



Gemeinde Unterwössen
LANDKREIS TRAUNSTEIN

VORENTWURF
Stand 18.09.2023

Bebauungsplan „Oberwössen - Post“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Die Gemeinde Unterwössen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13, 13a und 30 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberwössen - Post“

als **Satzung vom**
in der Fassung vom



Gemeinde
Unterwössen
Rathausplatz 1
83246 Unterwössen
Tel. 08641 / 9789-0
gemeinde@unterwoessen.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.7.2	Erschließung und Infrastrukturen	12
A.7.3	Denkmalschutz	13
A.7.4	Boden	13
A.7.5	Gewässer / Grundwasser / Niederschläge	13
A.7.6	Schutzgebiete	14
A.7.7	Alpine Gefahren	15
A.7.8	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	16
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Bebauungsplankonzept	16
B.2.1	Städtebauliches Konzept	16
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	17
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	17
B.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
B.2.5	Höhenentwicklung	19
B.2.6	Abstandsflächen	21
B.2.7	Nebenanlagen und Garagen	21
B.2.8	Dächer	22
B.2.9	Solaranlagen	24
B.2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	24
B.3	Grünordnung	24
B.4	Erschließung und Infrastruktur	26
B.5	Brandbekämpfung	27
B.6	Immissionsschutz	28
B.7	Versickerung	30
B.8	Wild abfließende Oberflächenwasser und Starkregenereignisse	31
B.9	Klimaschutz	31
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
B.11	Flächenbilanz	33
C	Umweltbelange	34
D	Ausfertigung	34

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1242

Anlagen

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz - Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr; Projekt Nr. UTW-6752-01 / 6752-01_E01; 08.09.2023; Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberwössen Dorf“ Baurecht.

Die hier überplanten Flächen sind durch einen großen Baukörper überbaut, welcher ehemals jahrelang als Hotel- und Gaststättenbetrieb genutzt wurde. Trotz großer Bemühungen den Betrieb aufrecht zu erhalten, musste dieser letztendlich doch eingestellt werden. Nach der Einstellung des Hotel- und Gaststättenbetriebes wurde das Gebäude u.a. kurzzeitig als Asylunterkunft zwischengenutzt. Da weiterhin kein Interesse besteht die eigentliche Nutzung als Hotel- und Gaststättenbetrieb wiederzubeleben bzw. weiterzuführen, wurden anderweitige Nutzungskonzepte für die baulichen Anlagen vorgeschlagen.

Nun soll der ortsbildprägende Baukörper von einem Hotel- und Gaststättenbetrieb hinzu einem Mehrfamilienhaus umgenutzt werden.

In der Gemeinde Unterwössen mit seinen Ortsteilen besteht faktisch ein Mangel an kurzfristig verfügbaren Baugrundstücken, um den Wohnraumbedarf zu decken. Die im Gemeindegebiet relativ vielen unbebauten Grundstücke mit Baurecht sind aufgrund diverser Interessen der Grundstückseigentümer weitgehend dem Markt entzogen. Somit muss an anderer Stelle Wohnbauland ausgewiesen werden.

In der Gemeinde Unterwössen wurde bereits ein Grundsatzbeschluss zur Bauland- und Ortsentwicklung gefasst. Demnach ist die bauliche Entwicklung grundsätzlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Freiflächen innerhalb dieser beschränkt. Dies kommt auch den Maßgaben nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), nach § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sowie des Landesentwicklungsprogrammes Bayerns und des Regionalplanes 18 entgegen. Dabei wird Nachverdichtungsmaßnahmen oder die Umnutzung bereits bebauter oder überplanter Flächen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen eingeräumt. Das hier gegenständliche Vorhaben ist somit ein Teil einer gemeindeweiten Nachverdichtungsstrategie, durch welches eine Nutzungsänderung und -intensivierung bereits überbauter Flächen stattfindet.

Durch das Vorhaben sollen insgesamt 16 neue Wohnungen innerhalb eines umgebauten Mehrfamilienhauses mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für einen unterschiedlichen Personenkreis entstehen.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens geschaffen werden.

Dem folgend hat der Gemeinderat Unterwössen in seiner Sitzung vom dem Antrag der stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberwössen - Post“ nach § 12 BauGB beschlossen.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzungen der Umgebung, der Lage im Ortsgefüge sowie der geplanten Höhenentwicklung und Nutzung ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen und kontrollieren zu können.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Dies beschränkt das durch den Bebauungsplan geregelte Baurecht ausschließlich auf das explizite Vorhaben. Kommt es nicht zur Umsetzung des Vorhabens oder wird dessen Nutzung aufgegeben, kann der Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Bei dem angestrebten Vorhaben handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Die heute bereits überbauten Flächen sollen neu überplant und die für die gegenständlichen Flächen vorgesehene Nutzung geändert werden.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt mit ca. 1.200 m² (Geltungsbereich gesamt 4.055 m²) deutlich unter 20.000 m² (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan „Oberwössen - Post“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans 18 (RP 18) verankert.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich, wie in den zuvor formulierten Absätzen beschrieben, um bereits bebaute Flächen die überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Somit ist der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, was den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entspricht.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind weder Flächen für die Landwirtschaft oder Wald vorhanden noch von einer Überplanung betroffen. Es handelt sich ausschließlich um bereits als Dorfgebiet festgesetzte und überbaute Flächen.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs verdrängt der gegenständliche Bebauungsplan „Oberwössen - Post“, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen durch Text, den Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ sowie dessen Änderungen vollumfänglich.

Sollte der Bebauungsplan „Oberwössen - Post“ aufgehoben werden oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Planzeichen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberwössen Dorf“ inkl. seiner bisherigen Änderungen weiter.

Der Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ umfasst weitere wesentlich über den gegenständlichen Bebauungsplan hinausgehende Flächen. Somit wird der Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ durch die hier gegenständliche Planung in sich nicht funktionslos. Auch entstehen durch den Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ keine ungeklärten Situationen, wodurch eine weitere Planungsbedürftigkeit entsteht.

A.5 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Oberwössen, ca. 3,6 km (Luftlinie) weiter südlich vom Ortszentrum Unterwössen. Der Planungsumgriff hat eine Größe von ca. 4.055 m². Von Nord nach Süd weist der Umgriff eine Ausdehnung im Mittel von ca. 82 m und von Ost nach West im Mittel ca. 56 m auf.



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets – rot – ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 91/2, 91/19 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 91/5 (Straße Bergerrücken) und 200/6 (Dorfstraße). Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Oberwössen.

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute bereits überbaut durch einen größeren Baukörper, welcher ehemals als Gasthof genutzt wurde. Im Norden, Nordosten und Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen mit vorwiegender Wohnnutzung von Oberwössen. Im Osten verläuft die Dorfstraße sowie befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Oberwössen. Im Südosten befinden sich versiegelte Flächen eines Parkplatzes sowie kleinerer Nebenanlagen. Im Süden grenzt eine als Waldfläche überstandene Hangkante an.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 2023) ist die Gemeinde Unterwössen mit dem Ortsteil Oberwössen im südlichen Teil der Region 18 Südostoberbayern als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die angrenzenden Gemeinden im Osten und Westen sind darüber hinaus als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Für die Region 18 ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet. Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 des Bayrischen Landesamt für Statistik, ist für den Landkreis Traunstein, in dem die Gemeinde Unterwössen liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung Stand 2021 von +3,6% bis 2031 und von +5,6% bis 2041 zu rechnen. Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern, vom des Bayrischen Landesamt für Statistik (Stand 2021), wird für die Gemeinde Unterwössen eine Bevölkerungsentwicklung bis 2033 von +1,5% ausgegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung
- 1.2.2 (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - (...) - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden
-> Schaffung neuen Wohnraums mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -angeboten
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> Schaffung von neuem Wohnraum an bestehender Struktur, unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
-> Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an bestehenden Strukturen

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Unterwössen mit dem Ortsteil Oberwössen befindet sich nach Regionalplan im Süden der Region Südostoberbayern (RP 18) und ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Hauptort Unterwössen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet. Die umgebenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die angrenzenden Gemeinden im Osten und Westen sind darüber hinaus als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinden) gekennzeichnet. Zudem befindet sich die Gemeinde Unterwössen innerhalb der dargestellten Grenze des Alpenraums gemäß Alpenplan.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
-> Nutzung Innenentwicklungspotenziale auf bereits überbauten Siedlungsflächen
- A I 2.2 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
-> Schaffung von neuem Wohnraum auf bereits überbauten Siedlungsflächen unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
-> Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- > Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
-> Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der örtlichen Bautradition
- B II 7.2 (G) Im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung soll die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnungsversorgung vorrangig berücksichtigt werden.
-> Schaffung von neuem Wohnraum

Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1982 sind innerhalb des Planungsgebietes Dorfgebiet (MD), Sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, Abstandsflächen, Gärten, Hauswiesen, Hangwiesen und sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile) sowie Flächen der Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Direkt angrenzend im Westen, Norden und Osten sind weitere Flächen als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Darüber hinaus sind weiter westlich Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt. Im Nordosten sind zudem Flächen für den Gemeinbedarf für „Post“ dargestellt. Im Süden sind weitere Flächen als Sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, Abstandsflächen, Gärten, Hauswiesen, Hangwiesen und sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile) gekennzeichnet. Daran angrenzend befinden sich dargestellte Flächen als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Parkanlage“ und weiter südlich Flächen für die Forstwirtschaft. Im Südosten befinden sich gekennzeichnete Flächen für die Landwirtschaft und entlang der Flächen der Hauptverkehrsstraße sind geplante Baumbestände dargestellt.

