

Bebauungsplanänderung "Enthal - Bernhaupten"
für die Grundstücke Flur Nr. 354, 354/1, 351/1, 356, 356/6, 358/12, 358/40 und Teil 357/3
(Gem. Holzhausen)
Am Bahnhof, 83346 Bernhaupten

Die Begründung hat gem. § 2a BauGB, je nach Stand des Verfahrens die Ziele, den Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. Der Umweltbericht, Punkt 8, bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der je nach Verfahrenstand fortgeschrieben wird.

1. Anlass der Änderung

Auf Grund der konkreten Anfrage an die Gemeinde Bergen durch die Grundstückseigentümer besteht der Bedarf zur Änderung des Bebauungsplans. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist die Voraussetzung für eine qualitätvolle Konzeption des Bereichs gegeben. Vor Beginn der Planung wurden Gutachten zum der Geräuschemissionen und -immissionen und Untersuchungen zum Erschütterungs- und Sekundärluftschall durchgeführt.

2. Kartenunterlagen

Als Planunterlage diene eine DXF Datei M 1/1000 des Vermessungsamtes Traunstein, Stand 12-2010. Für die Maßgenauigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt im Übrigen auch für evtl. auftretende Planverzerrungen durch Vervielfältigungen.

3. Bestandssituation

Das Bahnhofsgebäude steht unter Denkmalschutz. Der bestehende Bebauungsplan (Stand ca.1960) sieht keine Bebauung des Grundstücks westlich des Bahnhofs vor.

Die geplante neue Bebauung liegt am westlichen Rand der bestehenden Bebauung am Bergener Bahnhof. Durch die Lage oberhalb einer Böschung ist die geplante Bebauung deutlich sichtbar und prägend für das Landschaftsbild.

4. Festsetzung im Bebauungsplan

Das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude wurde mit dem Bebauungsplan aufgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans sieht vor, das Grundstück westlich des Bahnhofsgebäudes mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Die Bebauung wurde durch die Lage und Situierung der Gebäude als Lärmschutzbebauung zur Abschottung gegen die Bahnlinie konzipiert. Durch eine hofförmige Bebauung aus Wohnhaus und Nebengebäude und durch eine Einfriedung/Schallschutzmauer entlang der Bahnlinie werden wesentliche Verbesserungen in Bezug auf den Lärmschutz herbeigeführt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den ebenen Geländebereich.

Im Abstand von 3m zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Baufeld festgesetzt. Entlang der Bahnlinie wurden Flächen für Nebengebäude und eine Schallschutzmauer in die Planung mit aufgenommen. Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch die Geschosßflächenzahl 0,35 festgesetzt.

Die Entwicklung der Gebäudehöhen im Bezug auf das bestehende Bahnhofsgebäude und die Lage oberhalb der Böschungskante wurde untersucht. Die seitliche Wandhöhe talseitig wurde mit 5,7m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt OK Rohfußboden EG und Schnittpunkt der Wand mit OK Außenhaut Dach. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 0,2 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Straßenhöhe liegen.

Sämtliche Gebäude sind mit einem regelmäßigen Satteldach auszuführen. Die Dachneigung wird mit 18° - 24° festgesetzt, die Möglichkeit zur Errichtung eines Quergiebels wurde aufgenommen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Enthal - Bernhaupten“ in der aktuellen Fassung.

5. Erschließung

Das bestehende Bahnhofsgebiet wird über eine öffentlich gewidmete Straße an die Bahnhofstraße angebunden. Durch die vorhandene Wendepflanzung ist eine Wendemöglichkeit gegeben. Der Winterdienst und die Feuerwehrezufahrt sind gesichert.

Die bestehenden Zugangsmöglichkeiten zu den Bahngleisen und vorhandenen bestehenden Parkplätze wurden aufgenommen.

Die vorhandene Fußwegeverbindung vom Bahnhof zur Schlipfingerstraße wurde aufgenommen.

6. Immissionsschutz I Schallschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Enthal Bernhaupten“ - Am Bahnhof der Gemeinde Bergen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3690/B1/hu vom 25.11.2010 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Um der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung im gesamten Geltungsbereich durch die Bahnstrecke Rosenheim-Salzburg Rechnung zu tragen, wurden aus schalltechnischer Sicht möglichst günstige Baukörperstellungen entwickelt.

