

# Gemeinde Amerang

Landkreis Rosenheim



## Bebauungsplan „MESSNER FELD I“

2. Änderung

im Verfahren nach §13a BauGB

### Begründung

**Fassung vom 05.07.2023**

---

Aufgestellt:



**Manfred Gruber**

Zimmerermeister mit Zusatzqualifikation

Haid 10 – 84558 Kirchweidach

T. 08623 / 98 55 09 – 0 F. 08623 / 98 55 09 – 50

info@holzbau-gruber.de www.holzbau-gruber.de



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass der Bebauungsplanänderung	Seite 3
2. Verfahren	Seite 3
3. Geltungsbereich	Seite 3
4. Bestand und Planung	Seite 4
5. Begründung und Festsetzungen	Seite 7
6. Auswirkungen der Änderungsplanung	Seite 8
7. Artenschutz	Seite 9



### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Für das Grundstück Flur Nr. 863/1, Gemarkung Evenhausen im Ortsteil Stephanskirchen liegt der Gemeinde Amerang ein Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Messner Feld I“ vor.

Die Eigentümer planen die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, um im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung Wohnraum für die Familie zu schaffen.

Das überplante Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Messner Feld I“. Dieser lässt das Bauvorhaben im geplanten Umfang derzeit nicht zu. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan hinsichtlich der vorliegenden Planung geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird innerörtlicher Wohnraum durch Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Somit entspricht das Vorhaben den planerischen Zielen der Gemeinde und der Raumordnung.

### **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innentwicklung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000,00 m<sup>2</sup> gemäß §19 Abs. 2 BauNVO
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- Es besteht kein Anhaltspunkt für diene Beeinträchtigung von Natur 2000 Gebieten
- Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flurnummer 863/1 mit einer Grundstücksfläche von 874,00 m<sup>2</sup> der Gemarkung Evenhausen Gemeinde Amerang im Ortsteil Stephanskirchen. Der Ortsteil ist ländlich geprägt. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an Wiesen- und Ackerflächen, diese sich im nordöstlichen Bereich an ein Waldgebiet anschließen.



#### 4. Bestand und Planung

##### 4.1 Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Stephanskirchen der Gemeinde Amerang - Am Meßnerfeld 6. Das Bestandsgrundstück ist mit einem bestehenden Einzelhaus mit Garage bebaut.



Bild 1: Plangebiet mit Ortsteil Stephanskirchen, Quelle: Bayernatlas



Bild 2: Luftbild mit Plangebiet, Quelle: Bayernatlas



Im Jahr 1987 wurde für den Bereich „MESSNER FELD I“ für vier Grundstücke ein Bebauungsplan erstellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet fest und schafft Baurecht für Wohnhäuser mit Garagen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