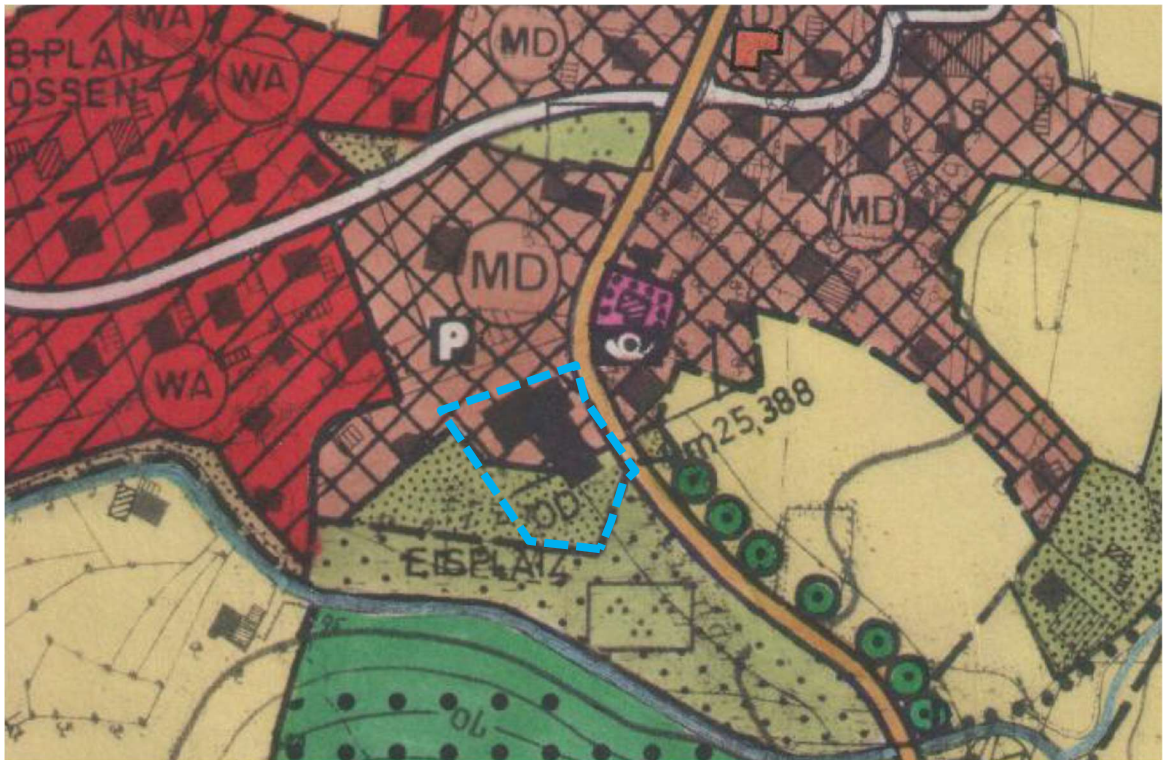


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden, was nicht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung auch erfolgen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gefährdet ist. Da es sich um eine sehr kleine Teilfläche handelt und diese bereits nach § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten und auch bereits überbaut ist, kann eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets sicher ausgeschlossen werden.

Dem folgend steht der Flächennutzungsplan einer Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan ist dem folgend im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“

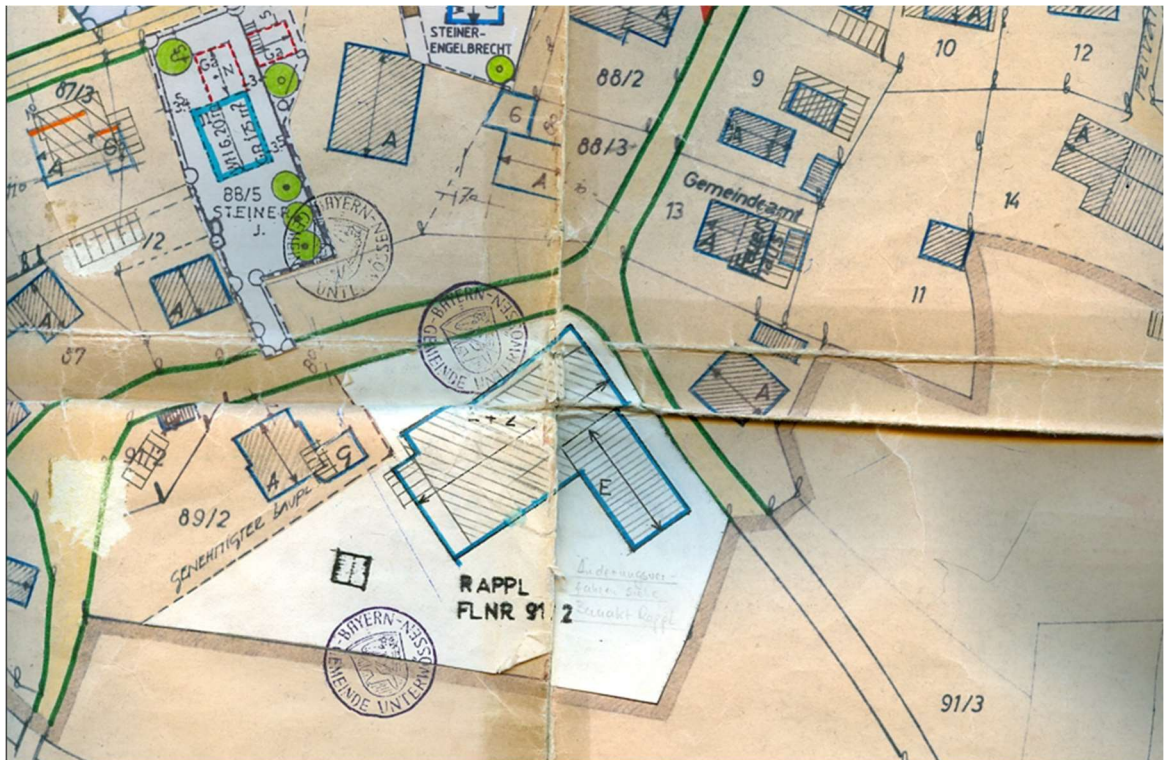


Abb. 3: Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ – Geltungsbereich Bebauungsplan „Oberwössen - Post“ - ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ aus dem Jahr 1970 (Inkrafttreten) setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen sowie verbindliche Maße festgesetzt. Für Nebengebäude sind explizite Flächen vorgesehen. Weiter wird zwischen den beiden Gebäudetypen E (nur Erdgeschoss) und A (Erdgeschoss + Obergeschoss) unterschieden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird differenziert der Gebäudetypen eine Traufhöhe festgesetzt. Für den Gebäudetyp E wären dies 3,2 m ab OKG und für den Gebäudetyp A 6,5 m ab OKG. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 19° und 21° auszuführen. Dachgauben sind nicht zulässig. Zudem setzt der Ur-Bebauungsplan Mindestgrößen der Baugrundstücke (700 m²), Situierungen von Einfahrstoren und eine maximal zulässige Höhe von Einfriedungen (1,1 m) fest.

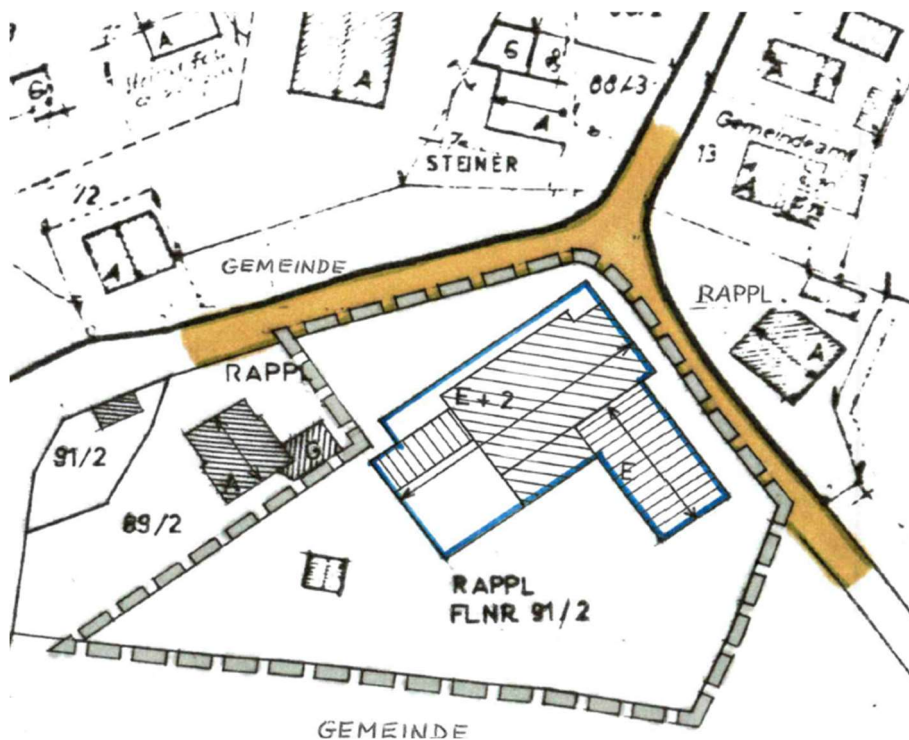
Änderung Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“

Abb. 3: Änderung Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ – ohne Maßstab

Im Jahr 1981 wurde der Bebauungsplan „Oberwössen Dorf“ im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans geändert. In dieser Änderung wurden die ursprünglich um den Hauptbaukörper festgesetzten Baugrenzen erweitert. Somit sollten notwendige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht werden, um eine wirtschaftliche Betriebsführung für den ehemaligen Hotel- und Gaststättenbetrieb zu gewährleisten. Zudem wurden auch Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung (Hauptbaukörper drei Vollgeschosse (E+2) Nebengebäude ein Vollgeschoss (E)) und der Firstrichtung getroffen.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde relevant. Diese gelten jeweils in der aktuellen Fassung und sind zu beachten.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung über Einfriedungen
- Satzung zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion

Besitzverhältnisse

Der Vorhabenbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Somit verfügt der Vorhabenträger entsprechend der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereichs befindlichen Grundstücke.

