

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan ist, dass das betroffene Grundstück in Anbetracht des angespannten Wohnungsmarkts aktuell nicht zeitgemäß bebaut werden kann. Das Gebäude, das abgerissen werden soll, befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Ziel der Änderung besteht darin, den vorhandenen Grund und Boden möglichst effizient und umweltschonend zu nutzen, während gleichzeitig zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Die Grundfläche des geplanten Hauptgebäudes soll dabei die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegte Größe nicht überschreiten. Geplant ist der Bau eines Doppelhauses mit insgesamt vier Wohnungen. In jeder Hälfte des Doppelhauses sollen zwei Wohnungen mit einer Fläche von etwa 70 m² entstehen.

Das Grundstück Flurnummer 573/3 der Gemarkung Willing liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“ und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet mit privater Grünfläche festgesetzt. Die Baugrenzen auf dem Grundstück sind bestandsbezogen festgesetzt und umfassen das bestehende Wohnhaus und eine Garagen- oder Carportfläche für zwei Stellplätze. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche für die Hauptanlage beträgt 204 m².

Angesichts der Hochwasser-/Starkregenproblematik wurden in der Planung entsprechende Hinweise aufgenommen: Das Baugrundstück liegt in einem Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse. Somit ist mit Überschwemmungen und hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, das Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Die Entwässerungs- (Rückstauenebene), die Heizungs- und die Elektroplanung sollten hochwasserangepasst ausgeführt werden. Zudem wird empfohlen, den Keller in wasserundurchlässiger Bauweise (weiße Wanne) und die Rohbodenoberkante sowie Lichtschächte, Kellerabgänge etc. 30 cm über Gelände auszuführen. Den Bauherrn wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen. Bei Starkregen muss mit Überschwemmungen bzw. hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es werden daher Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Wegen der Gefährdung durch Starkregen und damit verbundenen Sturzfluten, wird generell eine wasserdichte Bauweise bis 30 cm über das umliegende Gelände bzw. die Straßenoberkante empfohlen.

Um diese Maßnahmen zu ermöglichen und den unteren Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe bauplanungsrechtlich klar zu definieren, soll für das betroffene Grundstück eine individuelle Höhenfestsetzung des unteren Bezugspunkts der Wandhöhe erfolgen. Die Wandhöhe bemisst sich in der geplanten Änderung von 480,30 m über NHN2016 bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Dies bedeutet, dass die Höhe etwa 30 cm über der ursprünglich festgesetzten Marke von 480,00 m über NN (DHHN12) liegt, die für den gesamten Geltungsbereich des Urbebauungsplans festgelegt wurde. Die vorliegende Geländehöhe beträgt an der Eingangsseite etwa 480,20 m über NHN2016 im Mittel. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf somit hochwasserangepasst etwa 40 cm aus dem ursprünglichen Gelände ragen.

Hochwassergefahrenflächen HQ-Extrem



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, geoportal.bayern.de

Änderung des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen:

Baugrenze

Das bestehende Baufenster zentriert sich in der Änderungsplanung lediglich zur Grundstücksbreite am Eschenweg. So kann man durch eine Realteilung zwei annähernd gleich große Grundstücke schaffen. Ein Abrücken nach Süden ist nicht notwendig und die bestehende Flucht der Gebäudereihe - parallel zum Eschenweg - bleibt unverändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Maximal überbaubare Grundfläche

Der Zuwachs an versiegelter Fläche beschränkt sich auf die zusätzlich benötigten Stellplätze. Im Urbebauungsplan ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, sondern eine maximale Grundfläche. Einen Bezug auf die Grundstücksgröße gibt es hier nicht. Wäre für das vorliegende allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl festgesetzt, wäre der Orientierungswert aus § 17 BauNVO bei 0,4 (oft als GRZ I bezeichnet). Zusätzlich dürfte durch Stellplätze und Nebenanlagen dieser Wert um weitere 50 % überschritten werden (oft als GRZ II bezeichnet). Demnach könnten 60 % des Baulands überbaut werden.

Selbst wenn man also die als „private Grünflächen“ bezeichneten Flächen unberücksichtigt ließe, blieben etwa 658 m² Bauland übrig. Das entspräche bei einer GRZ II von 0,6 einer versiegelten Fläche von 395 m². Die geplanten Flächen betragen 204 m² (wie Urbebauungsplan) für die Hauptanlage (GRZ I) und 224 m² für insgesamt 8 Stellplätze und deren Zufahrten (GRZ II). Das ergibt eine Fläche von 428 m² und eine GRZ (I + II) von 0,65. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO würde geringfügig überschritten. Da es sich jedoch nicht mehr um eine strikte Obergrenze handelt, ist hierfür keine „besondere“ städtebauliche Begründung mehr erforderlich. Warum diese Überschreitung notwendig ist und welche öffentlichen und auch persönlichen Gründe dafür sprechen, wurde im ersten Absatz unter „Anlass und Ziel der Planung“ bereits erläutert.

In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung allgemeiner städtebaulicher Belange, wie etwa gesunde Wohnverhältnisse und der sparsame Umgang mit Grund und Boden, ist nochmals darauf hinzuweisen, dass sich auf dem betroffenen Flurstück zusätzlich noch etwa 566 m² „private Grünfläche“ im überplanten Innenbereich befinden.

Infrastruktur

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Abwasser, Wasser, Strom, Telefon und Internet liegt vor. Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Änderung des Bebauungsplans harmoniert mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild. Im Planungsgebiet sind bereits Doppelhäuser vorhanden, die dem Charakter der Umgebung entsprechen und weiterhin gewünscht sind. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, und die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt.

Änderungsverfahren

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

Bad Aibling, den

.....
Stephan Schlier
Erster Bürgermeister

Bad Aibling, den 29.10.2024


.....
Jakob Schönach
Zimmerermeister