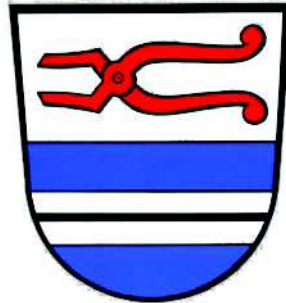


Gemeinde Amerang



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AMERANG MITTE"

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl.-Ing. FH

Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
E-mail: architekten@jocher.com

Karlstr. 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-mail: architekten@jocher.com

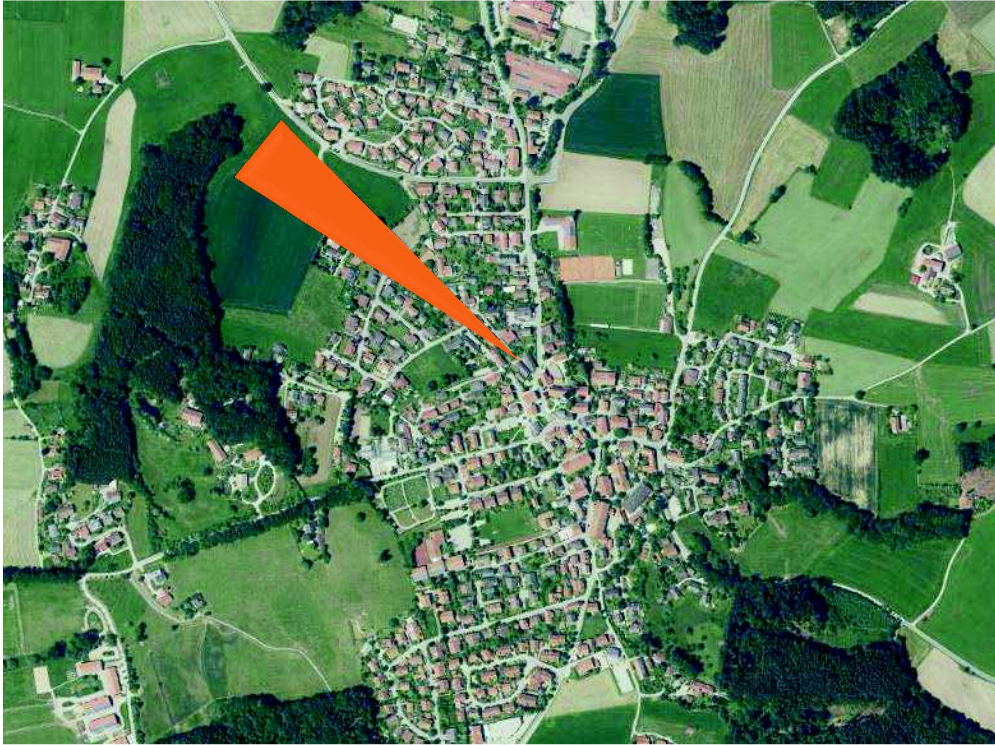
29.03.2017, geändert am 20.07.2017

INHALT

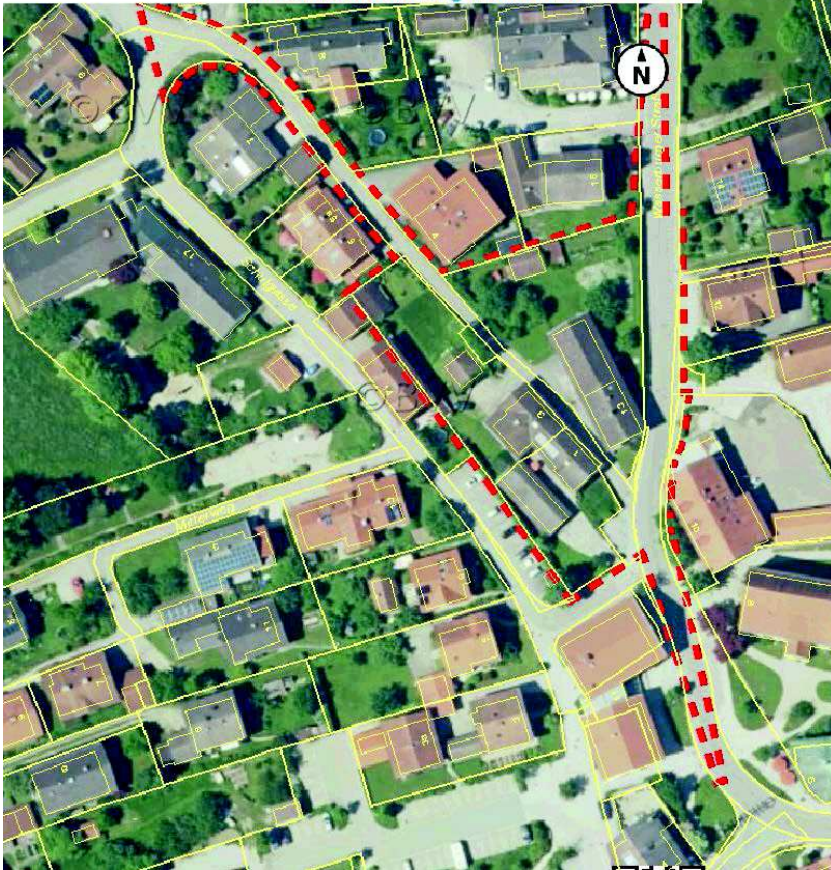
- 1 Planungsgebiet
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Topographie
 - 1.3 Verkehr und Erschließung
 - 1.4 Angrenzende Bebauung
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Regionaler und überregionaler Planungsbezug
- 4 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
 - 4.1 Siedlungsentwicklung
 - 4.2 Grünordnerische Ziele
- 5 Städtebauliches Konzept
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Abstandsflächen
- 6 Grünordnungskonzept
 - 6.1 Begrünung des Plangebietes
 - 6.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze
 - 6.3 Boden und Wasserhaushalt
 - 6.4 Vegetation und Baumbestand
 - 6.5 Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen
- 7 Begleitende Studien und Gutachten
 - 7.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung
 - 7.2 Straßenplanung
 - 7.3 Baugrunderkundung
- 8 Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Abwasserbeseitigung
 - 8.3 Stromversorgung
 - 8.4 Müllbeseitigung
- 9 Verfahren
- 10 Städtebauliche Daten (Information)