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin gleichmäßig ab, von ca. 646 m ü. NHN auf ca. 644,6 m ü. NHN. In sich ist das Planungsgebiet jedoch relativ eben, ohne größere Höhenveränderungen. Im Süden besteht entlang des Gelzungsbereichs eine kleinere Böschung von ca. 0,5 m.

Die Flächen des Planungsumgriffs sind im nördlichen Bereich heute durch einen großen Hauptbaukörper überbaut, welcher ein heterogenes Erscheinungsbild besitzt. Der Hauptbaukörper, welcher ehemals als Hotel und Gasthof betrieben wurde, besitzt eine ortsbildtypische rechteckige Grundform mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Der Hauptbaukörper wird im Norden, Westen und Osten durch eingeschossige, untergeordnete Anbauten ergänzt. Die Dachflächen sind als geneigte Dachflächen ausgeführt und mit roter Dacheindeckung versehen. Die Fassaden sind regionaltypisch gestaltet.

Die weiteren Flächen um den Hauptbaukörper herum sind weitestgehend versiegelt. Diese werden im Norden und Osten als Stellplätze genutzt. Weiter befindet sich im Nordwesten eine kleinere Nebenanlage/Garage.

In Richtung Süden schließen an den Hauptbaukörper Außenbereiche (Terrassen) sowie gärtnerisch genutzte Grünflächen mit diversen Baum- und Strauchpflanzungen an.

Umgebung

Die Umgebung des Planungsumgriffs ist heterogen geprägt. Im Norden/Nordosten befinden sich die heterogenen Siedlungsstrukturen des Ortszentrums von Oberwössen. Hier bestehen unterschiedliche große Baukörper in teils sehr verdichteter Bauweise. Die Höhenentwicklung orientiert sich zumeist an zwei Vollgeschossen. Ebenso orientiert sich die Ausgestaltung der Dachflächen und Fassaden an einer regionaltypischen Gestaltung. Die Dachflächen sind als geneigte Dachflächen ausgeführt. Die Hauptbaukörper werden durch kleinere Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen ergänzt. Zudem bestehen um die baulich genutzten Flächen teils größere Grün- und Freiflächen mit diversen Baum- und Strauchbestand, teils auch kleinere Obstanger. Direkt gegenüber des gegenständlichen Planungsgebietes befindet sich die Touristeninformation sowie das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr von Oberwössen.

Im Nordwesten knüpft an die heterogene Siedlungsstruktur ein eher homogenes Wohngebiet aus Einfamilienhäusern an. Die Höhenentwicklung orientiert sich mit zwei Vollgeschossen am Ortsbild Oberwössen. Die Flächen um den Hauptbaukörper herum sind weitestgehend gärtnerisch genutzte Grünflächen mit diversen Baum- und Strauchpflanzungen.

Im Süden des Planungsumgriffs befinden sich größere private Grünflächen sowie eine größere geschotterte Fläche, welche durch kleinere Nebengebäude ergänzt wird. Die Fläche fungiert als Parkplatz sowie Lagerfläche. Südlich anschließend verläuft der offene Bachlauf des Moosbaches, welcher als stark verändert klassifiziert wird. An diesen schließen Waldflächen an, welche einen steigenden Hang überstehen.

Im Osten verläuft die Dorfstraße, welche als Bundesstraße B305 klassifiziert und dementsprechend auch ausgebaut ist. Parallel zu dieser verläuft in Richtung Süden ein Fuß- und Radweg. Östlich dieser befindet sich eine größere landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. An die Grünfläche grenzen weitere Siedlungsstrukturen von Oberwössen an. Weiter südöstlich befindet sich an der B305 das Elektrizitätswerk Oberwössen.

A.7.2 Erschließung und Infrastrukturen

Motorisierter Individualverkehr

Die Flächen des Planungsumgriffs werden durch die im Norden anliegende untergeordnete Gemeindestraße „Bergerrücken“ erschlossen. Weiter liegen die gegenständlichen Flächen im Osten direkt an der „Dorfstraße“ an, welche als Bundesstraße B305 kategorisiert ist. Die untergeordnete Gemeindestraße „Bergerrücken“ kreuzt im Nordosten auf die Bundesstraße „Dorfstraße“.

Die beiden Straßenverkehrsflächen sind entsprechend ihrer Kategorisierung ausgebaut. Die Gemeindestraße „Bergerrücken“ hat eine Breite von ca. 4,5 m bis 5,0 m und besitzt keinen begleitenden Gehweg. Die Straße dient vornehmlich dem Anliegerverkehr für die angrenzende Wohnbebauung. Die Verkehrsfläche der Bundesstraße „Dorfstraße“ besitzt einen zweckmäßigen, leistungsgerechten Ausbau und hat eine nutzbare Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m. Auf beiden Seiten befinden sich innerorts baulich getrennte Gehwege, in Richtung Süden nur noch einseitig.

In Richtung Süden führt die „Dorfstraße“ als B305 nach Reit im Winkl. In Richtung Norden besteht Anschluss an den Hauptort Unterwössen und weiter an die Ortschaften Marquartstein, Grassau sowie weiter nach Bernau a. Chiemsee bzw. Grabenstätt. In Bernau und Grabenstätt besteht Anschluss an die Bundesautobahn A8 „München – Salzburg“. Über die B305 ist ein Anschluss an das regionale sowie überregionale Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

Im Südosten des Planungsumgriffs befindet sich eine geschotterte Fläche, welche u.a. auch als Parkplatz genutzt wird.

Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar am Baugrundstück befindet sich die Haltestelle „Oberwössen Touristeninfo“, mit Verbindungen nach Unterwössen, Schleching, Prien, Übersee und Reit im Winkl sowie grenzüberschreitend nach Kössen (Österreich) (Linien 9504, 9505, 9531).

Technische Infrastruktur

Da es sich beim Planungsgebiet um bereits erschlossene und überbaute Flächen handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Storm, Telekommunikation) vor.

Das Planungsgebiet ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

Brandbekämpfung

Die Flächen des Planungsumgriffs liegen an keiner Stelle weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Dorfstraße, Bergerrücken) entfernt. Somit sind hier nicht zwangsläufig weitere Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO notwendig. Da es sich zudem um Bestandsbebauungen handelt, ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Feuerwehrangegriff gewährleistet ist.

Aufgrund der Bestandsbebauung und den vorhandenen Umgebungsbebauung kann bei der gegenständlichen Planung die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Der konkrete Brandschutznachweis ist im Rahmen des Bauvollzuges zu erbringen. Hier können sich insbesondere durch die geplanten Nutzungen noch weitere Restriktionen ergeben.

A.7.3 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2023) bestehen innerhalb des Planungsgebietes kein Baudenkmal, Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble oder Naturdenkmäler.

Nahe dem Geltungsbereich befindet sich im Südosten ein Baudenkmal (D-1-89-160-48). Dabei handelt es sich um einen Bildstock, Steinpfeiler (bez. 1859) mit Metallkreuz. Für das Baudenkmal bestehen durch die gegenständliche Planung keine Beeinträchtigungen. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

A.7.4 Boden

Gemäß der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (Stand September 2023) besteht der Boden aus inhomogenen Lockergesteinen. Gesteine sind u.a. unbekannte Mischungen verschiedener Gesteinskomponenten, mit wechselnden Anteilen bindiger und nichtbindiger Lockergesteine sowie Festgesteine: Rutsch-/Sturzablagerungen, Impaktbreccie mit Festgesteinsschollen. Für den Baugrundtyp wird eine wechselhafte mittlere Tragfähigkeit angegeben. Zudem wird verwiesen auf sehr variable Gesteinsausbildung; zum Teil wasserempfindlich und frostempfindlich; mögliche Staunässe; mögliche Setzungsunterschiede; Erforderlichkeit besonderer Gründungsmaßnahmen; eingeschränkte Befahrbarkeit.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Planungsumgriff sowie angrenzend ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

Seltene Böden kommen im Planungsgebiet nicht vor.

A.7.5 Gewässer / Grundwasser / Niederschläge

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Oberflächengewässer.

