Differenzierung ist es, die Ausbildung von Balkonen, Lauben und Terrassen zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zum Baukörper sicherzustellen. Da Balkone und Terrassen Teile der Hauptanlage darstellen, wäre ohne Differenzierung die Festsetzung einer entsprechend größeren Grundfläche erforderlich. Dies könnte (bei einem Verzicht auf Balkone und/oder Terrassen) zu einer unerwünschten Vergrößerung des Baukörpers führen.

Für das bestehende und das zusätzliche Wohngebäude werden jeweils die Grundflächen bauraumbezogen festgesetzt. Dies entspricht der Struktur der Wohngebäude in der Umgebung und ist ausreichend für z.B. ein Einfamilienhaus üblicher Größe. Für das Bestandsgebäude mit einer Grundfläche von bisher ca. 95 m², bleibt ein gewisser Spielraum für bauliche Veränderungen.

Zusätzlich wird je Gebäude eine Fläche von 20% der festgesetzten Grundfläche für Balkone, Lauben und Terrassen zugelassen. Dies entspricht den für Wohngebäude üblichen Größen und den vorhandenen Strukturen mit Balkonen und großzügigen Terrassen.

7.2.2 Summenmaß, versiegelte Flächen

Die zulässige Überschreitung mit Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit einem absoluten Wert festgesetzt. Der hierfür festgesetzte Wert von 280 qm ermöglicht zusätzlich zu den Hauptanlagen (Baukörper, Balkone, Terrassen etc.) die Unterbringung der notwendigen und üblichen Nebenanlagen wie Garage/Stellplätze mit befestigter Zufahrt, Gartenhaus/Geräteschuppen, Müllhäuschen etc. auf dem Grundstück. In die Berechnungen einzubeziehen sind alle baulichen Anlagen, also z.B. auch befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Rechnerisch ergibt sich bezogen auf das Bauland eine GRZ von max. 0,45 inkl. der Nebenanlagen. Die Obergrenzen der BauNVO von 0,6 (WA 0,4 + 50 v.H.) werden eingehalten. Um die Versiegelung des Bodens zu minimieren, wird im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zudem festgelegt, dass befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage dient in Verbindung mit der Grundfläche der Bestimmung der Gebäudekubatur. Sie wird durch die traufseitige Wandhöhe in Verbindung mit einem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

7.3.1 Wandhöhe

Als maximale traufseitige Wandhöhe wird ein Wert von 6,0 m festgesetzt, bei dem sich zwei Vollgeschosse mit üblichen Geschosshöhen realisieren lassen. Für das bestehende Gebäude (E+D) ergibt sich durch die Festsetzung ein Spielraum, der z.B. für eine spätere Aufstockung zu einem zweiten Vollgeschoss genutzt werden kann.

Auf Grund der Hangsituation ergibt sich an der Süd-Westseite des neu geplanten Gebäudes eine Freilegung des Untergeschosses und damit eine in der Wirkung höhere Wandhöhe.

Um eine Unterordnung der Garagen und Nebengebäude gegenüber den Hauptgebäuden zu gewährleisten, wird die Wandhöhe analog zur gesetzlichen Regelung auf 3 m im Mittel bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche begrenzt.

7.3.2 Höhenlage

Als unterer Bezugspunkt dient die festgesetzte Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter ü. NN. Die einzelnen Werte wurden auf Grundlage des digitalen Geländemodells (DGM 1) ermittelt. Um Ungenauigkeiten im Hinblick auf den Bestand auszugleichen, wird zusätzlich eine Toleranz von +/- 15 cm zugestanden.

7.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei als Höchstmaß festgesetzt und entspricht damit der umgebenden Bebauung.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung (einzelne „Baufenster“) bestimmt. Dies ist erforderlich, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine genaue Bestimmung der Lage der Baukörper notwendig erscheint, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Die Größe wurde jedoch so gewählt, dass sich ein gewisser Spielraum in Relation zur festgesetzten Grundfläche ergibt. Aspekte wie Erschließung, Orientierung, Lage der Gartenflächen und Einfügung in die bestehende Struktur wurden hierbei berücksichtigt.

Da mit den Baugrenzen die Lage der städtebaulich wirksamen Gebäudekubaturen auf den Grundstücken bestimmt werden soll, werden Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen (bis zu 4,0 m) und Balkone (bis zu 1,5 m) zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen sowie die Freihaltung der Grünflächen von baulichen Anlagen bleibt davon unberührt.

7.6 Bauweise

Um die Struktur und Gebäudetypologie des umgebenden Wohngebiets werden als Bauweise nur Einzelhäuser zugelassen. Die Festsetzung einer offenen Bebauung wird verzichtet, da sich diese bereits aus den festgesetzten Bauräumen ergibt.

7.7 Verkehrsflächen / Erschließung

7.7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich

Um den bestehenden Fuß- bzw. Wanderweg planungsrechtlich zu sichern, wird er als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Im Überschneidungsbereich mit der

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Zufahrt zu den Grundstücken Fl.-Nr. 49/4 und 62) wird die Nutzung als Zufahrt zugelassen.

7.7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die östlich gelegene Michael-Meindl-Straße als öffentlicher Verkehrsfläche. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Von dieser ausgehend erfolgt die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs über eine Zufahrt (Stichweg) auf privaten Grundstücken. Um diese Erschließung planungsrechtlich zu sichern, erfolgt eine Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche, ohne Widmung als Verkehrsfläche. Die Erschließungs- und Unterhaltslasten verbleiben somit bei den Eigentümern.

7.8 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden für die Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken gesonderte Flächen für Garagen bzw. Nebengebäude festgesetzt. Je Hauptgebäude ist so die Errichtung einer Doppelgarage auch in Kombination mit der Nutzung als Nebengebäude möglich. Im Fall des Bestandsgebäudes liegt der Standort im Bereich des vorhandenen Nebengebäudes. Die Garagen werden nah an der Zufahrt angeordnet, um Zufahrtsflächen zu minimieren und den Grünraum nicht zu beeinträchtigen.

Da offene Stellplätze keine städtebauliche Wirkung entfalten, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Anzahl der Stellplätze wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Es gelten die gesetzlichen Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

7.9 Gestalterische Festsetzungen

Zur Pflege und Erhaltung des Ortsbilds werden durch den Bebauungsplan Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

Das Ortsbild von Bayrischzell weist eine in weiten Teilen eine homogene, regionaltypische Gestaltung der Gebäude auf. Um dies zu erhalten, besitzt die Gemeinde eine Gestaltungssatzung, die unter anderem detaillierte Regelungen zur baulichen Gestaltung beinhaltet. Da die Gestaltungssatzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterhin gilt, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die grundlegenden Gestaltungsmerkmale.

Dem Charakter der Umgebungsbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Häusern mit flachgeneigtem Satteldach entsprechend, wird als Dachform das symmetrische Satteldach mit 20° bis 25° Dachneigung sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind dabei an das Hauptgebäude anzugleichen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, da sie für das Gebiet nicht typisch sind und im Umfeld nicht vorkommen. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten werden zudem Farbigkeit und Materialität der Dacheindeckung geregelt.

7.10 Grünordnung

Ziel der Planung ist es, den durchgrünten Charakter des Gebiets zu erhalten. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zur Grünordnung dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

7.11 Vermaßung

Die Vermaßung erfolgt im Sinne planerischer Zurückhaltung. Weitere Maße sind messtechnisch aus dem Plan zu entnehmen.

8 Artenschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (GFN Umweltplanung vom 24.10.2018). Bei den Kartierungen wurden innerhalb des bewaldeten Flurstücks Nr. 49/3 sechs Fledermausarten, darunter drei im Sommer baumbewohnende Arten nachgewiesen. Entsprechend kommt der privaten Grünfläche – ortsbildprägender Grünzug eine mittlere bis hohe Bedeutung für die genannte Artengruppe zu.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Sofern der Altbaumbestand, der auf dem Flurstück Nr. 49/3 stockt wie im B-Plan vorgesehen, erhalten bleibt, werden für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.“

9 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

10 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Im Bereich des geplanten Wohngebäudes ergeben sich geringfügige Abweichungen bei der Zuordnung der Bau- und Grünflächen. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans werden hierdurch jedoch nicht berührt. Aufgrund der geringeren Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans (nicht parzellenscharf) und der geringen Flächengröße wird eine Änderung für nicht erforderlich gehalten.

11 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

12 Planungsschaden

Die Gemeinde wertet den bewaldeten Graben als Außenbereich (s. 4.2.1). Für den Fall, dass abweichend von dieser Beurteilung weitere Flächen dem Innenbereich zuzuordnen sind (z.B. durch gerichtliche Überprüfung im Falle einer Anfechtung der Planung), wird davon ausgegangen, dass durch Festsetzungen des Bebauungsplans, welche zur Änderung bzw. Aufhebung von zulässigen Nutzungen gemäß § 34 BauGB führen, keine Entschädigungspflicht gegenüber den Eigentümern entsteht, da die maßgebliche 7-Jahres-Frist ab Entstehung der Zulässigkeit bereits abgelaufen ist. Im Falle einer Entschädigungspflicht würde die Gemeinde von der vorliegenden Planung absehen.

Bayrischzell, den

.....

Georg Kittenrainer
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 14 „Mühlleitenweg“ Begründung	Planungsbüro Skorka, Neuried, U-Plan, Königsdorf	Entwurf vom 25.04.2022	Seite 17/17
--	---	------------------------	-------------