

Gemeinde Irschenberg

Begründung

Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr.19 Postwirt“
2. Änderung

Planverfasser Blaesig Architekten GmbH
Jahnstraße 1, 83043 Bad Aibling
info@blaesig-architekten.de
Tel: 08061 – 495190

Grünordnung Umwelt und Planung
Münchnerstraße 48, 83022 Rosenheim
info@umweltundplanung.de
Tel: 08031 – 2205184

Fassung vom _____

Inhalt

1. Anlass der Änderung
2. Lage und Größe des Änderungsbereichs
3. Planungsvorgaben und rechtliche Grundlagen
4. Ver- und Entsorgung
5. Inhalt des Änderungsbebauungsplans
6. Grünordnung
7. Umweltbelange und Schutzgüter
8. Auswirkungen der Planung

1. Anlass der Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Postwirt“ beschlossen.

Anlass der Planung ist, dass der Grundstückseigentümer plant den bestehenden Gasthof abzurechen und durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen.

Die Änderung, welche relativ geringfügige Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan hat, soll im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt werden.

2. Lage und Größe des Änderungsbereichs

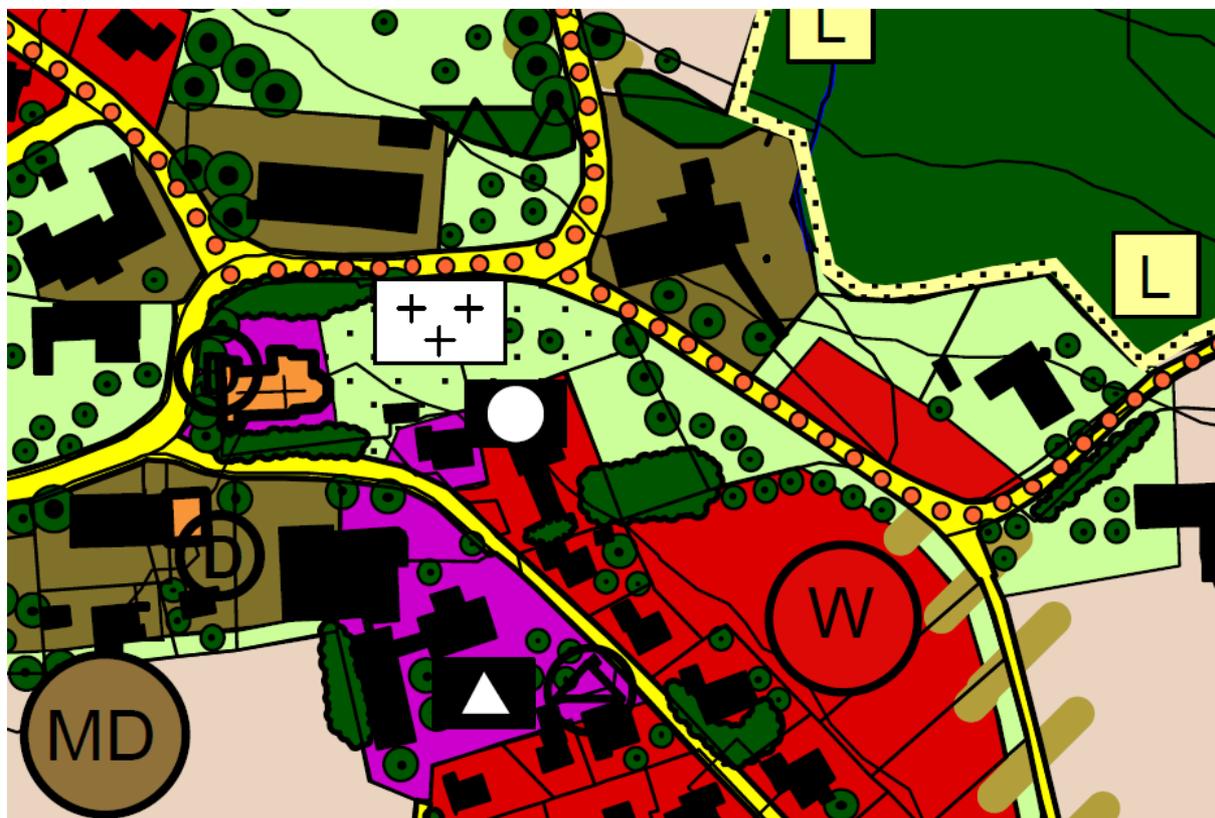
Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanes umfasst abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan nur das Grundstück mit dem ehemaligen Postwirt, Fl-Nr.18. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.153 qm.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Breitensteinstraße.