Im Süden, in ca. 25 m Entfernung verläuft der Moosbach. Dieser ist gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Wildbacheinzugsgebietes des Wössener Bach mit der Nr. 414020 verzeichnet (Stand September 2023). Nach Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern aus dem März 2014 wird entsprechend Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht von Anlagen entlang des Gewässers nach § 36 WHG angeordnet. Dem folgend ist für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf, unabhängig eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens, eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Traunstein erforderlich. Dies betrifft auch den gegenständlichen Planungsumgriff.

Gemäß dem Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand September 2023) sind die Flächen unmittelbar um das Bachbett des Moosbaches als vorläufiges Überschwemmungsgebiet für Hochwasserereignisse HQ100 gesichert. Auch eine überflutungsgefährdete Hochwassergefahrenfläche HQextrem begrenzt sich auf den unmittelbaren Bachlauf im Süden. Im Südosten tritt jedoch Wasser im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQextrem über die Ufer und fließt im Osten der Verkehrsflächen der B305 in Richtung Norden und die bestehenden Siedlungsstrukturen. Weiter tritt Wasser im Rahmen eines solchen Ereignisses im Südwesten über die Ufer und überschwemmt Teile der Siedlungsstrukturen im Westen. Über die Verkehrsflächen der Straße „Bergerrücken“ fließt das Wasser ggf. auch in Richtung Nordosten und trifft an der Kreuzung mit der Bundesstraße auf die im Osten übergehenden Wasser. Hier können auch kleinere Bereiche des gegenständlichen Planungsumgriffs im Norden überschwemmt werden. Überschwemmungstiefen sind in diesen Bereichen mit >0 bis 0,5 m angegeben.

Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2023). Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen, jedoch ohne die konkrete Angabe wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Grundwasser

Zum Grundwasserstand können für den Änderungsbereich keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren und weiteren Umfeld keine Messstellen befinden. Gutachten oder Bohrungen mit entsprechenden Aussagen liegen für die gegenständlichen Flächen nicht vor.

Versickerung

Aufgrund des angezeigten Baugrundtyps und der Bestandsbebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser über die anstehenden Bodenschichten versickert werden kann. Ggf. sind technische Maßnahmen (Einbringen von Versickerungsanlagen) erforderlich für eine angemessene und funktionsfähige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder es kann eine Ableitung über den gemeindlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Starkregenereignisse

Im alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im gegenständlichen Geltungsbereich ist dies nicht auszuschließen. Durch die Lage im wassersensiblen Bereich und durch die relativ ebene Topografie (leichtes Gefälle in Richtung Norden) kann es durch Starkregenereignisse zu Oberflächenabflüssen kommen, was zu temporären Überflutungen innerhalb des Planungsgebiets führen könnte. Dies ist bei der baulichen Ausführung entsprechend zu berücksichtigen.

A.7.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand September 2023) weder kartierte Biotope oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Im Südosten und Südwesten (in jeweils ca. 190 m Entfernung) befinden sich die nächsten Schutzgebiete:

- Kartierte Biotopfläche (Alpen); Nr. A8240-0061-001; Felsdurchsetzte Bergmischwälder am Lackenberg östlich Oberwössen (Südosten)
- Naturwald; ID 2756 (Südosten) sowie ID 2734 (Südwesten)
- Kartierte Biotopfläche (Alpen); Nr. A8240-0127-001; Schluchtwälder und Felsbereiche der Vogelwand (Südwesten)

Aufgrund der Entfernung und der teils dazwischenliegenden Nutzungen bestehen jedoch weder funktional noch räumlich Wechselwirkungen zwischen Planungsumgriff und den Schutzgebieten.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

A.7.7 Alpine Gefahren

Im Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind für das Planungsgebiet keine Georisiken (Steinschlag, Hangabbrüche, Muren etc.) oder Lawinengefahren verzeichnet (Stand September 2023).

Jedoch befindet sich der Standort innerhalb bzw. in der Nähe eines Gefahrenhinweisbereichs für Stein- und Blockschlag mit Walddämpfung. Es besteht eine grundsätzliche Steinschlaggefahr, auch bei eventuell bestehendem Schutzwald. Die Gefahr geht von den im Süden befindlichen Hangkanten aus. Die Aktivität und somit die tatsächliche Gefährdung kann nur im Einzelfall beurteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Gefährdung für den gegenständlichen Umgriff gering einzustufen ist, aufgrund der Entfernung, der topographischen Gegebenheiten und der dazwischenliegenden Flächennutzungen.

A.7.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Im Bereich des Bestandsgebäudes können im Rahmen von Baugrubenverfüllungen etc. Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Immissionen

Landwirtschaft

Im Osten befinden sich an die B305 angrenzend landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen befinden sich um die Siedlungsstrukturen von Oberwössen herum. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung zu rechnen.

Anlagenlärm

Durch die umgebenen Wohnnutzungen ist im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes oder Dorfgebietes mit keinen relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Durch die direkt am Planungsgebiet verlaufende „Dorfstraße“ als Bundesstraße B305 wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Um die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 305 zu überprüfen, wurde durch das Fachbüro hoock farny ingenieure ein immissionsschutztechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung mit Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr werden unter Ziffer B.6 Immissionsschutz dargestellt.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Hotel- und Gaststättenbetriebes in neuen Wohnraum im Rahmen eines Mehrfamilienhauses
- Einbindung der Bebauung in die bestehende Baustruktur
- Wahrung des Ortsbildes

Grünordnung

Die grünplanerischen Zielsetzungen sind:

- Eingrünung der baulichen Anlagen in Richtung Süden durch heimische Laubbäume

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Flächen des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind heute bereits überbaut durch einen größeren Gebäudekomplex, welche ehemals einem Hotel- und Gaststättenbetrieb genutzt hat. Allerdings musste die Nutzung trotz Bemühungen aufgegeben werden. Nun soll das Gebäude umgenutzt werden und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das bestehende Gebäude des „Hotels und Gasthofs zur Post“ soll zu einer Wohnanlage umgebaut werden, in der 16 neue Wohneinheiten entstehen. U.a. sind hier verschiedene Wohnungsgrößen vorgesehen und zum Teil sind die Wohnungen mit Außenwohnbereichen wie Balkonen oder Terrassen ausgestattet.

Dabei soll der bestehende Gebäudekomplex in seinem jetzigen Umfang und Höhenentwicklung weitestgehend erhalten bleiben. Dieser weist heute eine gewisse städtebauliche Prägung im Ortsbild auf, was nochmals durch die Lage im Kurvenbereich der Bundesstraße (mit Blick auf die Giebelfassade) und am Ortsrand gestärkt wird. Auch soll die Gebäudegestaltung weitestgehend bestehen bleiben, was durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen zu den Dachflächen sichergestellt wird.

Auf den umgebenen Freiflächen sind 17 Stellplätze für Pkw geplant, zusätzlich sollen zwei Garage mit insgesamt fünf Parkplätzen entstehen. Diese sollen durch entsprechende Festsetzungen geordnet auf den nördlichen Flächen des Planungsumgriffs unterkommen. Diese haben bereits durch den ehemaligen betrieb eine ähnliche Nutzung erfahren und sind entsprechend überbaut.

Die Erschließung ist ebenfalls durch die direkt am Planungsgebiet verlaufenden Straßen „Dorfstraße“ (B305) und „Bergerrücken“ (Anliegerstraße) sichergestellt.

Im Süden befinden sich heute Grün- und Freiflächen, welche auch weiterhin Bestand haben sollen und als ergänzende Außenwohnbereiche aufgewertet werden sollen. Durch neue Baumpflanzungen soll die Fläche zudem eine qualitätsvolle Eingrünung erfahren und ein naturnaher Übergang zu den südlich angrenzenden Landschaftsräumen hergestellt werden.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Vorhabens, ein ehemals für den Hotel- und Gaststättenbetrieb genutztes Gebäude in ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten umzunutzen, wird das Baugrundstück des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies steht zwar den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans entgegen, spiegelt jedoch die heute in der direkten Umgebung vorhandene Nutzungsstruktur wider. Auch trägt dies dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei.

Um eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Durchführungsvertrages zu erhalten (Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen o.Ä.), ist die Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplans möglichst offen gehalten (Allgemeines Wohngebiet). Um dennoch den Vorhabenbezug sicherzustellen, sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen u.a. nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Aufgrund der städtebaulichen Situation und Umgebung werden hier gegenüber den Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO abweichende Regelungen getroffen.

Somit sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet und der Fokussierung auf der Schaffung von Wohnraum generell nicht zulässig. Auch können so Nutzungskonflikte gegenüber einer Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch eine maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie einer gestaffelten maximal zulässigen Überschreitung der GR im Rahmen einer Grundflächenzahl (GRZ) durch Terrassen, Balkone und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie sonstigen versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen.

Maximal zulässige Grundfläche

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die zulässige Grundfläche absolut bezogen auf die gegenständliche Baugrenze festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht den Ausmaßen des im Rahmen des Vorhabens bereits bestehenden Baukörpers und ist für eine bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks erforderlich.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche von 1.200 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,33. Mit einer GRZ von 0,33 wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 unterschritten.