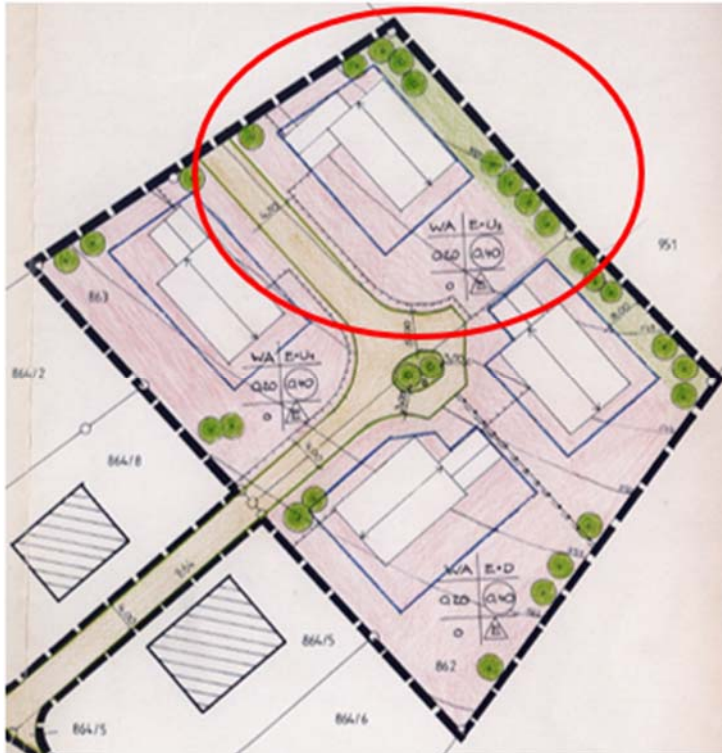


Bild 3: Auszug Bebauungsplan „MESSNER FELD I“, Quelle: Bebauungsplan „MESSNER FELD I“



## Bau- und Bodendenkmal

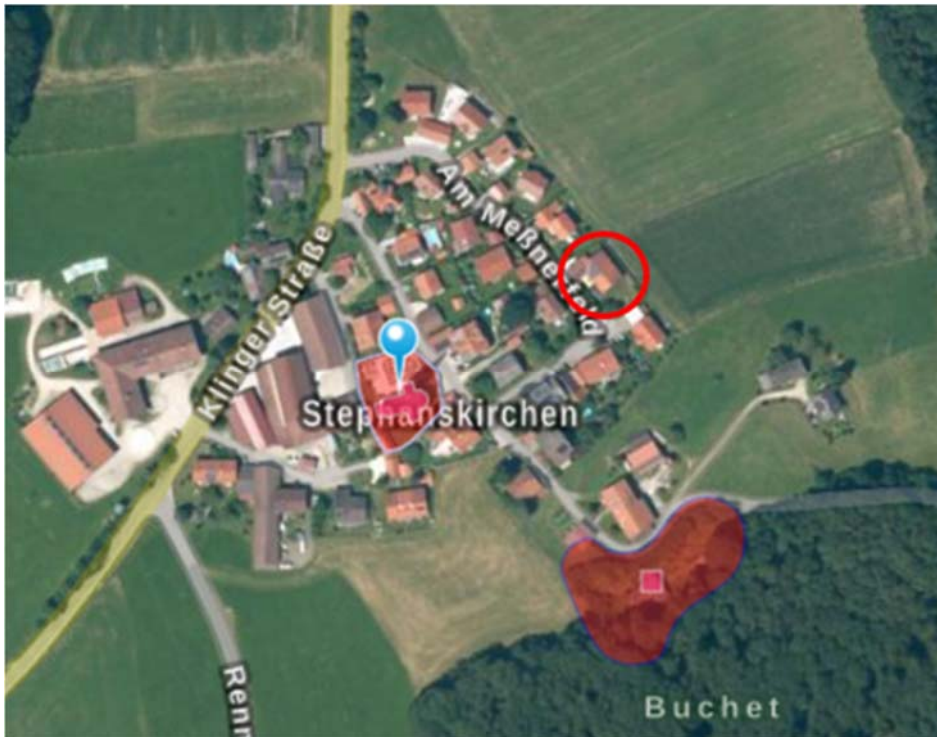


Bild 4: Auszug Bebauungsplan „MESSNER FELD I“, Quelle: Denkmalatlas

Nach Auszug der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD Stand 29.04.2022 ist im „nahen“ Umfeld mit keinem Bau- und Bodendenkmale zu rechnen. Die nächstgelegenen Denkmale befinden ca. 100,00 – 150,00 m entfernt. Hierbei handelt sich um die Kath. Filiationkirche St. Stephan mit dem aufgelassenen Friedhofsbereich (südlich der Kirche), sowie das Bodendenkmal des Burgstalls und abgegangenes Hofmarkschlosses des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit (Schloss Stephanskirchen).

Eine Beeinträchtigung der Denkmale durch den vorhandenen Abstand zum Änderungsbereich ist nicht zu erwarten.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung des Änderungsbereiches ist durch die Siedlungsstraße „Am Meßnerfeld“ und die Gemeindestraße „Klinger Straße“, sowie die überörtliche Verkehrsanbindung gesichert.