Darüber hinaus wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

7. Immissionsschutz I Erschütterungsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Enthal Bernhaupten“ - Am Bahnhof der Gemeinde Bergen wurde bzgl. der Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnischenmissionen und -immissionen die Untersuchungen, des Ing. Büros imb-dynamik Bericht Nr. B333971.doc vom 13.09.2010 zu Grunde gelegt. Sie kommen zu folgenden Ergebnissen:

Die Anforderungen der DIN 4150/2 Körperschall werden nicht bzw. nur knapp eingehalten. Die Mindest und die Komfortanforderungen der VDI Richtlinie 2719 für allgemeine Wohngebiete werden im Bebauungsgebiet eingehalten, die Komfortanforderungen teilweise überschritten.

Aufgrund der prognostizierten hohen Erschütterungen ist der Einbau einer individuellen angepassten elastischen Gebäudelagerung vorzusehen.

8. Umweltbereich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1 Bewertung von Natur und Landschaft Gebietskategorie

Arten und Lebensräume :

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um eine Ruderalfläche nach Baumrodungen. Die Rodungen sind in einem vorangegangenen Verfahren bereits ausgeglichen; insofern ist hier im Bereich Arten und Lebensräume von einem mittleren Wert auszugehen.

Ergebnis : Kategorie II, unterer Wert

Boden :

Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.

Ergebnis : Kategorie II, unterer Wert

Wasser :

Oberflächengewässer sind im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahme wird das Grundwasser nicht angeschnitten.

Ergebnis : Kategorie I, unterer Wert

Klima und Luft :

Die Fläche liegt am Rand der best. Bebauung westlich des Bergener Bahnhofes. Es ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Ergebnis : Kategorie I, oberer Wert

Landschaftsbild :

Die geplante Bebauung liegt am westlichen Rand der bestehenden Bebauung am Bergener Bahnhof. Durch die Lage oberhalb einer Böschung ist die geplante Bebauung deutlich sichtbar und prägend für das Landschaftsbild.

Ergebnis : Kategorie II, unterer Wert

Zusammenfassung :

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Schutzgüter ist die Fläche des geplanten Baugebietes als „ Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

(Kategorie II)“ einzuordnen. Es ist ein unterer Wert anzusetzen.

8.2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffes Ermittlung des Umfanges des Eingriffes

Der Eingriff erfolgt im Wesentlichen im Bereich der Schutzgüter „Arten und Lebensräume, Boden und Landschaftsbild“.

Durch Festsetzung einer GRZ für das gesamte Plangebiet mit 0,35 ist das Gebiet nach Matrix Abb.7 als Typ B mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen.

Anzusetzender Ausgleichsfaktor 0,50 .

8.3 Erforderliche Ausgleichsfläche

Flächenaufstellung :

Veränderungsbereiche	
Fl.Nr. 356/6	630 m ²
Fl.Nr. 358/12	190 m ²
Gesamt	840 m ²

Erforderliche Ausgleichsfläche: $840 \text{ m}^2 \times 0,5 = 420 \text{ m}^2$

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei Teilflächen nachgewiesen:

Westliche Ecke von 356/6:	1 m ²
Grünfläche 358/40 T:	. m ²
Gesamt	. m ²

Auf Fläche A wird ein artenreiches Wildstrauchgebüsch hergestellt, das sich aus der bereits einsetzenden Sukzession weiter entwickelt.

Auf Fläche B werden 4 Obstbäume gepflanzt; die dazugehörige Wiesenfläche wird extensiv mit 2 jährlichen Schnitten genutzt.

Entlang dem nördlichen Rand wird eine 3 reihige Wildstrauchhecke aus heimischen Sträuchern angepflanzt. Es werden autochthone Pflanzen verwendet.

8.5 Anerkennungsbewertung

Der naturschutzfachliche Wert einer Ausgleichsfläche ist von der Art der Ausgleichsmaßnahme und vom Anfangszustand der Ausgleichsfläche abhängig.

Je nachdem ist hier ein Anerkennungsfaktor zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen stellen einen wertvollen Beitrag dar. Es erfolgt eine Aufwertung um mindestens eine Kategorie nach Matrix Abb.7, Liste 1a – 1c, so dass ein Anerkennungsfaktor von 1,0 angesetzt werden kann.

8.6 Ergebnis

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 420 qm steht ein realer Ausgleichswert von 444 qm gegenüber.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden somit mit dem vorgelegten Konzept ausgeglichen.

Aufgestellt:
Bergen, den 10.12.2010

Michaela Krammer,
Architektin, Stadtplanerin, dipl. Ing.(fh)
Grieserstraße 4
83346 Bergen
Tel. 08662 | 8221
Fax 08662 | 3162
email: michaela.krammer @t-online.de

Martin Grandl Dipl.Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Gabelsbergerstr. 21
83278 Traunstein
Tel. 0861 / 6821 Fax 15328
email: la-grandl@t-online.de