Die festgesetzte Grundfläche spiegelt die Ausdehnung des heutigen Bestandsbaukörpers wider, welcher sich aufgrund seiner Lage und Prägung in die umgebende dörfliche Struktur einfügt. Auch stellt die Grundfläche eine für das Ortsbild angemessene Überbauung des Baugrundstücks sicher, auch hinsichtlich einer verdichteten Bauweise und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da die städtebauliche Anmutung des Gebäudes und somit das Ortsbild, durch die Festsetzungen von Baugrenze sowie die zulässige Grundfläche und Höhenentwicklung ausreichend präzise geregelt ist.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche und damit die maximale Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper präzise festlegen zu können, sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.), Terrassen und Balkone bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche nicht berücksichtigt. Diese Anlagen sind für das Ortsbild und die Nutzungsintensität weniger von Belang. Um eine adäquate Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken zu gewährleisten, sind jedoch weitere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Diese allgemein zulässige Überschreitung ist jedoch für eine sinnvolle und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Fläche nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung, des benötigten Stellplatzbedarfs, benötigten ergänzenden Nebenanlagen sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Um im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche gestaffelt festgesetzt. Dabei wird bei den zulässigen Überschreitungen zwischen Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen) (diese sind keine Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) unterschieden.

Die Überschreitung der jeweiligen zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, welche direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (Erker, Balkone, Terrassen oder Vordächer), wird als prozentualer Wert in Bezug auf die maximal zulässige Grundfläche angegeben. Hierdurch soll die Überschreitung entsprechend der Größe des Hauptbaukörpers geregelt werden. Diese Anlagen sind städtebaulich weniger prägend als die „Hauptgebäude“ und als untergeordnet zu betrachten.

Weiter wird die Überschreitung der Grundflächen (inkl. Balkone und Terrassen) durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports geregelt. Diese Anlagen sind den Hauptgebäuden untergeordnet, haben aber durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Bedeutung/Prägung. Dem folgend werden diese auf ein verträgliches Maß beschränkt, um so auch weiterhin ein offenes, ländliches Erscheinungsbild zu wahren und um negative Beeinträchtigungen durch Agglomerationen von kleineren Nebenanlagen zu vermeiden.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige versiegelte Flächen ohne Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit können hier höhere Grundflächenzahlen zugelassen werden., auch unter Berücksichtigung ihrer Funktionalität.

B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bauraum ist gegenüber dem bestehenden Baukörper und dem zulässigen Maß der Nutzung relativ eng um den Bestandsbaukörper festgesetzt. Das Vorhaben sieht lediglich eine Umnutzung im Bestand vor und keine großflächigen Erweiterungen oder Neubebauungen. Hinsichtlich der Grundstücksgröße und der Lage am Rande der Siedlungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft sowie in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße erscheint eine größere Ausdehnung der Baugrenzen nicht sinnvoll. Durch die festgesetzte Baugrenze wird der städtebauliche Rahmen angemessenen vorgegeben.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist das Vorhaben im Detail definiert.

Die Baugrenzen nehmen im nördlichen Bereich die rechteckige Grundform in Ost-West-Richtung auf, mit Giebelseite in Richtung Straßenkreuzung. In Richtung Süden wird die Baugrenze im östlichen Bereich um den bestehenden eingeschossigen Anbau erweitert. Die festgesetzten Baugrenzen sind parallel zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen ausgerichtet und lassen so ausreichend Sichtkorridore. Eine regionaltypische langgestreckte, rechteckige Grundform für das Hauptgebäude wird durch die einzelnen Höhenbeschränkungen der unterschiedlichen Anbauten sichergestellt.

Durch die festgesetzte Baugrenze bleiben noch ausreichend Flächen für Stellplätze im Norden und Osten sowie sind ausreichend Freiflächen im südlichen Bereich sichergestellt.

Überschreitungen

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

Um auch die ortsbildtypischen Balkone an der Giebelwand des Hauptgebäudes zuzulassen, wurden entlang der Baugrenze für den Hauptbaukörper explizite Baugrenzen für Balkone festgesetzt. Diese lassen gerade in Bezug auf die Größe von Balkonen eine entsprechende Überschreitung zu. Diese wäre hinsichtlich der Regelungen nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO nicht sinnvoll möglich, vor allem in Bezug auf die Längenbegrenzung. Einer Überschreitung kann dahingehend aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da Balkone für die städtebauliche Erscheinung und Anmutung der Gebäude weniger prägend sind und sich dem Gebäude eher unterordnen. Damit sich die Balkone der Fassade unterordnen und diese zudem der regionaltypischen Gestaltung entsprechen sind maximale Breiten und Abstände festgesetzt.

Auch Lichtschächte sind für die städtebauliche Ordnung weniger von Belang und sind somit in diesem Bereich zulässig.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) sowie einer maximalen Wandhöhe (WH) in Metern festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für den Bauraum und die Flächen für Nebenanlagen definiert.

Darüber hinaus sind differenzierte Regelungen für die Oberkanten von Balkonbrüstungen, insbesondere außerhalb der Bauräume getroffen.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten. Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Die Festsetzung einer absoluten maximalen Oberkante der Wandhöhe setzt die städtebaulich und für das Orts- und Landschaftsbild prägende Maximalhöhe des Gebäudes präzise fest. Die gegenständliche Festsetzung zur Höhenentwicklung orientiert sich dabei an der Bestandsbebauung. Neben dem hoch aufragenden rechteckigen Hauptbaukörper bestehen noch kleinere untergeordnete eingeschossige Vor- bzw. Anbauten an den Hauptbaukörper sowie der etwas größer eingeschossige Anbau in Richtung Südosten.

Die festgesetzte maximale Oberkante der Wandhöhe von 654,5 m ü. NHN ermöglicht eine Bebauung mit drei Vollgeschossen sowie eine angemessene Nutzung des Dachgeschosses. In Bezug auf das bestehende Gelände würden sich im Rahmen der Festsetzung eine mögliche Wandhöhe von ca. 9,5 m für den Hauptbaukörper ergeben. Der Baukörper ist somit etwas höher als die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauungen. Jedoch ist aufgrund der Lage mit keinen negativen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu rechnen, im Gegenteil hat der bestehende Baukörper eine gewisse städtebauliche Prägung am Ortsausgang bzw. -eingang.

Um den Hauptbaukörper herum werden Höhenabgrenzungen festgesetzt, um die Gebäudehöhen der Anbauten entsprechend des heutigen Bestandes abzustufen. Somit soll verhindert werden, dass die eigentlichen Anbauten höhenmäßig sich am höchsten Punkt des Hauptbaukörpers orientieren und ein kompakter, großer Gebäudekomplex am Ortsrand entsteht, welcher dem Ortsbild fremd ist. Die hier festgesetzte Höhenentwicklung ermöglichen einen eingeschossigen Anbau mit Wandhöhen von ca. 3,0 bzw. 3,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände. Somit wird auch eine Unterordnung des Anbaus unter den Hauptbaukörper sichergestellt. Der Hauptbaukörper an sich entspricht so einem regionaltypischen, langgestreckten, rechtwinkligen Baukörper.

Gesunde Wohnverhältnisse sind unabhängig der getroffenen Höhenfestsetzungen durch die Festsetzungen zu Abstandflächen im Bebauungsplan sowie durch Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung bzw. Art. 6 BayBO sichergestellt.

Die festgesetzte maximale Höhenentwicklung trägt dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente, barrierefreie Erschließung der Gebäude.

Höhe Nebenanlagen

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports stellt sicher, dass sich die möglichen Nebengebäude dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht. Dies ist insbesondere von Belang, da sich die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zum einen direkt am Bauraum sowie im Bereich zu benachbarten Nutzungen befinden.

Die zulässigen Oberkanten sind so gewählt, dass in der Regel ca. 3,0 m hohe Gebäude entstehen können. Somit ist die Funktionalität von Neben- bzw. Garagengebäuden gewährleistet und eine hochwasserangepasste Bauweise mit der Straße möglich.

Auf die geltenden Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bzw. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Höhen von Balkonen

Wie bereits beschrieben sind im Nordosten entlang der Baugrenze Flächen für Balkone vorgesehen. Die hier möglichen Balkone sollen sich dem Baukörper unterordnen. Somit wird für diese eine maximal zulässige absolute Oberkante der Balkonbrüstung festgesetzt. Die Oberkante der Balkonbrüstung ist der oberste Punkt des gesamten Balkons inkl. Absturzsicherung.

Für die Höhenentwicklung der Balkone, welche an den anderen Fassaden des Hauptbaukörpers zum Liegen kommen, ist die maximale Oberkante der Wandhöhe für den Hauptbaukörper zu beachten. Auch hier ist die Oberkante der Balkonbrüstung der oberste Punkt des gesamten Balkons inkl. Absturzsicherung.

B.2.6 Abstandsflächen

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

Demnach wird an der nordwestlichen Baugrenze, an der Giebelwand des Bestandsgebäudes, die Abstandsflächentiefe auf 0,4H verkürzt. Somit können die Abstandsflächen bis auf Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche unterkommen. Durch die Verkürzung der Abstandsfläche kommt es zu keinerlei negativen Beeinträchtigungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse, noch für den Verkehr.

Weitere Verkürzungen der Abstandsflächentiefen durch den Bauraum findet explizit nicht statt.

