

GEMEINDE PALLING

LANDKREIS TRAUNSTEIN



14. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLANES

OPALLING - SEESTRASSE Æ BEREICH WEST (NEUFASSUNG)Í

BEGRÜNDUNG

(§9 Abs. 8 BauGB)

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

24.05.2022

Der Begründung liegt der Änderungsplan, ausgearbeitet vom Ing.-Büro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 ½, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 24.05.2022 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 05.06.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe und Verfahren

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Palling den Bebauungsplan sPalling - Seestraße%im westlichen Teilbereich im Rahmen der 14. Änderung als Bebauungsplan sPalling . Seestraße . Bereich West%neu zu fassen, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 wurde bereits mehrfach geändert. Dieser sieht hier sehr eng festgesetzter Baugrenzen und darauf abgestimmte Nutzungszahlen vor, die kaum bauliche Erweiterungen zulassen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen daher die rechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten im Sinne einer durchaus sinnvollen und erwünschten Nachverdichtung geschaffen und der Bebauungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert 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.

Aktuell liegen der Gemeinde mehre Anträge von Eigentümern vor, die ihre Bestandsgebäude erweitern bzw. erneuern und neuen Wohnraum schaffen wollen.

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

Der Änderungsbereich liegt östlich des Ortskernes von Palling. Der Geltungsbereich umfasst den gesamten westlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes im Bereich beiderseits der Seestraße im Ausmaß von ca. 3,44 ha. Das Gelände ist weitgehend eben.

Im Änderungsbereich befinden sich das Lagerhaus (Blumenstraße 2), das ehemalige Raiffeisenbank-Gebäude (Seestraße 13), das nun abgebrochen werden soll, eine Pizzeria (Seestraße 10) sowie überwiegend zweigeschossige Wohngebäude. Der bestehende Bebauungsplan setzt sehr enge Baugrenzen und darauf abgestimmte Nutzungszahlen fest, so dass kaum ein Erweiterungsspielraum gegeben ist. Im Rahmen der bereits erfolgten Änderungen wurden bereits unter anderem die Nutzungszahlen im Bereich der Parzellen 3 . 6 auf eine GRZ von 0,25 und auf Parzelle 22 auf eine GRZ von 0,3 erhöht. Die Wandhöhe wurde auf Parzelle 22 mit 6,30 m ab Geländeoberkante festgesetzt. Im Übrigen dürfen die zweigeschossigen Gebäude im Änderungsbereich bisher eine Traufhöhe von 5,80 m und die dreigeschossigen Gebäude (Lagerhaus) eine Traufhöhe von 8,80 m aufweisen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen ist im Änderungsbereich durchaus ein gewisses Potential für Nachverdichtungen durch Aufstockung oder Anbauten gegeben.

Unter dem Aspekt einer höheren Ausnutzung der Grundflächen ist zur Sicherung einer geordneten Struktur daher eine Neuordnung erforderlich.

In den angrenzenden Bereichen ist ebenfalls vorwiegend Wohnnutzung vorhanden. Nordöstlich liegt das Baugebiet „Jahnstraße“ und östlich das Gebiet „Seestraße II“, das den Ursprungsbebauungsplan „Seestraße“ teilweise überlagert. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich die katholische Pfarrkirche Mariä Geburt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich im Teil nördlich der Seestraße als Mischgebiet und im Teil südlich der Seestraße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt unverändert zum bestehenden Bebauungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Anlagen sind wie bisher nicht zulässig. Der Bereich von Parzelle 8, auf der sich das Lagerhaus befindet wird ebenfalls unverändert als Mischgebiet festgesetzt.

Wie bisher gilt die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Baubestandes und der angestrebten Nachverdichtung im bereits dichter bebauten Bereich der Parzellen 1 bis 7 mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,35 und im Übrigen mit einer GRZ 0,30 festgesetzt. Dadurch soll ein entsprechender Spielraum für künftige bauliche Erweiterungen bzw. für die Schaffung weiterer Wohneinheit gewährt werden. Unter weitgehender Berücksichtigung der bereits bestehenden Ausnutzung der Grundstücksflächen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen für die einzelnen Bereiche gesondert geregelt. Dies ist erforderlich, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes (1974) noch die BauNVO 1968 Gültigkeit hatte, so dass bisher bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) in jenen Bereichen, die noch keine Änderung erfahren haben, nur Hauptanlagen zu berücksichtigen waren. Nun ist im Rahmen der vorgesehenen Änderung die Festsetzung an geltendes Recht anzupassen und somit sind nun die seit 1990 geltenden Vorgaben der BauNVO in der Fassung von 2017 zu berücksichtigen. Insoweit sind hinsichtlich der Ermittlung der Grundfläche (GR I) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die Hauptanlagen mit Anbauten (Wohnbaukörper mit Terrassen, Balkonen etc.) bei der Beurteilung der überbauten Fläche zu betrachten. Ferner sind aber auch im Rahmen von § 19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie unterirdische Anlagen zu berücksichtigen (GR II). Dies ist bei der Neufestsetzung der Nutzungszahlen neben der gewünschten Anhebung zur Ermöglichung einer entsprechenden Nachverdichtung angemessen zu beachten.

