Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 10 „Holzen I“,
13. Änderung „Bereich Roßfeld- und Jennerstraße“

Begründung:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Bedarf an Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern, die in der Gemeinde nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes begründet sich auf der Anfrage eines Bauträgers, auf den Fl.-Nrn. 1738 und 1738/12 jeweils ein Mehrfamilienhaus mit je 4 Wohneinheiten zu errichten. Dort sind derzeit nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Lage und Größe des Planungsgebietes

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Holzen I“ betrifft den Bereich Roßfeld- und Jennerstraße und umfasst die Flurstücknummern 1738, 1738/11, 1738/12, 1738/14 und 1750T der Gemarkung Burgkirchen mit einer Gesamtfläche von 3.287 m².

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden von der Jennerstraße bzw. der Bebauung an der Jenner und Kehlsteinstraße,
- im Osten von den landwirtschaftlichen Flächen beim Anwesen Riedl bzw. der Wohnbebauung in der Jennerstraße
- im Süden von der Roßfeldstraße bzw. der Wohnbebauung der Roßfeld- und Kehlsteinstraße und
- im Westen von den Wohnbebauungen an der Roßfeld- und Kehlsteinstraße

umgrenzt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Grundlage ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 10 „Holzen I“ und dessen Änderung und insbesondere die 8. Änderung des Bebauungsplanes vom 09.07.1998. Letzter Rechtsstand des Bebauungsplans Nr. 10 „Holzen I“ bildet die 12. Änderung (Inkraftgetreten am 23.01.2014).

Der größte Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich ein Teil der östlich gelegenen Parzelle in der Roßfeldstraße liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes im Außenbereich, grenzt aber an das innerörtliche Anwesen Riedl 48.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Maßnahme der der Innenentwicklung (Nachverdichtung) mit einer im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², die aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt werden kann, bzw. die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB dar. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 10.12.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz gefasst.

Das Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB ist möglich, da im Rahmen der Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für diese Bebauungsplanänderung ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Änderungsfläche bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Städtebauliche Gründe stehen einer Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen, da sich die geplante mögliche Bebauung bzw. die Nutzungsmöglichkeiten nicht wesentlich von den jetzt gegebenen Möglichkeiten unterscheiden. Weiter sind keine zusätzlichen Aufwendungen für die Erschließung notwendig, da die Erschließungsstraßen nicht geändert werden müssen.

Insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Plangebiet oder auf schützenswerte Güter zu erwarten.

Städtebauliches Konzept

Im bisherigen Planstand waren im Änderungsbereich insgesamt 3 Einzelhäuser und ein Doppelhaus ausgewiesen (siehe 8. Änderung).

Ziel und Zweck der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Holzen I“ ist die Schaffung von Wohnraum im Zuge der Nachverdichtung, die durch die Zulässigkeit von kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

Die 13. Änderung umfasst folgende Punkte:

- Zulassung von Mehrfamilienhäusern mit 4 Wohneinheiten,
- Vergrößerung/Anpassung der Baufelder für die Möglichkeit, Mehrfamilienhäuser zu errichten),
- Zulassung von Quergiebeln (aktuell sind Dacheinschnitte nicht zugelassen),
- Herausnahme des Mindestmaßes und Anhebung des Höchstmaßes der maximalen Wandhöhe auf 6,70 m über dem Straßenniveau (bisher 6,10 m). (Aufgrund der heute üblichen Warmdächer ist durch die Aufdachdämmung eine größere Wandhöhe erforderlich; eine Wandhöhe von 6,70 m erlaubt eine Decke über dem OG und einen darüber liegenden Ringanker bzw. Dachpfette an der Traufe über der Decke des OG.) Um bei voller Ausnutzung der Wandhöhe zu hohe Dachaufbauten zu begrenzen wird eine maximale Firsthöhe von 9,60 m festgesetzt. (- das entspräche einer Dachneiung von 30° -),
- Zulassung von Dachneigungen bis zu 35° (bisher 22° bis 30°),
- Herausnahme der bisher im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Fußwege von der Jennerstraße zur Kehlsteinstraße und von der Jennerstraße zur Roßfeldstraße,
- Verschiebung der Parzelle Fl.-Nr. 1750T in der Roßfeldstraße (künftig Roßfeldstr. 13) nach Osten (damit wird die gewünschte Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus auf der Fl.-Nr. 1738/12 (Roßfeldstr. 11) erreicht).

Mit der Zulassung der Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten soll dem bestehenden Bedarf an Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern nachgekommen werden ohne dass das umgebende Ortsbild, das von der vorhandenen Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt ist, grundlegend verändert wird.

Hierzu werden die Baufelder maßvoll angepasst. Der Nachbarschutz wird durch die Festsetzung der gesetzlichen Abstandsflächen und die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe sowie der Dachneigung gewahrt.

Andererseits wird die Möglichkeit eröffnet, bei der Baugestaltung im Rahmen der genannten Festsetzungsgrenzen freier zu agieren und die Baumöglichkeiten auf dem jeweiligen Baugrundstück bestmöglich zu platzieren und die Baugestaltung auch mit Dachgauben oder Quergiebeln in einem maßvollen Rahmen zu ermöglichen.

Die in der 8. Änderung festgesetzten Fußwege sind nicht notwendig. Die Durchgängigkeit des Bebauungsplangebietes bleibt durch das bestehenden Straßen- und Wegenetz in einem ausreichenden Maße gewährleistet.

Neu aufgenommen wurde eine Regelung zur Installation von Solaranlagen. Damit soll sichergestellt werden, dass solche Anlagen sich in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

Die neuen Regelungen für den Bereich der 13. Änderung wurden als Festsetzungen in den Planentwurf der 13. Änderung aufgenommen (Baufelder, Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, Dachneigung, Dachaufbauten, maximale Wandhöhen usw.)

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,4 bestehen. Dies entspricht der gesetzlichen Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten.

Für den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 10 „Holzen I“ (letzter Rechtsstand 12. Änderung, in Kraft getreten am 23.01.2014) bleiben die bestehenden Festsetzungen und Hinweise uneingeschränkt gültig.

Ergänzt wurde der Hinweis auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, deren Bewirtschaftung Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen hervorrufen kann.

Für den Bereich der 13. Änderung - Flurstück- Nr. 1738, 1738/11, 1738/12, 1738/14 und 1750T - gelten zusätzlich die im Planentwurf aufgeführten Festsetzungen.

Erschließung

Die Parzellen werden über die jeweiligen Anliegerstraßen erschlossen.

Freiflächengestaltung/Grünordnung

Das Baugebiet deckt sich mit Ausnahme der kleinräumigen Außenbereichsfläche mit den bisherigen Grenzen des bestehenden Bebauungsplanes. Dieser enthält Regelungen für das Plangebiet.

Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON – Energie Deutschland GmbH. Die Versorgung mit Wasser und Abwasser erfolgt über das Leitungssystem der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz.

Umweltbericht

Auf Grund der vorgesehenen Flächengrößen ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Städtebauliche Werte

- überbaubare Fläche:	ca. 1.970 m² (GRZ1 und 2)
- Bebaubarkeit:	bebaubar mit 5 Einzelhäuser (Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser) mit bis zu insgesamt 20 Wohneinheiten

aufgestellt:

Neuötting, den 20.01.2020/ergänzt 04.02.2020

Burgkirchen a.d.Alz, 04.02.2020

Architekturbüro Michael Brodmann
Ludwigstraße 55
84524 Neuötting

Klaus Huber/Bauverwaltung
Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Max-Planck-Platz 5
84508 Burgkirchen a.d.Alz