Weiter gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Unterwössen in der jeweils aktuellen Fassung. Die Satzung der Gemeinde Unterwössen setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit ist unabhängig des Abstandes des Bauraums zu den Flächen außerhalb des Planungsgebietes ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

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

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.7 Nebenanlagen und Garagen

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomeration zu vermeiden werden im Planungsumgriff Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie explizite Flächen für Stellplätze festgesetzt.

So sind im gesamten Planungsgebiet Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche über 5 m², nur innerhalb der Bauräume sowie den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Durch die Festsetzung sollen zum einen eine funktionsfähige Freiflächennutzung gewährleistet, durchgängige, freie Korridore bzw. Sichtachsen entlang des Straßenraums sichergestellt und Agglomerationen von Nebenanlagen, Garagen oder Carports vermieden werden. Auch soll durch die Festsetzung die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleine Nebenanlagen verklärt werden.

Auch hinsichtlich einer angemessenen Wahrung des Ortsbildes und der Vermeidung einer konfuse Ansammlung von parkenden Kraftfahrzeugen werden explizite Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese sind entlang der Straßenverkehrsflächen angeordnet, wie dies bereits durch die vorhergehende Nutzung des Hotel- und Gaststättenbetriebes gehandhabt wurde.

Auch sind hier die Oberflächen bereist entsprechend überbaut und versiegelt. Somit sind parkende Kraftfahrzeuge der Wohnnutzungen lediglich in den dafür vorgesehenen Flächen sowie den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Durch die Situierung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie die Flächen für Stellplätze werden wiederum umfänglichere Flächen für die Freiraumgestaltung im südlichen Bereich sichergestellt und ein naturnaher natürlicher Übergang zu den angrenzenden Naturräumen sichergestellt.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche lassen sich diese einfacher auf dem Baugrundstück integrieren, weshalb sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zugelassen werden. Aufgrund der Größe, begrenzten Höhe sowie ihrer Funktionalität und Wahrnehmbarkeit können auch offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), nicht überdachte Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Hier sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf Grünräume und das Ortsbild zu erwarten.

Die städtebauliche Ordnung und die Sicherstellung ausreichender Flächen für Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen bleibt neben den räumlichen Festsetzungen auch durch die Festsetzungen zur zulässigen Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen gewahrt.

B.2.8 Dächer

Dachform

Hinsichtlich der Ausbildung der Dachflächen werden differenzierte Festsetzungen getroffen, was zum einen mit den im Bestand vorhandenen Dachformen einhergeht und weiter unter Beachtung des allgemeinen Ortsbildes sowie entsprechend der Funktionsansprüche gewählt wurde. Somit werden für einzelne Bereiche unterschiedliche Festsetzungen getroffen, welche in der Planung entsprechend dargestellt sind.

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der bestehenden Bebauung in des Ortsteils Oberwössen entsprechend, sind die Dachflächen des prägenden Hauptbaukörpers sowie die weiteren gekennzeichneten Bereiche als Satteldach auszuführen. Die Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 13° bis 24° auszuführen. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten, was tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten, Dächern führt. Somit ist auch keine zeichnerische Vorgabe bzgl. der Firstrichtung notwendig.

Dem Hauptgebäude untergeordnete bauliche Anlagen, wie Anbauten o.Ä., bzw. dem Hauptdach untergeordnete Dachflächen sind auch abweichend als anderweitige Dacheindeckung zulässig, was u.a. mit deren Größe und Anordnung einhergeht. So sind in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen die Dachflächen als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 4° bis 10° auszuführen. Bei flach geneigten Dächern handelt es sich hierbei ebenfalls um Satteldächer aber auch Pultdächer. Bei einem Pultdach muss der First direkt an das Hauptgebäude anschließen oder muss sich direkt aus dem Hauptdach entwickeln (Schleppdach). Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere Vorbauten, Anbauten oder Zwischenbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

Darüber hinaus sind in bei einem Zwischenbau neben den zuvor als zulässig beschriebenen flach geneigten Dachflächen oder Pultdächern auch Flachdächer zulässig. Die Flächen des Flachdaches sind dabei als Dachterrasse nutzbar. Hinsichtlich des untergeordneten Charakters und da es sich um einen Zwischenbereich handelt, welcher sich dem Hauptdach deutlich unterordnet, sind hier keine negativen Beeinträchtigungen gegenüber dem Ortsbild zu befürchten.

Dacheindeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind auf allen geneigten Dachflächen (Satteldach) als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen, oder für Dachflächen, welche in einer abweichenden Form ausgebildet werden können.

Die Dachziegel und -steine sind nur in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig. Auch dies leitet sich aus dem bestehenden Ortsbild ab.

Die festgesetzten, abweichenden Dachformen als flachgeneigte Dächer (4° - 10°) oder Pultdach können zudem mit Blecheindeckung ausgeführt werden. Aufgrund des untergeordneten Charakters und der aufwendigen Konstruktion bei geringen Neigungswinkeln (<20°) ist eine Ziegeleindeckung nicht notwendig. Um auch hier das Ortsbild zu wahren, sind die Blecheindeckungen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu beschichten.

Für alle Dächer gilt, glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Somit werden Beeinträchtigungen für die Nachbarn, die Verkehrsflächen und das Ortsbild durch Blendung und Reflektion ausgeschlossen. Aufgrund der technischen Rahmenbedingungen sind hiervon ausgenommen die Solaranlagen. Dies erfolgt in Abwägung mit dem Ziel der erneuerbaren Erzeugung von Energie mit den Auswirkungen auf die Gebäudegestalt.

Dachaufbauten

Um der örtlichen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten, sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten zulässig, wie

- Kamine und Rohre von Überdachentlüftungen
- Solaranlagen (zur Förderung der Nutzung regenerativer Energie)
- Dachflächenfenster

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern soll eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung des Baukörpers unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Um eine funktionale Einbindung der Dachflächenfenster sicherzustellen, wird bei der Ermittlung der Dachfläche auch nur die nutzbare Fläche berücksichtigt und keine Dachüberstände.

Weitere Dachaufbauten sowie Quergiebel, Dachgauben oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig, was zum einen auf dem Erhalt der homogenen Dachgestaltung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild (gerade auch im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen) und auch auf den relativ geringen Dachneigungen beruht.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der bestehenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. Die Größe der Dachüberstände ist entsprechend der Größe der Dachfläche festgelegt, um vor allem zu große Dachüberstände bei kleineren Dachflächen zu vermeiden. Die Dachüberstände sollen somit den Proportionen des jeweiligen Gebäudes entsprechen.

So sind bei Satteldächern ortgang- sowie traufseitig mindestens 1,2 m einzuhalten. Bei kleineren Dachflächen (unter 10 m²) sowie flachgeneigten Dächern (4° - 10°) oder Pultdächern sind allseitig mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen.

Als Dachfläche gilt die Projektion der Gebäudegrundfläche auf das Gesamtdach, Dachüberstände zählen entsprechend nicht dazu. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

B.2.9 Solaranlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen, sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zulässig. So sollen sich Solaranlagen dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen, um weiterhin ein möglichst homogenes Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dementsprechend sind Solaranlagen ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach, im Neigungswinkel der Dachhaut, zulässig. Damit die Solaranlagen nicht zu weit aus der Dachfläche herausstehen, ist ein Abstand zur Dachhaut nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen einzuhalten. Weiter müssen diese mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Aufgrund ihrer technoiden, dem örtlichen Baustil widersprechenden Erscheinung, sind Solaranlagen nur auf Dächern zulässig. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind aufgrund dessen generell nicht zulässig, da die nicht bebauten Bereiche des Grundstücks möglichst freigehalten und Grünstrukturen gesichert werden sollen, was wiederum einem dem ländlichen Raum ansprechenden Erscheinungsbild entspricht. Des Weiteren haben gebäudeunabhängige Solaranlagen einen ortsbilduntypischen Charakter.

B.2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Planungsgebiet ist heute bereits in weiten Teilen bebaut bzw. baulich genutzt. Grundsätzlich soll, auch in Anbetracht des Ortsbildes und des Bodenschutzes, das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sollen jedoch in geringfügigem Maße Abgrabungen und Aufschüttungen zugelassen werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Aufgrund der relativ ebenen Topographie sind diese nur bis zu einer Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände zulässig.

Um eine Einbindung in die Umgebung sicherzustellen und Erosion zu vermeiden, dürfen im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen keine Neigungswinkel des neuen Geländes steiler als 1 zu 2 entstehen.

B.3 Grünordnung

Das Planungsgebiet ist heute bereits in weiten Teilen bebaut bzw. baulich genutzt. Im südlichen Bereich bestehen heute Grünflächen und kleinere Gehölzstrukturen.

Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld und eine gute Einbettung von Siedlungsflächen in die Landschaft. Dabei spielen Bäume, Sträucher aber auch Rasen- und Wiesenflächen eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zwischen den baulichen Anlagen und den umgebenen Naturräumen.

Die bestehenden Grünstrukturen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Um eine Überbauung der Grünflächen im südlichen Bereich durch Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen oder anderweitigen Flächenversiegelungen auszuschließen, sind diese Flächen als zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Die Flächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Somit soll auch ein naturnaher Übergang zu den im Süden befindlichen Landschaftsräumen sichergestellt werden.