1 Planungsgebiet

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Amerang Mitte" liegt in der nördlichen Ortsmitte von Amerang und umfasst die Fl.-Nr. 59, 59/1, 60, 61, 62, 62/1, 57/3, 57/4, 57/6, 104/2 Tfl., sowie einen Teilbereich der Wasserburger Str.



Orthofoto



Luftbild mit Geltungsbereich

1.2 Topographie

Das Planungsgebiet liegt um ca. 1,0 m höher als die Wasserburger Straße.



Wasserburger Str.

1.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wasserburger Straße im Osten und mittig über den Eichenweg.

- 1.4 Angrenzende Bebauung
 Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebäude, im Osten liegt es an der Wasserburger Straße, im Süden grenzt das Rathaus an und im Westen grenzen KFZ-Stellplätze und ein Wohnhaus an.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

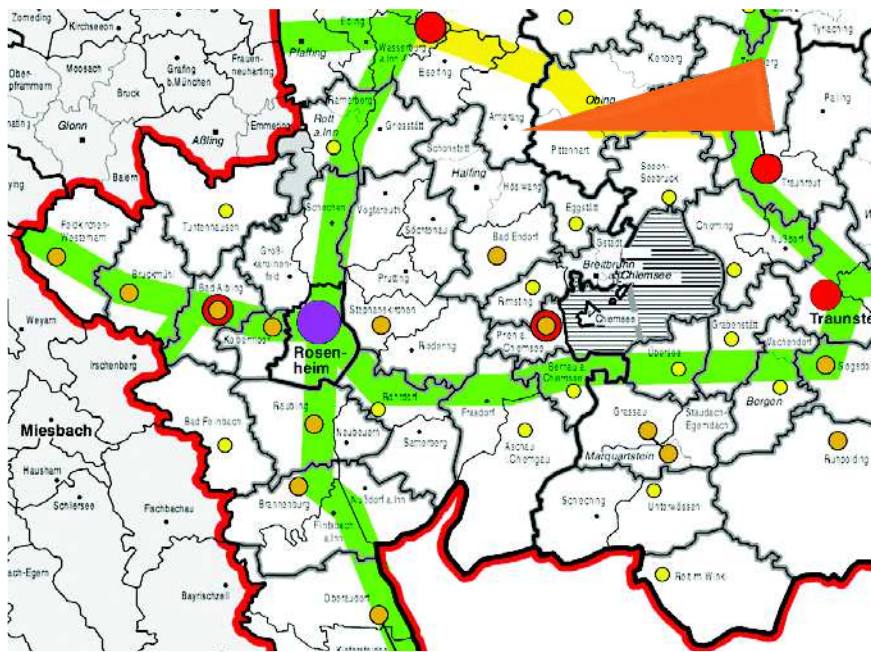
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang ist das Plangebiet als Dorfgebiet MD ausgewiesen.