3. Planungsvorgaben und rechtliche Grundlagen

Aufgrund des bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiets wird ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Der bestehende Bebauungsplan setzt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet fest.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 24.06.2019

Der bestehende Flächennutzungsplan weist ein FFH Gebiet am nordöstlichen Rand des Grundstücks aus.



Ausschnitt aus dem Bayernatlas Flora-Fauna-Habitat Gebiete vom 21.06.2019

4. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Gemeinde. Bei Bedarf kann eine Trafostation auf dem Grundstück zugelassen werden.

Abwasser erfolgt über die Kanalisation der Gemeinde.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern ist größtenteils in ein Retentionsbecken mit Drosselablauf in den östlich gelegenen Graben abzuleiten. Das restliche Regenwasser kann in den Regenwasserkanal der Breitensteinstraße geführt werden.

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

5. Inhalt des Änderungsbebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan sieht mit seinen Baugrenzen einen langen massiven Baukörper vor, der aus der Bebauungsplanaufstellung und Hotelnutzung stammt. Attraktive Wohnungen mit guter Belichtung und Belüftung, sowie unterschiedliche Wohnungsgrößen für Einzelhaushalte bis zur Familie sind nicht realisierbar.

Um Baukörper zu schaffen, die sich der umgebenden Wohnbebauung angleichen, wurde das Baufenster auf drei Teile aufgeteilt. Die Fläche des Bauraumes beträgt insgesamt 1318 qm

und verkleinert sich im Vergleich zu dem Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans mit ca. 1467 qm.

Um dennoch den stark nachgefragten Wohnraum zu schaffen und den aktuellen Anforderungen des energieeffizienten Bauens gerecht zu werden, wurde die Firsthöhe um 0,5 m angehoben und die maximale Gebäudebreite um 0,5 m erweitert. Die für die optische Erscheinung ausschlaggebende Traufhöhe mit 9,50 m bleibt erhalten.

Die Abstandsfläche wurden im Sinne der Nachverdichtung auf dem Grundstück auf 0,4 H nach BayBO Art. 6 Satz 7 Abs. 2 festgelegt.

Die Festsetzung der Stellplätze aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan sieht eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 qm vor. Um die Anzahl der Stellplätze dem Wohnungsmix anzupassen wird eine Staffelung der Stellplatzanzahl ergänzt.

Buswendeplätze, die für eine Wohnungsnutzung nicht mehr erforderlich sind, werden im Zuge der Änderung herausgenommen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde verlegt und erfolgt, um versiegelte Verkehrsfläche zu vermeiden, nicht mehr vom Norden des Grundstücks, sondern direkt von der Breitensteinstraße.

Auf die Satzung zur Anwendung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Hausdächern der Gemeinde Irschenberg wird verwiesen.

Die Grünordnung mit der Pflanzliste wurde nach den aktuellen Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung des Landratsamt Miesbach angepasst.

Es wurde die bestehende Gehölzfläche in den Bebauungsplan aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

6. Grünordnung

Das bestehende Baum- und Strauchgehölz im Norden und Nordwesten des Änderungsgebietes ist in möglichst geschlossener Form zu erhalten. Lediglich im Bereich der zu bauenden Tiefgarage darf in das Gehölz eingegriffen werden. Somit ist das Planungsgebiet von Norden her gut in das Landschaftsbild eingebunden.