Weiter können so ergänzende wohnwertsteigernde Außenwohnbereiche entstehen. Ausgenommen von einer Überbauung sind Wegeflächen bis zu einer maximalen Fläche von 100 m² sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Um dennoch eine gewisse Grünqualität, neben den Grün- und Freiflächen, innerhalb des Vorhabenbereichs sicherzustellen, sind mindestens sieben heimische Laubbäume zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind gewisse Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um eine einheitliche und möglichst qualitätvolle Grünausstattung zu sichern. So wird auch eine u.a. eine mindestens zu erwartende Endwuchshöhe festgesetzt, wodurch Baumarten gepflanzt werden sollen, die auch eine gewisse Höhe mit entsprechender Prägung und Qualität erreichen. Die bereits bestehenden Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück können hier ebenfalls berücksichtigt werden, vorausgesetzt diese weisen die entsprechenden Mindestpflanzqualitäten auf. Mögliche Standorte der zu pflanzenden Laubbäume sind als vorgeschlagene Standorte in den Planunterlagen dargestellt.

Weiter sind bestehende Baumpflanzungen zur Disposition dargestellt. Diese sind voraussichtlich im Rahmen der Anlage von Feuerwehraufstellflächen zu fällen. Deren Wegfall wird jedoch durch die neu zu pflanzenden Laubbäume kompensiert.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität, auch vor dem Hintergrund klimaresilienter Arten, zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Es ist wichtig, ein angemessenes Ortsbild sowie eine langfristige Grünausstattung zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten sind und geschützt werden müssen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind ausgefallene Bäume entsprechend der festgesetzten Mindestqualitäten in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen freizuhalten sind von Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden.

Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Hinsichtlich der Betriebssicherheit der Verkehrsflächen sind alle Neupflanzungen von Bäumen und Hecken, welche in einem Abstand von weniger als 3,0 m zur Bundesstraße B305 erfolgen sollen, im Vorfeld mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B.4 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Baugrundstücks bleibt unverändert erhalten. Das Baugrundstück wird über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Dorfstraße“ (B305) im Osten und über die „Bergerrücken“ (im Norden), welche im Nordosten auf die B305 einmündet, erschlossen.

Die „Dorfstraße“ ist aufgrund ihrer Kategorisierung als Bundesstraße entsprechend ausgebaut und kann eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens im Zuge der Nutzungsänderung aufnehmen. Ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz ist in Richtung Süden (Reit im Winkl) und in Richtung Norden (Unterwössen, Marquartstein, Grassau) über die Bundesstraße B305 gegeben. Über die Bundesstraße besteht in Richtung Norden ein leistungsfähiger Anschluss an die Bundesautobahn A8. Somit ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

Auch die Nebenstraße „Bergerrücken“ kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen im moderaten Umfang aufnehmen. Diese mündet im Nordosten auf die Bundesstraße und wird daher eher gering belastet.

Sichtdreiecke

An der Straßenkreuzung Dorfstraße – „Bergerrücken“ ist in der Planung ein entsprechendes geschwindigkeitsabhängiges Sichtdreieck berücksichtigt. Der Kreuzungsbereich befindet sich innerhalb der Ortschaft, weshalb als Tempolimit 50 km/h heranzuziehen wäre. Hinsichtlich der gewählten Anfahrtslänge wird aufgrund der Größe des Kreuzungsbereichs und des bestehenden Verkehrs auf der Bundesstraße eine Anfahrtslänge von 5,0 m berücksichtigt. Somit wird eine gewisse Verkehrssicherheit gewährleistet.

Die Flächen der Sichtdreiecke kommen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum Liegen, welche freie Sichtbeziehungen auch zukünftig gewährleisten. Im Nordosten des Vorhabenbereichs überschneidet sich das Sichtdreieck mit den überbaubaren Grundstücksflächen. Um auch hier weiterhin eine freie Sicht hinsichtlich des Verkehrs zu gewährleisten, sind für diesen Bereich Festsetzungen getroffen, welche ab einer Höhe von 0,8 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche sämtliche bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Bepflanzungen, Stellplätzen und sonstigen sichthindernden Gegenstände ausschließen. Weiter sind hinsichtlich des Verkehrssicherheitsaspektes Bäume mit Hochstamm, mit einem Astansatz von mindestens 2,5 m über dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Somit werden ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet.

Stellplätze

In der Gemeinde Unterwössen besteht keine Stellplatzsatzung. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich somit nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden sind abweichende Regelungen hinsichtlich der Unterbringung von Stellplätzen ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Bestandssituationen erscheint die Errichtung einer Tiefgarage auf den jeweiligen Grundstücken meist nicht möglich bzw. nur unter einem unangemessenen, hohen Aufwand möglich. Aufgrund dessen sind hier die benötigten Stellplätze auch anderweitig gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Technische Infrastruktur

Das im Planungsgebiet bestehende Gebäude ist bereits an die notwendigen Infrastrukturen, wie Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc., angeschlossen. Die Hauptleitungen verlaufen weitestgehend im Bereich der Straßenverkehrsflächen. Ein Anschluss an die entsprechenden Infrastrukturen von Erweiterungen oder Neubauten baulicher Anlagen ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

Im Umfeld von Versorgungsleitungen sind entsprechende Hinweise zu Bepflanzungen im Bereich der Trasse zu beachten. Hierzu wird unter Ziffer B.3. Grünordnungskonzept verwiesen.

Im Norden des Planungsumgriffs verläuft die Hauptleitung der gemeindlichen Schmutzwasserleitung. Da es sich hier um gemeindliche Versorgungsleitungen handelt, ist deren Verlauf innerhalb des Planungsgebietes in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit mit einem Leitungsrecht dinglich zu sichern. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft zudem eine Stromleitung. Diese Leitung ist von übergeordneter Bedeutung, da diese die umliegenden Gebäude mit Strom versorgt. Somit ist deren Verlauf innerhalb des Planungsgebietes in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit mit einem Leitungsrecht dinglich zu sichern. Durch die dingliche Sicherung der Leitungsverläufe ist auch weiterhin ein uneingeschränktes Arbeiten (Bau, Unterhaltung und Erweiterung) an den Leitungen durch das Versorgungsunternehmen möglich.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangeiff kann über die Verkehrsflächen der „Dorfstraße“ (B305) sowie der „Bergerrücken“ erfolgen. Die Baugrenzen liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von den dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit kann das Baugrundstück direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Um jedoch eine bessere Zugänglichkeit auch bzgl. weiterer Rettungswege zu ermöglichen, sieht die Planung im Süden eine gesonderte Aufstellfläche für die Feuerwehr vor.

Die jeweiligen Verkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Im Rahmen der bestehenden Höhenentwicklung kann der Feuerwehrangeiff im Planungsgebiet (soweit mit der jeweiligen Nutzung vereinbar) voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Anderweitige Lösungsansätze, wie z.B. ein zweiter baulicher Rettungsweg, ist im Rahmen des Bauvollzugs bzw. des Brandschutzkonzeptes zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht diesen nicht entgegen.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der direkten Lage im Siedlungsgefüge, ist bei der gegenständlichen Planung davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete bauliche Brandschutz ist im Detail auf die Nutzung abzustimmen und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Auch auf Ebene der Vorhabenplanung sind die Rahmenbedingungen des Brandschutzes, entsprechend seiner Regelungsgenauigkeit erfüllt.

B.6 Immissionsschutz

In einem immissionsschutztechnischen Gutachten – Schallimmissionsschutz (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH; Projekt Nr. UTW-6752-01 / 6752-01_E01; 08.09.2023) wurden die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B305 überprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung mit Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten mit detaillierten Informationen liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei.

Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz des Bebauungsplans erarbeitet. Unter Einhaltung der Festsetzungen sind gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sichergestellt.

Als Grundlage zur Quantifizierung des Schallschutzes im Städtebau werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA – 55 dB(A) tags / 45dB (A) nachts) und im Rahmen des Abwägungsprozesses die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (WA – 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen, die im Planungsumgriff durch den Straßenverkehr auf der B305 verursacht werden, wurden auf Grundlage der im Prognosejahr 2035 zu erwartenden Verkehrsmengen berechnet.

Die prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zeigen in Bezug auf die Beurteilung der Aufenthaltsqualität in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen das der tagsüber in einem Allgemeinen Wohngebiet geltende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ der DIN 18005 auf allen Geschossebenen an der Nordostfassade sowie Teilen der Nordwest- und Südostfassade um 8 dB(A) überschritten wird. Somit wird auch der Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV auf allen Geschossebenen an der Nordostfassade um bis zu 4 dB(A) überschritten. Zusätzlich sind auf Höhe des Erdgeschosses sowie des ersten Obergeschosses ebenso Fassadenbereiche der Südostseite betroffen. In Anbetracht der Umnutzung eines Bestandsgebäudes stellt die Gemeinde ihre Abwägung auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ab. Auch mit diesen sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Aktive Maßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Verbesserung der Lärmsituation, insbesondere auf den Außenwohnbereichen in den Obergeschossen, scheiden zum einen aufgrund der verkehrlichen Situation (Lage der Straße "Bergerrücken" direkt im Norden des Baugrundstücks, notwendige Wahrung des Sichtdreiecks an der Kreuzung "Bergerrücken"/B305), zum anderen aus städtebaulichen Gründen aus. Es handelt sich um ein ortsbildprägendes Bestandsgebäude, welches direkt an der Straße steht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen müssten direkt vor der Fassade liegen, was eine Nutzung des Gebäudes verunmöglichen würde. Weiter müsste eine solche aktive Maßnahme eine Höhenentwicklung annehmen, die mit dem dörflichen Ortsbild keinesfalls vereinbar ist, um auch die Fassaden der Obergeschosse zu schützen.