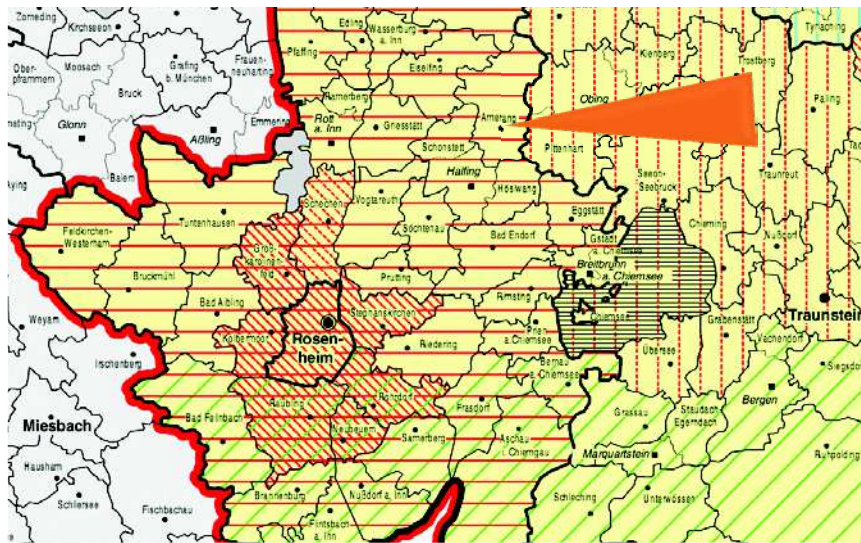
3 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Gemeinde Amerang liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim. Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

Die Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern zeigt, dass die Gemeinde Amerang von der gelb dargestellten "Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung" durchzogen wird.



In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern ist Amerang als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



4 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass der Planung:

Nachdem die Gemeinde im Februar 2016 Kenntnis davon erlangte, dass auf den Grundstücken FlNr. 59 und 62/1 Bauvorhaben geplant werden, ermittelte sie die Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu den Vorhaben.

Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass die vorhandenen straßenmäßigen Erschließungsanlagen wegen der Nähe der bestehenden Bebauung die zu stellenden Anforderungen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht erfüllten. So wies der Gehweg an der Kreisstraße RO 36 (Wasserburger Straße) stellenweise eine Breite von nur ca. 0,70 m, der öffentliche Straßenraum der Ortsstraße „Eichenweg“ eine Breite von nur ca. 2,20 m auf. Die Grundstücksverhältnisse im Einmündungsbereich Eichenwegs in die RO 36 ließen einen gefahrlosen Begegnungsverkehr nicht zu. Die auf dem Grundstück FlNr. 59 bestehende Bebauung schränkte daneben die erforderliche Sichtfläche für die Einmündung des Eichenwegs so stark ein, dass häufig Gefährdungssituationen auftraten.

Zudem war zu erkennen, dass aufgrund der fehlenden öffentlichen Fahrzeugstellflächen gegenüber den gesetzlichen Vorgaben erhöhte Anforderungen an die Anzahl der herzustellenden Stellplätze gestellt werden müssen.

Der Gemeinderat beschloss deshalb am 22.06.2016 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit gleichzeitigem Erlass einer Veränderungssperre im Sinn von § 14 BauGB. Diese wurde mit Bekanntmachung am 07.07.2017 wirksam.

Ziel, Zweck und Wirkung der Planung

Die Planung sichert als Maßnahme der Innenentwicklung die nachhaltige Entwicklung der baulichen Nutzung von in zentraler Ortslage des Ortes Amerang gelegenen Flächen:

- die Planung legt die Vorgaben für die städtebauliche Gestalt der straßennahen Bebauung fest (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), sie berücksichtigt auch eine zur vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung.
- mit der Planung wird der zentrale Ortsbereich im Umfeld von Pfarrkirche und Rathaus fortentwickelt, indem die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ortszentrum nahe der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die getroffenen Festlegungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Anforderungen an die zu errichtenden Stellplätze berücksichtigen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer im Planungsbereich gewährleistet wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

4.1 Siedlungsentwicklung

In der Gemeinde Amerang besteht großer Bedarf an Wohnraum. Da im Gemeindebereich so gut wie kein Bestand an Flächen zur Verfügung steht, war es das Ziel, geeignete Plätze auszumachen und diese mithilfe der Bauleitplanung einer dichteren Bebaubarkeit zuzuführen.

2012 wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Gemeindeentwicklungsplan erstellt. In dieser Studie zur Siedlungsentwicklung wurden folgende Punkte gefordert:

- *Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft, kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.*
- *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
 - die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung) in den Siedlungsgebieten genutzt und
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*
- *Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.*
- *Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Den Anforderungen der Landesentwicklungsplanung und des Gemeindeentwicklungsplanes wird unter den derzeit ortsplannerischen Möglichkeiten hinsichtlich des Umgriffs und der Erschließung Rechnung getragen.

Mit der vorliegenden Planung soll das Bauland bestmöglich genutzt werden, um mit einer dichteren Bebauung dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nachzukommen. So können auch weiterhin Flächen der Gemeinde von Bebauung freigehalten werden.

