

Gemeinde **Markt Kirchseeon**
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan **Nr. 1 - 6. Änderung**
für das Gebiet
„Hubertussiedlung Eglharting Teil 1“
umfassend das Flurstück
239/35 der Gemarkung Kirchseeon

Planfassung vom 11.12.2023
11.03.2024
03.06.2024

Planfertiger Baumann . Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee



Begründung:

Inhalt	
1	Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziele
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Plangebiet und Flächenbilanz
5	Art und Maß der Nutzung
6	Bauweise, Bauliche Gestaltung
7	Stellplätze und Verkehr
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung
9	Ver- und Entsorgung
10	Immissionsschutz
11	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
12	Planfertiger
	Anhang 1

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet „Hubertussiedlung Eglharting Teil 1“ wurde vom Marktgemeinderat am 11.12.2023 gefasst, bekanntgemacht am 15.12.2023

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und geringfügigen Nachverdichtung des bereits vollständig überbauten bzw. überplanten Gebiets. Die Art der Nutzung (WA) ändert sich hierbei nicht, die Belange des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Marktgemeinde sind nicht berührt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 239/35 der Gemarkung Markt Kirchseeon:

2. Anlass und Ziele

Auf dem Anwesen Forstweg 2a ist ein klein bemessener Altbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden. Gem. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 kann dieser mit einer Geschossfläche von 220 m² erweitert resp. überplant werden, des Weiteren ist im vorderen Grundstücksbereich am Forstweg ein entsprechendes Baufenster mit 220 m² max. Geschossfläche ausgewiesen. Für die Ermittlung der Geschossfläche ist nur auf die Vollgeschosse abzustellen. Zulässig ist die Anlage von Einzelhäusern und zwei Vollgeschosse, die GRZ ist auf 0,3 und die Wandhöhe auf 6,20 m bei zwei Vollgeschossen beschränkt. Auszubilden sind Satteldächer mit mittigem First, bei zwei Vollgeschossen ist die Dachneigung auf 23° – 27° begrenzt. Ergänzend werden Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachaufbauten sowie zu Stellplätzen ausgeführt.

Der Planer des Eigentümers hat mit Schreiben vom 08.06.2022 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung – Teil1“ für die Fl.Nr. 239/35 gestellt: Anstelle der beiden im Bebauungsplan für das Grundstück festgelegten Gebäude sollen 3 kleinere freistehende Einfamilienwohnhäuser mit je einer Garage und einem Stellplatz (ggf. Carport) mit einer Grundfläche von 8,00 x 11,00 Metern hergestellt werden. An den Südseiten würden zusätzlich jeweils ein Wintergarten im EG mit einer Tiefe von 2,00 Metern vorgesehen werden. Die Gebäude bekämen 2 Vollgeschosse, Wandhöhen von ca. 6,60 Metern – allerdings nach Angabe des Antragsstellers gemessen von OKF EG - und Dachneigungen zwischen 24 und 30 Grad.

Mit dem Konzept wird der Gebietscharakter durch Erhalt und Fortschreibung der Einfamilienhausbebauung bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden und moderater Nachverdichtung erhalten.

Die Siedlung im Quartier ist bis heute noch geprägt von großen Grundstücken, auf denen Einzelhäuser errichtet worden sind. Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus den 1950er Jahren. Damals wurde auf Antrag der Forstverwaltung das Baurecht für diese Siedlung vom noch deutlich dünner besiedelten Markt Kirchseeon nach den städtebaulichen Überlegungen und Zielen dieser Epoche in einer noch sehr ländlich / dörflich geprägten Gemeinde geschaffen. Dementsprechend großzügig wurden die Grundstücke zugeschnitten und das Baurecht für eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Dieser „Gartenstadtcharakter“ ist auch heute noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereichsweise ablesbar, wenn auch durch die inzwischen durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanes moderate Nachverdichtungen möglich gemacht worden sind.

Der Marktgemeinde ist bewusst, dass die Nachverdichtung entsprechend der vorliegenden Planung nicht unerheblich ist. Gleichwohl ist eine mögliche Nachverdichtung sehr „locker bebauter“ Ortsteile heute eine sozioökonomische Notwendigkeit in Anbetracht des massiven Siedlungsdruckes, der akuten Wohnraumknappheit, der exorbitanten Grundstückspreise und gegenüber Neuausweisungen „auf der grünen Wiese“ klar zu präferieren: Reduktion des Flächenverbrauchs. Parzellen mit deutlich über 1.000 m² Grundstücksfläche sind mit einer Einfamilienhausbebauung nicht mehr darstellbar. Betreffende Ausweisungen würden zu einer tiefgreifenden Änderung der Bewohnerstruktur im Quartier führen.