Zu fällende Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Neupflanzungen erfolgen durch die grünordnerische Festsetzung zur Pflanzung von mind. 10 heimischen Laubbäumen mit einer Mindestpflanzgröße Hochstamm, StU 18-20.

Dadurch wird die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Im Bereich der Bauflächen werden Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen

(z.B. wasserdurchlässige Beläge bei Verkehrs- und Abstellflächen).

Die Errichtung von Verkehrsflächen beschränkt sich auf das notwendige Maß.

7. Umweltbelange und Schutzgüter

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Fläche.

Die Bebauung wird nicht vergrößert, lediglich die Anordnung der Baufenster auf dem Grundstück wird geändert.

a) Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum- Untereinheit 038-D „Leitzach-Molasse- Hügelland“.

Der Untergrund besteht meist aus schluffig-sandigem Kies, der mit Steinen durchsetzt ist (Moräne). In den ehemaligen Abflussrinnen der Schmelzwässer herrschen vor allem sandige Kiese vor. Auf diesem Untergrund entstanden aufgrund des unruhigen Reliefs und der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials unterschiedliche Böden.

Den Hauptbodentyp stellt die Parabraunerde dar, die aber je nach Exposition und Hanglage von Pararendzinen (als Erosionsform an Steilhängen) engräumig durchsetzt ist.

Genauere Aussagen über die Ausbildung der Böden im Bereich des Planungsgebietes liegen durch ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Ohin vom 05.04.2016 vor.

Genauere Angaben zu den Bodenverhältnissen liegen durch 3 Rammkernsondierungen sowie 3 Rammsondierungen vor, welche an verschiedenen Stellen im Planungsgebiet durchgeführt wurden.

Gemäß den Bohrungen wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt:

- **Mutterboden** mit einer Tiefe von ca. 0,3 m unter GOK
- **Straßendecke** im mittleren und westlichen Bereich

- **Kieskoffer** im nordwestlichen Bereich zwischen 0,05m und 0,5 m unter GOK
- **Auffüllböden** im gesamten ebenen Geländebereich zwischen 0,03 und 0,1 m im südlichen Bereich und 0,3 und 0,5 m im nördlichen Bereich bis ca. 0,8 m unter GOK. Im nördlichen Bereich nimmt die Unterkante der Auffüllung von Westen nach Osten von 3,0 auf 3,8 m ab.
- **Verwitterungslehm** zwischen 3,0 m auf der westlichen und 3,80 m unter GOK auf der östlichen Seite des Geländes. Die Basis des Verwitterungslehms liegt in der nördl. Hälfte im Mittel bei 4,0m und in der südlichen Hälfte bei 3,0 m Tiefe. Nach Osten zum Hang hin sinkt die Schichtunterkante des Verwitterungslehms auf 5,3m unter Gelände ab.
- **Kies** nur im nordöstlichen Grundstücksteil. Die Oberkante Kies liegt zwischen 4,2 und 5,3 m unter Gelände.
- **Geschiebemergel**. Im nordöstlichen Bereich wurde der Geschiebemergel nicht angetroffen. Die Oberkante des Geschiebemergels liegt in der nördlichen Hälfte im Mittel bei 4,0 m und in der südlichen Hälfte bei 3,0 m Tiefe. Nach Osten zum Hang hin sinkt die Schichtoberfläche des Geschiebemergels bis auf 5,30 m unter Gelände ab.

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Schichten und ihrer Gründungseigenschaften erfolgt im o.g. Baugrundgutachten. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt zuerst leicht, dann sehr steil nach Norden und Nordosten ab.

Der Boden ist bisher teilweise durch ein bestehendes Gebäude (Gasthof und Hotel sowie Kegelbahn) versiegelt und kann in diesem Bereich seine Funktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen nicht mehr erfüllen.

