

GEMEINDE PALLING

LANDKREIS TRAUNSTEIN



9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AKATZWALCHENÓ

**BEGRÜNDUNG
(§9 Abs. 8 BauGB)**

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

06.03.2025

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 06.03.2025 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am .. die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Aufgrund des Wohnraumbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung soll am östlichen Ortsrand von Katzwalchen die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden. Der bestehende Bebauungsplan sieht im Rahmen der 3. Änderung aus dem Jahr 2011 nur Nebenanlagen auf dem Grundstück vor. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen hier nun die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes und damit eine bessere bauliche Ausnutzung geschaffen werden. Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Änderungsverfahren

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundflächen ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Die Größe der nutzbaren Fläche liegt deutlich unter 2 ha. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Katzwalchen und umfasst die Fl.-Nr. 2105/3 und 2105/4 der Gemarkung Palling im Umfang von rund 1034 m². Das Gelände steigt nach Nordosten an.

Die Fläche ist derzeit mit mehreren Nebenanlagen bebaut, die teils dem Einstellen von Kraftfahrzeugen und teils als Lagerraum dienen. Im Übrigen ist die Fläche zum Teil als Ziergarten gestaltet und zum Teil als Kiesfläche hergestellt und ermöglicht das Abstellen weiterer Kraftfahrzeuge.

Nordwestlich und südwestlich befinden sich Wohngebäude. Der bisher nordwestlich vorhandene Installationsbetrieb, zu dem die Grundstücksfläche und die baulichen Anlagen bisher gehörten, hat seine Tätigkeit eingestellt. Insofern werden die Garagen und Stellplätze hierfür nicht mehr benötigt und das Grundstück soll einer selbständigen Nutzung zugeführt werden. Nordöstlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Wiesenflächen an.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dies wird unverändert beibehalten.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in Anpassung an das nordwestliche Nachbargebäude eine weitgehend hangparallele Ausrichtung des Hauptgebäudes nach Südwest, sodass auch eine effektive Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Damit das Dach der Garage auch als Dachterrasse genutzt werden darf, wird hier ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt, so dass eine Hauptnutzung zulässig ist. Diese wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung auf Garagen/Nebenanlagen und Dachterrasse/Dachgarten beschränkt, da dieses Gebäude

im Zusammenhang mit der Geländesituation und der zulässigen Höhenentwicklung voraussichtlich keine für Wohnnutzung ausreichende Belichtung aufweisen wird.

Da das Hauptgebäude den oberen Abschluss des Ortsteiles bilden soll, wird darauf geachtet, dass es hinsichtlich der möglichen Situierung, Größe und Höhe auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß beschränkt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher mit einer Grundflächenzahl von 0,28 und einer Geschossflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes wird bezogen auf den fertigen Erdgeschossfußboden mit 5,80 m begrenzt. Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach mit einer Neigung von 18° - 24° auszuführen. Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig. Quergiebel, Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Die Höhensituierung wird durch die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes mit 575,30 über NHN und der südwestlich angebauten Garage mit 572,00 über NHN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung ist auf die Zufahrtssituation und das nach Nordosten ansteigende Gelände abgestimmt.

Wie im gesamten Baugebiet sind im Sinne der Gleichbehandlung auch im Änderungsbereich eine Garage/Carport mit einer maximalen Grundfläche von 36 m² sowie ein freistehendes Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 9 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

Die Grünordnung sieht eine Bepflanzung des Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen vor. Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, sind Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Regenwasser ist soweit möglich, breitflächig oder über Sickeranlagen wieder dem Untergrund zuzuführen. Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Bodenaushub schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

Aufgrund der Hanglage und der Höhensituierung sind Geländeänderungen erforderlich. Zur Einpassung des Gebäudes in die Umgebung soll das Gelände ggf. entsprechend durch Böschungen und Geländestufen gestaltet werden. Wegen der speziellen Geländesituation im Anschluss an den bestehenden Wendeplatz sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zur innerhalb der Baugrenzen gelegenen Garage Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Im Übrigen sind Stützmauern bis zu maximal 0,60 m erlaubt.

