



# 9. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrfeld“ der Gemeinde Engelsberg Begründung für die Änderung vom 22. Februar 2022

## 1. Beschreibung der örtlichen Lage:

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 110/2, Gemarkung Engelsberg, Garchingener Straße 32, liegt im Zentrum des genehmigten Bebauungsplanes „Pfarrfeld“ östlich der Garchingener Straße.

Das betroffene Flurstück ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 im Bebauungsplan, vom 19. April 1994 genehmigt.

Im gültigen Bebauungsplan sind allgemeine Wohngebiete laut § 4 und Mischgebiete laut §6 der BauNVO ausgewiesen.

## 2. Antragstellerin:

Antragstellerin für die Änderung bzw. Anpassung der Baugrenzen bzw. der GFZ für Wohngebäude und Nebengebäude / Stellplatz ist Frau Macenka Wanda, Mitterweg 1.

## 3. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes:

Das bestehende Wohngebäude, Garchingener Str. 32, ist aufgrund eines Wasserschadens vor etwa 16 Jahren, unwohnbar geworden. Durch den Schimmel in den Wänden ist es kaum möglich, das Haus zu renovieren. Aus Sorge vor gesundheitsschädlichen Auswirkungen für eine junge Familie wird daher von einer Renovierung abgesehen und das Gebäude abgerissen.

Im Hinblick auf die Baufälligkeit der Nebengebäude und einer sinnvollen Nutzung des Grundstücks würden diese im Zuge eines Neubaus ebenfalls abgerissen und ersetzt werden.

Das vorhandene Nebengebäude (alte Werkstatt) an der Grenze zu den Flurstücken 171/1 und 110 bleibt bestehen.

Der Neubau soll familiengerecht gestaltet und unter ökologischen Gesichtspunkten errichtet werden.

Zudem soll der Neubau nach Möglichkeit so geplant werden, dass Ober- und Untergeschoss als zwei Wohneinheiten nutzbar wären. Das würde der Baugrundknappheit und Flächenversiegelung entgegenwirken.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Änderung des Bebauungsplanes und damit ein Abriss der alten Gebäude und ein nachfolgender Neubau beantragt.

Die geplante Wohnraumerweiterung / -nutzung ist auch im Konsens und begründet mit dem von Gesetzgebern angestrebte Innenbereichsverdichtung zu Wohnzwecke im bestehenden Bebauungsplan „Pfarrfeld“.

Als Grundlage für die Planung und Umsetzung des Vorhabens wurde eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung (Fledermäuse & Gebäudebrüter) vom Ing.-Büro naturconsult, Fachbüro für Öko-Consulting aus Altötting durchgeführt. Stand der Endfassung ist der 18. Juni 2021.

## 4. Hinweis zur Innenbereichsentwicklung:

Die beantragte Änderung bzw. Erweiterung der Baugrenzen und die Erhöhung der GRZ auf 0,4 ist eine Maßnahme zur Innenbereichsentwicklung - auch im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) – das keine umweltrechtlichen Belange berührt werden.

Die alten Flur-Nr. 110/2 (Grundfläche alt ca. 1.062 m<sup>2</sup>) wurde in die beiden neuen Flur-Nr. 110/2 (Grundfläche ca. 761 m<sup>2</sup>) und 110/3 (Grundfläche ca. 300 m<sup>2</sup>) aufgeteilt.

Bei dieser Verringerung der Grundfläche (von ca. 1.062 m<sup>2</sup> auf ca. 761 m<sup>2</sup>) und der geplante Bedarf für die überbauten / -deckten Flächen in der Summe von ca. 301 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GRZ von 0,4.

Die Geometrie und das Erscheinungsbild der bestehenden Wohn- und Nebengebäude von Garchingener Straße 32 werden durch die Erweiterung bzw. Änderung der Baugrenzen nicht verändert.

- Die Ver- und Entsorgung von Trink- und Schmutzwasser erfolgt über die örtlichen Systeme der Gemeinde Engelsberg.
- Die Entsorgung des Oberflächen- und Niederschlagswassers erfolgt über das örtliche Mischwassersystem bzw. über eine flächenmäßige Versickerung auf dem Flurstück.
- Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt über die örtliche Fernwärmeversorgung bzw. zusätzlich über eine Biomasse Heizung oder Ofen.