4.2 Grünordnerische Ziele:

-Durchgrünung des Plangebietes mit neu gepflanzten Bäumen

-möglichst geringe Flächenversiegelung

-Anfallendes Oberflächen- und Dachwasser soll möglichst gering gehalten werden (durch versickerungsfähige Beläge und möglichst geringe Flächenversiegelung) und dem Naturkreislauf wieder zugeführt werden (durch ortsnahe Versickerung bzw. Anlage von Rigolen)

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie die festgesetzten Wandhöhen bestimmt. Durch die festgesetzten Wandhöhen wurde auf eine umgebungsorientierte Baugestaltung geachtet.

Im Beb.-Plan wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

5.2 Abstandsflächen

Um die städtebaulichen Entwurfsvorstellungen verwirklichen zu können, wurde in den textlichen Festsetzungen im Bereich der Gebäude 1 und 2 eine geringfügige Überlagerung (a) der Abstandsflächen zugelassen.

Da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist und die Anforderungen des Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden, ist dies auch aus technischer Sicht vertretbar.

6 Grünordnungskonzept

6.1 Begrünung des Plangebietes

Begrünung des Eichenweges durch Pflanzung von Bäumen auf Parzelle 1, sowie eine Begrünung der Gartenbereiche von Parzelle 2 und 3. An der Tiefgaragenzufahrt von der Wasserburger Straße aus wird ebenfalls ein neuer Baum

festgesetzt. Somit werden die derzeit vorhandenen, nicht mehr vitalen Bäume durch Neue ersetzt und die Ortsbildprägende Grünstruktur aufrecht erhalten.

6.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

Aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücke wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß vergleichbarer Satzungen folgendermaßen festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von unter 50 m²
- 2 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 100 m²
- 3 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m²

Die benötigten Stellplätze sind in Garagen, in einer Tiefgarage (Parzelle 1) und z.T. oberirdischen Stellplätzen in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Somit wird verhindert, dass Fahrzeuge auf den Erschließungsstraßen abgestellt werden und die Verkehrssicherheit gefährden.

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

Die beiden öffentlichen, bestehenden KFZ-Stellplätze wurden bereits im Jahr 2009 im Rahmen der genehmigten Planung der Neugestaltung der Ortsmitte hergestellt.

6.3 Boden und Wasserhaushalt

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Bauflächen dient der Kompensation bzw. der Minderung des Eingriffs.

6.4 Vegetation und Baumbestand

Im Planungsgebiet befindet sich ein Gehölzbestand.

6.5 Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines bereits erschlossenen Bereichs
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen GR als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung

7 Begleitende Studien und Gutachten

- 7.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung
Vom Ing.-Büro A. Huber, Chiemgaustr. 51, 83123 Amerang-Evenhausen wurde eine Geländevermessung durchgeführt. Die Bestands- und Höhenkartierung wurde in den Beb.-Plan übernommen.
- 7.2 Straßenplanung
Vom Ing.-Büro Michael Stief, Münchener Str. 48, 83022 Rosenheim wurde der Straßenausbau des Eichenwegs mit der Neuausrichtung vom Anschluss an die RO 36 geplant. Die Planung wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- 7.3 Baugrunderkundung
Das Ing.-Büro Crystal Geotechnik, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg hat die Baugrunderkundung vorgenommen. Die daraus resultierenden Erkenntnisse liegen der Planung zugrunde (Baugrunderkundung Ausbau Eichenweg v. 07.11.2016).

8 Ver- und Entsorgung

- 8.1 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe sichergestellt.
- 8.2 Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal.
- 8.3 Stromversorgung
Die Stromversorgung übernimmt die Bayernwerk AG.
- 8.4 Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim gesichert.

9 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die vorgesehene Festlegung des Geltungsbereichs entwickelt die vorhandene Siedlungsstruktur weiter.

Das Plangebiet umfasst 3 Bauparzellen und ist im wesentlichen Umfang durch die umgebende vorhandene Bebauung geprägt. Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung steht in unmittelbarem Siedlungszusammenhang.

Insoweit zielt die Planung darauf ab, diesen Bereich von Amerang fortzuentwickeln, wofür das Instrumentarium des § 13 a BauGB unter dem Blickwinkel der Maßnahme der Innenentwicklung zur Verfügung steht.

Die allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt, mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

10 Städtebauliche Daten (Information)

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Größe des Geltungsbereiches | ca. 4.600 m ² |
| <u>davon:</u> | |
| Nettobauflächen | ca. 1.200 m ² |
| private Grünflächen | ca. 1.300 m ² |
| Erschließungsflächen öffentlich | ca. 1.800 m ² |
| Erschließungsflächen privat | ca. 300 m ² |

Aufgestellt: Gemeinde Amerang

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Amerang, den 20.07.2017



Augustin Voit
1. Bürgermeister