Zirka die Hälfte des Grundstückes besteht aus einem verwilderten Garten sowie einer Gehölzfläche im steilen Hangbereich. Im bewaldeten Hangbereich befinden sich Aufschüttungen mit Bauschutt und organischem Material.

Auswirkungen:

Etwa die Hälfte der bisherigen Fläche des Planungsgebietes ist bisher schon versiegelt. Auf ca. einem Drittel der Fläche greift das Bauvorhaben durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten.

Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Durch die spätere Nutzung des Geländes durch eine Wohnbebauung entstehen voraussichtlich keine betriebsbedingten Belastungen des Bodens.

Auf ca. einem Drittel des Grundstückes findet eine Flächenentsiegelung statt.

b) Schutzgut Wasser

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes entspringt ein kleiner Bachlauf, der in einem schmalen Graben nach Norden führt. Nordöstlich des Grundstückes liegt der Ursprung eines weiteren kleinen Baches, dessen Einhänge im FFH-Gebiet 8237 – 371.04 „Leitzachtal“ mit dem Erweiterungsgebiet "Hangleitenwälder zum Rosenheimer Becken" liegen.

Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Ohin vom 05.04.2016 zeigt, dass in den Sondierungen bis zur Endtiefe von 9,0 m kein Grundwasser angetroffen wurde

Auswirkungen:

Die beiden Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) kann ausgeschlossen werden, da nicht damit zu rechnen ist, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

c) Schutzgut Klima / Luft

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die Lage im Alpenvorland sowie dem Relief- und Höhenunterschied entscheidend bestimmt.

Temperatur: Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7° C. Das Temperaturmittel liegt im Januar unter – 2°C, im April unter 6°C (über 750 m) und im Juni über 15°C.

Niederschlag: Die jährliche Niederschlagsmenge im Voralpengebiet schwankt zwischen 1.000 - 1500 mm. In Irschenberg liegt sie bei 1300 mm.

Windverhältnisse: Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen.

Einflüsse auf das lokale Mikroklima sind gegeben durch die Relief- und Höhenunterschiede im Gemeindegebiet sowie durch die verschiedenen Flächennutzungen. Offene landwirtschaftlich genutzte Flächen wirken in der Regel als Kaltluftentstehungsgebiete. Talräume sind bei Inversionslagen Kaltluftammelgebiete und Abflussbahnen.

Auswirkungen:

Die betroffene Fläche ist bisher schon zu einem großen Teil bebaut. Sie hat somit keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet wird sich durch die Bebauungsplanänderung insgesamt etwas verbessern, da anstatt eines großen Baukörpers nun mehrere kleinere Baukörper mit mehr Freiflächen entstehen.

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger kommen.

Insgesamt sind für das Schutzgut Klima/Luft keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

d) Schutzgut Pflanzen / Tiere

Das Plangebiet selbst beinhaltet keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung. Es kommen auch keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet des Bebauungsplanes vor.

Im Nordosten des Änderungsgebietes liegt randlich das FFH- Gebiet 8237 – 371.04 „Leitzachtal“ mit dem Erweiterungsgebiet "Hangleitenwälder zum Rosenheimer Becken".

Im Folgenden ein Luftbild-Auszug aus FINWEB, LfU Bayern.

Das FFH- Gebiet ist rosafarben dargestellt.



Im Änderungsgebiet ist Baumbestand vorhanden.

Südlich des Bestandsgebäudes wachsen 2 Obstbäume in Baumringen und südöstlich der Kegelbahn steht ein älterer Walnussbaum.





Im steilen Hangbereich im Nordteil des Änderungsgebietes liegt ein Baum- und Strauchgehölz mit den Baumarten Esche, Buche, Weide, Bergahorn, Fichte, Kastanie mit Jungwuchs dieser Baumarten im Unterwuchs.

Der Hangbereich ist durch größere Bauschutt- und organische Ablagerungen belastet.



Graben mit Einhang (FFH- Gebiet).