Da es sich um einen Umnutzung eines ortsbildprägenden Bestandsgebäudes handelt, fällt auch eine Abstandsvergrößerung zu den relevanten Schallquellen aus. Dies würde einen Abbruch des Gebäudes bedingen.

Außenwohnbereiche

Aufgrund der Überschreitung der Tagwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete und den Verzicht auf aktive Maßnahmen an der Schallquelle wären passive Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche an den betroffenen Fassaden notwendig.

Im Hinblick auf die Nutzungen im Inneren sind keine Maßnahmen erforderlich, da die entsprechenden Werte hier im Inneren gemessen werden und eine Lüftung über Stoßlüftung (ohne Berücksichtigung der Grenzwertüberschreitung) erfolgt.

Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden an allen Fassaden der geplanten Bebauung eingehalten. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum (z.B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)) angesehen. Ein kategorischer Ausschluss von Wohnnutzungen bzw. ein Verzicht auf offenbare Fenster ist daher in keinem Bereich des Planungsgebiets notwendig.

Da es sich um ein ortsbildprägendes Gebäude in „Alpenländischem Stil“ handelt, würde ein Schutz der Außenwohnbereiche durch Prallscheiben oder Verglasungen im Hinblick auf das Ortsbild besonders negativ auffallen. Dies gilt insbesondere, da die betroffenen Fassaden durch den Verlauf der Straße von besonders hoher Bedeutung für das Ortsbild sind.

Somit besteht keine Möglichkeit, die bestehenden und unverändert übernommenen Außenwohnbereiche in einer der Gebietseinstufung angemessenen Weise vor Lärm zu schützen. Die immissionsschutztechnischen Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet können somit nicht gewahrt werden.

Jedoch kann unter Beachtung und im Einklang mit der umgebenden schutzbedürftigen Nachbarschaft, abweichend von der vorgenommenen Einstufung der Schutzbedürftigkeit neu geplanter Immissionsorte, die Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse in den Außenwohnbereichen (hier: Terrassen und Balkon) während der Tagzeit auch anhand des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für ein Misch- bzw. Dorfgebiet ($IGW_{MI/MD,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$) herangezogen werden.

Begründet wird dies damit, dass bei Überschreitungen der in einem Allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bis hin zu den um 5 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten für ein Mischgebiet dennoch von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann, da "Wohnen" gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten ebenfalls Hauptnutzungsart ist. Verkehrslärmimmissionen dieser Größenordnung können daher im vorliegenden Fall nach Ausschöpfung sinnvoll möglicher und verhältnismäßiger planerischer und baulicher Schallschutzmaßnahmen als zumutbar angesehen werden.

Entsprechend den Berechnungsergebnissen kann der herangezogene Immissionsgrenzwert $IGW_{MI/MD,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ zur Tageszeit vor allen Fassaden eingehalten werden. Dementsprechend können zumindest gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Planungsgebiets bescheinigt werden.

Auf die Festsetzung von aktiven Maßnahmen zum Schallschutz für schutzbedürftige Außenwohnbereiche zur Erreichung der städtebaulichen Schallschutzziele eines Allgemeinen Wohngebiets wird aufgrund der zuvor aufgeführten Argumentation verzichtet.

Schlafräume

Zur Nachtzeit stellt sich die Lärmsituation etwas günstiger dar, jedoch werden auch hier an der gesamten Nordostfassade sowohl der Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Grundsätzlich kommt es zu einer Verbesserung der Lärmsituation mit zunehmender Höhe. Auf Höhe des Erdgeschosses kommt es noch zu einer Überschreitung um bis zu 4 dB(A), im Dachgeschoss nur noch um 1 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden können die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet Großteils eingehalten werden.

Nachdem aktive Maßnahmen wie zuvor beschrieben ausscheiden, verbleibt zur Lösung des schalltechnischen Konflikts zunächst als passive Maßnahme eine Grundrissorientierung hinsichtlich der dem Schlafen dienenden Räume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer). Dabei ist darauf zu achten, dass die Grundrisse so orientiert werden, dass in den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts betroffenen Fassadenabschnitten keine zur Belüftung notwendigen Außenbauteile zum Liegen kommen. Sollte dies aufgrund der Lage oder bestehenden Bausubstanz nicht möglich sein, muss auf klassisch passiven Schallschutz zurückgegriffen werden.

So kann durch die Anordnung von verglasten Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertigen Schallschutzmaßnahmen vor den zur Belüftung notwendigen Außenbauteile gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleistet werden. Weiter kann von der Grundrissorientierung abgewichen werden, so bei zum Lüften notwendigen Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen vorgesehen wird. In den Nachtzeiträumen ist eine Stoßlüftung (insbesondere bei Schlafräumen) nicht sinnvoll möglich. Um dennoch nachts ausreichend Lüften zu können, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig. Durch die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist auch bei geschlossenen Fenstern und somit der Einhaltung der relevanten Innenpegel eine ausreichende Lüftung möglich.

Abweichungen von der strikten Grundrissorientierung sind insbesondere notwendig, da bei den vorliegenden Baugrenzen zum Teil mehrere Fassaden betroffen wären. Aufgrund der bestehenden Bausubstanz ist eine anderweitige Anordnung der einzelnen Wohnungen nicht möglich.

B.7 Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Verwendung linienförmiger Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen.

Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Darüber hinaus sind allgemein für das Abführen von anfallendem Niederschlagswasser folgende Rahmenbedingungen einzuhalten. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie der Vorgaben der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) sind einzuhalten. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

Bei Einleitungen von anfallendem Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

B.8 Wild abfließende Oberflächenwasser und Starkregenereignisse

Aufgrund der Lage zu bebauten Nachbargrundstücken und der Hauptstraße (B305) sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Grundstücke nicht zulässig (§37 WHG). Aus diesem Grund ist im Rahmen der Geländemodellierung darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, die Situation, hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers, nicht negativ beeinflusst wird. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um dies zu verhindern.

Trotz der oben genannten Hinweise ist bei Starkregenereignissen, auch bei unveränderter Geländesituation, bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Aufgrund der, durch den Klimawandel bedingten, vermehrt auftretenden und länger anhaltenden Starkregenereignisse kann es zum Auftreten kurzzeitiger lokaler Überschwemmungen kommen.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen. Zudem sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller bzw. Untergeschosse wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei Schichtwassern zu verhindern.

Es wird zudem der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

B.9 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zu begrünenden Flächen wird die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß begrenzt, die natürliche Bodenfunktion beibehalten und eine klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt.

Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Umnutzung sowie Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen, im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Reduzierung des Ressourcenverbrauchs da im Rahmen der Nachverdichtung auf bereits bestehende Infrastrukturen (u.a. Straßen) zurückgegriffen werden kann.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Unterwössen bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund der Größe des Planungs- bzw. Vorhabenumfangs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich um eine Überplanung von bereits überbauten Flächen mit einer Nutzungsänderung zu Wohnnutzungen handelt, sind keine Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und dem bereits bestehenden Baukörper stehen die möglichen kompakteren Baustrukturen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da es sich um eine Überplanung im Rahmen einer Nutzungsänderung eines ehemaligen Hotel- und Gaststättenbetriebs hinzu einer Wohnnutzung in einem Mehrfamilienhaus handelt, kommt es nicht zwangsläufig zu einer Steigerung des Verkehrs. Auch sind die Flächen bereits vollständig erschlossen. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung eines bereits überbauten und erschlossenen Grundstücks handelt (Nutzungsänderung) handelt.

Da es sich bei der Überplanung der Flächen um bereits weitestgehend baulich genutzte Flächen handelt und diese im Rahmen der Nachverdichtung eine intensivere bzw. anderweitigen Nutzung erfahren sollen, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen zur Umnutzung eines ehemaligen Hotel- und Gaststättenbetriebes hin zu Wohnen
- Sicherung des bestehenden, ortsbildprägenden Hauptbaukörpers
- Sicherung des Ortsbildes durch Vorgaben zur Ausgestaltung von Dächern

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an Gesamtfläche
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	2.313 m ²	57 %
Öffentliche Verkehrsflächen	398 m ²	10 %
Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks	1.344 m ²	33 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	4.055 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberwössen - Post“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan „Oberwössen - Post“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Boden sowie den Vegetationsbestand. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll lediglich der Bestand überplant sowie eine Nutzungsänderung zu Wohnnutzungen gesichert werden.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet sowie die Nutzungsintensität und Lage an einer Bundesstraße lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss- bzw. Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

Diese allgemeingültige Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan enthalten und auch weiterhin zu beachten.

D Ausfertigung

Der Gemeinderat Unterwössen hat am den Bebauungsplan "Oberwössen - Post" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterwössen, den

(Siegel)

.....
Ludwig Entfellner, Erster Bürgermeister