Abweichend der Belange einer verdichteten Bauweise ist ein gewisser Bedarf an der Wohnform „Einfamilienhaus“ nach wie vor vorhanden. Aus Sicht der Marktgemeinde ist eine Nachverdichtung im Quartier durch Ergänzung vorhandener, kleinmaßstäblicher Strukturen ein geeignetes Mittel, den Siedlungscharakter und ein intaktes, ausgewogenes Wohnumfeld so gut als möglich zu erhalten.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Hubertussiedlung werden keine städtebaulichen Verwerfungen oder Spannungen erzeugt. Die avisierte Bebauung fügt sich in den städtebaulichen Kontext „nahtlos“ ein.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 1.347 m² (0,1347 Hektar).

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** dargestellt.

5. Art und Maß der Nutzung

Die Art der Nutzung ist unverändert – Allgemeines Wohngebiet (WA). Für das Maß der Nutzung wird „bauraumbezogen“ eine maximal zulässige Geschossfläche – vorliegend 190 m² zzgl. 15 m² „Wintergarten“ - festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzungssystematik des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 gem. Festsetzung B.2. wurde in der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans geringfügig erhöht auf 0,32, des Weiteren wurde eine maximal zulässige Gesamt-Grundflächenzahl incl. Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (0,60).

6. Bauweise und bauliche Gestaltung

Angepasst wurden die Darstellungen hinsichtlich der Dachaufbauten: Schleppgauben sind auch bei einer geringeren Dachneigung als 35° möglich – allerdings nur einmal je Dachseite.

Die Belange der zulässigen Baugrenzüberschreitungen wurden neu gefasst, des Weiteren die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der Marktgemeinde festgesetzt.

7. Stellplätze und Verkehr

Das Plangebiet ist erschlossen. Eine nennenswerte Zunahme des Verkehrs ist durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen gem. B.4. werden beibehalten.

Die innere Erschließung des Anwesens mit den drei Einzelhäusern erfolgt mittels eines Privatweges: Sicherung der Erschließung durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Marktgemeinde, der Leitungsträger und des Freistaates Bayern.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Entsprechend dem gewählten Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB – sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung, Versickerung, Altlasten

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung „unverändert“ – das Gebiet ist bereits jetzt beplant.

10. Immissionsschutz

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Marktes Kirchseeon wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6399/B1/dm vom 27.10.2023 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrsgeräusche der nahe gelegenen B 304 und der Bahnstrecken 5555 und 5510 ein. Dies führt an den geplanten Baugrenzen zu teilweise erheblichen Überschreitungen insbesondere der nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen in städtebaulich vertretbarer Höhe innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend wirksam sind, wird zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet auf baulichen Schallschutz abgestellt.

Um der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Da der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete an den Ost- und Nordfassaden eingehalten wird, wird empfohlen, die Grundrissplanung so auszurichten, dass in den West- und Südfassaden keine Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern angeordnet werden.

11. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die avisierte Maßnahme – Errichtung von drei Einfamilienhäusern - zeitnah erfolgen wird. Da es sich vorliegend lediglich um eine geringe „Ertüchtigung“ der bereits bestehenden Bebaubarkeit auf einer kleinen Fläche handelt, sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt, den Verkehr, die Siedlungsdichte, die technische Infrastruktur und den Siedlungscharakter zu erwarten. Es werden keine neuen Beurteilungsmaßstäbe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgelöst.

Belange der Wasserwirtschaft:

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 25 cm über Geländeoberkante bzw. HHW (Klärung im Rahmen des Baugesuches) als besondere Sicherungsmaßnahme;
- Verzicht auf Unterkellerung bzw. falls unbedingt erforderlich, Ausbildung als weiße Wanne auftriebssicher;
- Ausbildung von Zugängen ins und Öffnungen am Gebäude ab 25 cm über Geländeoberkante bzw. HHW. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen / Fenster, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen etc.

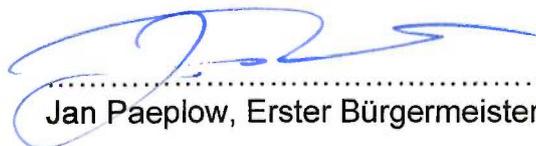
Wassersensible Siedlungsentwicklung: Empfohlene Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung werden im Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ aufgezeigt.

Vorsorglicher Bodenschutz: Der Bodenabtrag und dessen Lagerung ist getrennt nach belebtem Oberboden und ggf. kulturfähigem Unterboden durchzuführen. Der Bodenabtrag ist vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.

12. Planfertiger

Die Marktgemeinde Markt Kirchseeon hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Büro Baumann . Architekten beauftragt.

Marktgemeinde: Markt Kirchseeon, den 03.06.2024



Jan Paepow, Erster Bürgermeister

Anhang 1 - Städtebauliche Nutzungswerte

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m ²)
Plangebiet (m ²): BBL	1.347
abzgl. private Verkehrsfläche (m ²)	-137
resultierendes Nettobauland (m ²): NBL	1.210
Summe GR max. zulässig (GRZ max. 0,32)	387
Summe GR max. zulässig incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (GRZ 0,6)	726