Auswirkungen:

Das FFH- Gebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

In einen Teil des Hangbereiches im Norden wird durch den Bau der Tiefgarage eingegriffen. In diesem Bereich müssen Bäume gefällt werden. Betroffen sind vor allem Jungwuchs und einige Eschen mittleren Alters.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes werden Laubbäume und Sträucher gepflanzt. Die zu fällenden Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

e) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das zu überplanende Gebiet liegt am Südrand von Irschenberg auf einer Hangkuppe. Das im Norden des Änderungsgebiets im Hangbereich vorhandene Baum- und Strauchgehölz bindet das Planungsgebiet von Norden her gut in das Landschaftsbild ein. Im Osten liegt eine noch unbebaute Freifläche, welche als Wiese genutzt wird. Im Westen und Süden grenzen Bauflächen an das Planungsgebiet an.

Auswirkungen:

Das Änderungsgebiet ist mit Altbestand bebaut. Der bestehende Bebauungsplan sieht mit seinen Baugrenzen einen langen massiven Baukörper vor, der aus der Bebauungsplan Aufstellung und Hotelnutzung stammt. Attraktive Wohnungen mit guter Belichtung und Belüftung, sowie unterschiedliche Wohnungsgrößen für Einzelhaushalte bis zur Familie sind nicht realisierbar.

Durch die Bebauungsplanänderung werden nun 3 einzelne kleinere Baukörper geschaffen, die sich besser in die umgebende Bebauung einfügen.

Durch eine Bepflanzung der Freiflächen mit Laubbäumen und Sträuchern wird das Bauvorhaben ins Ortsbild eingebunden.

Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung eine deutliche Verbesserung.

f) Schutzgut Mensch

Im direkten Umfeld des Änderungsgebietes ist eine im Westen, Süden und Osten anschließende Wohnbebauung vorhanden.

Auswirkungen:

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

Eine Zunahme von Lärm ist nur während der Bauphase jedoch nicht durch die spätere Wohnnutzung zu erwarten.

Erholung:

Die bestehende Erholungseignung des Gebietes wird durch die Baumaßnahme nicht verändert.

g) Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanes umfasst abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan nur das Grundstück mit dem ehemaligen Postwirt, FINr.18. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.153 qm. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Breitensteinstraße. Das Änderungsgebiet ist mit Altbestand bebaut.

Durch die Bebauung wird deshalb nicht in bisher unbebaute Flächen eingegriffen. Die Fläche des Bauraumes in der Änderungsplanung beträgt insgesamt 1318 m² und verkleinert sich im Vergleich zu dem Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans (ca. 1467 m²) um ca. 149 m².

Das Schutzgut Fläche ist durch die Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im direkten Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Klima /Luft und Orts- und Landschaftsbild ist durch die festgesetzten Baumpflanzungen die Begrünung des Änderungsgebietes mit mindestens 10 Bäumen gewährleistet.

Weitere Minimierungsmaßnahmen sind:

- die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß.
- PKW - Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
- Das anfallende Oberflächenwasser muss über Rigolen versickert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und da nicht mehr Baurecht geschaffen wird als bisher vorhanden war, ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

8. Auswirkungen der Planung

Die Bebauung wird nicht vergrößert, lediglich die Anordnung der Baufenster auf dem Grundstück geändert. Die Grünordnung nimmt den bestehenden Gehölzbestand auf. Dadurch fügen sich die Gebäude städtebaulich ein und sind durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in die Landschaft eingebunden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Voraussetzung für die Schaffung von attraktivem Wohnraum in der Gemeinde geschaffen. Mit einer zügigen Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist zu rechnen.

Planverfasser: Bad Aibling, den _____

Dipl.-Ing. (FH), Jörg Blaesig

Grünordnung: Rosenheim, den _____

Dipl.-Ing. (FH), Sabine Schwarzmann

Gemeinde: Irschenberg, den _____

Klaus Meixner, Erster Bürgermeister