Das Grundstück ist an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

### Topographie

Der Planungsbereich fällt von der Erschließungsstraße zum nördlichen Wiesenbereich um ca. 2,60 m.

### Schutzgebiete und Biotope

In der näheren Umgebung des geplanten Änderungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiets- bzw. Biotopflächen.



## **4.2 Planung**

Die geplante Baumaßnahme im Änderungsbereich umfasst die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und der bestehenden Garage, mit separatem Zugang zur weiteren Wohneinheit über eine Außentreppe.

Die Bebauungsplanänderung erweitert die Baugrenzen und erhöht die Wandhöhen, damit die geplante Maßnahme ermöglicht wird. Des Weiteren ist die Geschoss- und Grundflächenzahl zu erhöhen.

## **5. Begründung und Festsetzung**

Die geplante Bebauungsplanänderung ersetzt für den Geltungsbereich den rechtverbindlichen Bebauungsplan „MESSNER FELD I“ und beinhaltet Änderungen in den Festsetzungen sowohl in Planzeichen als auch in Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Folgend werden die geänderten Festsetzungen begründet.

### **5.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl
- der Geschoßflächenzahl
- des Höchstmaßes der seitlichen Wandhöhe

Die bisher festgesetzte Grund- bzw. Geschoßflächenzahl wird geringfügig erhöht.

Die Festsetzungen unterschreiten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO deutlich.

Die Bebauung fügt sich damit noch in die städtebauliche Situation der näheren Umgebung ein.

Die Festsetzung der Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt.

Sie entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung und ist nach § 18 BauNVO auch hinreichend bestimmt.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OKWH als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung im Vollzug des Bebauungsplans bei.

Als unterer Bezugspunkt ist der Kanalschachtdeckel H72.14 im Straßenbereich bestimmt.

Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topografie und gewährleisten die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

### **5.2 Abstandsflächen**

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Amerang in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Amerang setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des



Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

### **Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für den Änderungsbereich durch Baugrenzen gemäß §23 BauNVO festgesetzt.

Die Lage der Baugrenzen umfasst die Bestandsgebäude und wird in Richtung Westen bis zur Grundstücksgrenze erweitert um den Zugang zur zweiten Wohneinheit zu gewährleisten, die festgesetzte Firstrichtung bleibt erhalten.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Siedlungslandschaft ein.



Bild 5: Ansicht der Bestandssiedlung - Blickrichtung von Norden

### **Flächen für ruhenden Verkehr**

Die Zahl der Stellplätze ist durch die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Amerang geregelt und wird auf dem Grundstück erfüllt.

## **6. Auswirkungen der Änderungsplanung**

Die geplante Bebauungsplanänderung schafft Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung.

Mit der geplanten Änderung können das bestehende Wohn- und Garagengebäude aufgestockt werden, durch den separaten Zugang zur zweiten Wohneinheit ist die Neuversiegelung von Grundflächen um ca. 15,00 m<sup>2</sup> vergrößert, somit wird ein Eingriff in Grund und Boden an anderer Stelle vermieden. Das entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch den Grundzügen der kommunalen Planung.

### **Ortsbild**

Durch die geplante Nachverdichtung wird das Ortsbild geringfügig verändert wird sich aber in die Siedlungslandschaft vertretbar einfügen, somit werden keine negativen Auswirkungen erwartet.



### Bau- und Bodendenkmale

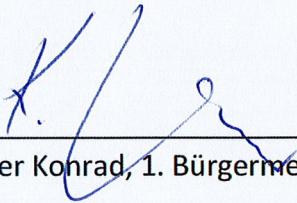
Bau- oder Bodendenkmale sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

### 7. Artenschutz

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Aufgrund der Bestandsbebauung ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht erforderlich.

Gemeinde Amerang, den 20. NOV. 2024

  
\_\_\_\_\_  
Linner Konrad, 1. Bürgermeister