Da bauliche Erweiterungen ermöglicht werden sollen, werden die Baugrenzen grundstücksübergreifend festgesetzt und soweit als möglich auf bestehende Bauten abgestimmt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist überwiegend ein Abstand von 3 m einzuhalten. Bei den langgestreckten Grundstücken südlich der Seestraße ist zur südlichen Grundstücksgrenze ein größerer Abstand vorgesehen, da im nördlichen Grundstücksteilen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind und die

südlichen Grundstücksteile über keine eigene Erschließung von Süden verfügen. Insofern sollen hier zusammenhängende Gartenflächen erhalten bleiben. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hier jedoch bereits zahlreich vorhanden und auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist bis zu 1,40 m zulässig sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

Die zulässige Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird im Änderungsbereich überwiegend mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und mit einer max. Wandhöhe von 6,60 m bezogen auf den fertigen Erdgeschossfußboden festgelegt. Lediglich für Parzelle 7 wird die Wandhöhe mit 7 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt, da dies hier zum benachbarten dreigeschossigen Lagerhaus, das eine Wandhöhe von 9 m aufweisen darf, vertretbar erscheint. Durch die festgesetzten Wandhöhen ergibt sich im Wohngebiet ein etwas größerer Gestaltungsspielraum, so dass eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird im Wesentlichen auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche abgestimmt und als Maximalhöhe in Metern über NN festgesetzt. Größtenteils darf dieser entsprechend der jeweiligen Festsetzung rund 0,30 bis 0,40 m über der Verkehrsfläche liegen.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Hierbei ist zu beachten, dass sich das bisherige Abstandsflächenrecht durch die Novelle der BayBO 2021 umfassend geändert hat. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet nun in der Regel 0,4 H (mind. 3 m), wobei die Höhe von Dachflächen bis zu einer Neigung von 70° zu einem Drittel zur Wandhöhe gerechnet wird. Die Giebelflächen werden nun wie Wandflächen behandelt und somit auch in ihrer reellen Form abgebildet.

In Abstimmung auf den Baubestand und die bereits erfolgten Änderungen dürfen bei Hauptgebäuden Satteldächer eine Neigung von 22° - 30° aufweisen. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind mittig angeordnete, aus der Traufe entwickelte Quergiebel zulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da alle Grundstücke bereits baut sind. Bei Abbruch und Neubebauung soll eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Garagen und Nebengebäude sowie Vordächer dürfen auch als Flach- oder Pultdach ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind entsprechend freizuhalten, so dass eine ausreichende Anfahrtssicht gegeben ist.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben.

7. Grünordnung

Die Privatgrundstücke sind zur Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist vorrangig Pflanzmaterial der Gehölzartenliste zu verwenden. Der im Plan angegebene Standort der Gehölze ist nicht verbindlich. Bereits bestehende Gehölze können auf die geplante Bepflanzung angerechnet werden.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen außerhalb von Sichtdreiecken eine maximale Höhe von 1,50 m, gemessen ab der Oberkante des Randes der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind hier auch Mauern zulässig. Zur Nachbargrenze dürfen nur Zäune errichtet werden, die eine maximale Höhe von 2 m aufweisen. Diese sind möglichst sockellos zu errichten (Tierwanderung, Wurzelschutz). Der Abstand zum Boden soll mindestens 0,15 m aufweisen.

8. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsanlagen. Diese sind ausreichend dimensioniert und in der Lage zusätzlichen Verkehr infolge der Nachverdichtung aufzunehmen.

9. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an die Wasserversorgung der Otting-Pallinger Gruppe.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Ortskanalisation.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

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

Die Müllentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

10. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Westlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m folgendes Baudenkmal:

D-1-89-134-1: Katholische Pfarrkirche Mariä Geburt, großer neugotischer Saalbau mit eingezogenem Chor, apsidenartigen Anbauten und einbezogenem spätgotischen Turmteil, 1869-76 von Karl Leimbach; mit Ausstattung; Friedhof mit Ummauerung; südwestlich vorgelagert Kriegerdenkmal mit Mariensäule, 1922. Adresse: Tittmoninger Straße 3.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

11. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	31336 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche-Straße	ca.	3074 m ²
Geltungsbereich	ca.	34410 m ²

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung benachbarter Gebiete ist nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Baudichte, die der zentrumsnahen Lage entspricht. Damit wird eine effiziente Nutzung von Grund und Boden sowie der bestehenden Infrastruktur gewährleistet.
3. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, geschaffen werden.
4. Durch die geplante Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Charakter des Baugebietes und das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Bebauung fügt sich in den Baubestand ein.
5. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist auch weiterhin gewährleistet.
6. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert durch die bestehenden Anlagen, so dass eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.

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