6. Verkehrserschließung

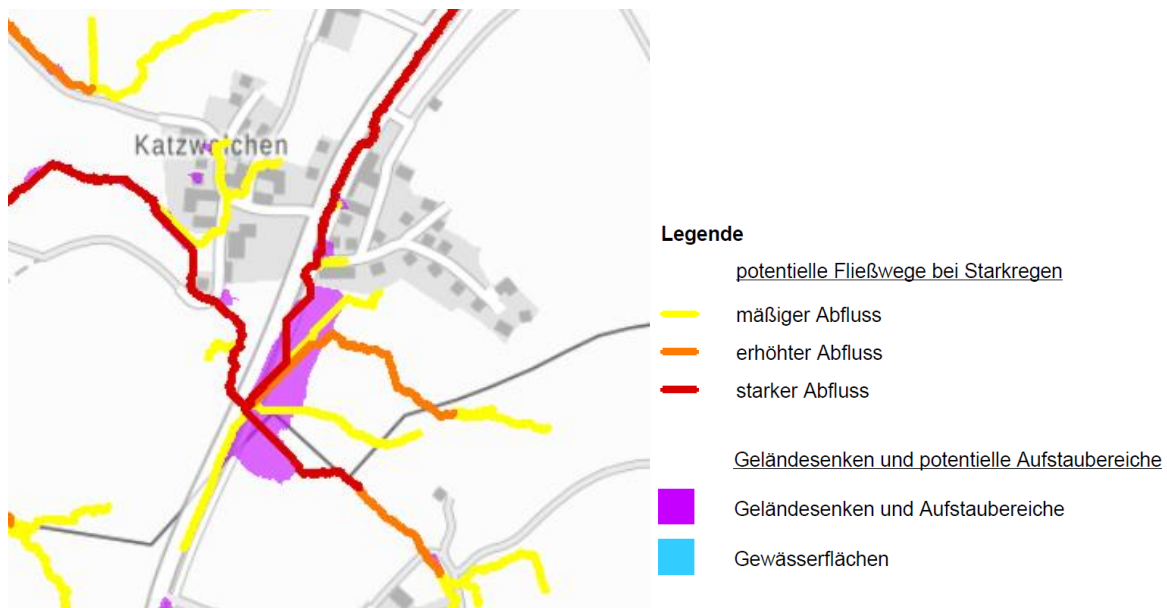
Die Verkehrserschließung erfolgt direkt über den bereits im Osten des Baugebietes bestehenden Wendeplatz.

7. Starkniederschläge

Derzeit gibt es im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) für den Bereich und Umgriff der Fl.-Nrn. 2105/3 und 2105/4 Gemarkung Palling keine Hinweise für potentielle Fließwege bei Starkregen, Aufstaubereiche sowie wassersensible Bereiche.

Der Änderungsbereich liegt mehr als 50 Meter von Bereichen entfernt, für die auf Grund der vorhandenen Topografie, Hinweise auf potentielle Überflutungen infolge von Starkregen ermittelt wurden. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen jedoch überall auftreten und daher auch für den vorliegenden Standort nicht vollständig ausgeschlossen werden. Mehr zum Thema Starkregen und Sturzfluten können der Internetseite des LfU entnommen werden.

Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.



Quelle : UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

8. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

9. Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine Nettobaulandfläche von ca. 1034 m².

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.
2. Der Änderungsbereich wird wie die benachbarten Flächen mit einem Wohngebäude bebaut. Erhebliche gegenseitige Beeinträchtigungen durch Immissionen sind daher nicht zu erwarten.
3. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet.
4. Durch die geplante Bebauung im oberen Hangbereich im Südosten von Katzwalchen wird sich das Orts- und Landschaftsbild etwas verändern. Durch geeignete Festsetzungen zur Situierung und Höhenentwicklung des Gebäudes sowie durch Pflanzmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Einbindung des Gebäudes in die umgebende Landschaft gewährleistet ist. Der bestehende Siedlungskörper wird durch das Bauvorhaben abgerundet.
5. Durch die Ausrichtung nach Südwest soll eine effiziente aktive und passive Nutzung der Solarenergie ermöglicht werden.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der geplanten Nutzung und den getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten sind. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna, Flora, Habitat oder Vogelschutzgebieten.

Palling, den _____

Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister