



Az. 6102-7

Gemeinde Nußdorf am Inn

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Nussdorf - Dorf“

in
Hochriesweg 16
83131 Nußdorf a. Inn
Fl. Nr. 182
Gemarkung Nußdorf am Inn

sowie

Dorfstr. 16a
83131 Nußdorf a. Inn
Fl. Nrn. 186/1 und 191/Teil
Gemarkung Nußdorf am Inn

Begründung

zum Entwurf vom 29.01.2024
in der Fassung vom 04.08.2024

Änderungsplanung

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Bestandsanalyse
04. Festsetzungen
05. Grünordnung
06. Örtliche Bauvorschriften
07. Hinweise
08. Änderungsbilanz
09. Umweltbelange
10. Folgen

Quellenverzeichnis
Quellennachweis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Auf Antrag der Grundstückseigentümer zu den Anwesen Fl. Nr. 182, Hochriesweg 16 und Fl. Nr. 186/1, Dorfstr. 16a beabsichtigt die Gemeinde Nußdorf am Inn den Bebauungsplan „Nussdorf - Dorf“ in der Fassung von 1995 zu ändern, um den Bebauungsplan den Bauwünschen der Eigentümer anzupassen. Am 21.11.2023 hat der Gemeinderat von Nußdorf dazu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Gemäß Planzeichnung des Bauwerbers wird für Fl. Nr. 182, Hochriesweg 16 beabsichtigt, das genehmigte, bestehende Wohngebäude nach Südwesten zu erweitern, sowie einen separaten Carport am Nordöstlichen Grundstückseck zu errichten.

Auf Fl. Nr. 186/1, Dorfstr. 16a soll die bestehende, denkmalgeschützte „Sagmeister Säge“ am „Mühlbach“ einer Nutzung als (Ferien-)Appartement zugeführt werden. Hierzu soll ein Glaskubus in das bestehende Gebäude/ das Baudenkmal eingebaut werden, damit das ursprüngliche Gebäude an sich komplett erhalten bleibt. Das Entwurfskonzept wurde vorab mit der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim abgestimmt.

Das gemeindliche Erfordernis der gegenständlichen Planung ergibt sich für Fl. Nr. 182 aus dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung und damit der Vermeidung der Abwanderung von Gemeindebürgern. Für Fl. Nr. 186/1 ergibt sich die gemeindliche Erfordernis aus dem Erhalt bestehender, denkmalgeschützter Bausubstanz, sowie dem denkmalgeschützten Ensemble „Ortskern Nußdorf am Inn“ und der künftigen Nutzung als Ferienwohnung zur Steigerung des Angebots an attraktiver, touristischer Infrastruktur in Nußdorf.

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, offene Beweise, Ortsdurchgrünung). Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB wird abgesehen.

02. Ziele

Städtebauliche und gemeindliche Ziele:

- Schaffung von Wohnraum,
- maßvolle Nachverdichtung,
- Erhalt, sowie sinnvolle Nutzung bestehender, denkmalgeschützter Bausubstanz,
- Erhalt eines denkmalgeschützten Ensembles,
- Erweiterung und weitere Attraktivitätssteigerung des touristischen Angebots in Nußdorf durch Nutzung der historischen Säge auf Fl. Nr. 186/1 für eine Ferienwohnung.
- Freihaltung von Sichtachsen zum Baudenkmal „Sagmeister-Säge“

Grünordnung

- Verfestigung und Verbesserung der Ortsdurchgrünung im Süden von Fl. Nr. 182,
- Festsetzung eines straßenbildprägenden, bestehenden Einzelbaumes an der Straßengabelung Hochriesweg. / Dorfstraße auf Fl. Nr. 182,
- Ergänzung eines straßenbegleitenden Einzelbaums bei Garagenzufahrten auf Fl. Nr. 182,
- Verfestigung der Gartenbepflanzung in Privatgrundstücken.

Die Urplanung im Änderungsbereich soll insgesamt durch die Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken.

Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Bestandsanalyse

- Plangrundstück Fl. Nr. 182, Hochriesweg 16

Das Grundstück liegt im Siedlungsbereich der Straße „Hochriesweg“. Es ist mit einem Wohngebäude samt Kellergarage und einem Carport im Nordosten (jeweils mit Zufahrt von Norden vom „Hochriesweg“) sowie einem älteren Nebengebäude im Südwesten bebaut. Das Anwesen ist über den Hochriesweg voll erschlossen. Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksecke ist ein Stromverteilerkasten am Straßenrand des „Hochriesweges“ sowie eine Straßenlaterne vorhanden, die im Zuge einer Realisierung des geplanten Carports an dieser Stelle im Grundstück voraussichtlich versetzt werden müssen. Gegenüber, auf der nördlichen Seite der Straße „Hochriesweg“ ist ein Oberflurhydrant vorhanden (Abstand zum Gebäude Hochriesweg 16 ca. 15 m).

Die südlich gelegene, das Grundstück begrenzende „Dorfstraße“ steigt von Ost nach Südwesten an. Die „Dorfstraße“ ist nicht asphaltiert.

Die nicht bebauten Grundstücksteile sind gärtnerisch angelegt und zum Teil mit Obstbäumen bestockt. An der Einmündung der „Dorfstraße“ in den „Hochriesweg“ steht ein formschöner, straßenbildprägender Einzelbaum. Entlang des „Hochriesweges“ ist eine Hainbuchen-Schnitthecke vorhanden. Die südwestliche Grundstücksgrenze ist mit Strauchgruppen bestockt. Diese innerörtliche Durchgrünung setzt sich auch am westlich gelegenen Nachbargrundstück fort.

Im Wirkbereich des Grundstücks sind keine Biotope vorhanden.

In der näheren Umgebung sind einzelne Baudenkmäler vorhanden, zudem grenzt das Plangrundstück an den denkmalgeschützten Ensemblebereich „Ortskern Nußdorf am Inn“ an.

Das Grundstück ist hochwasserfrei, liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

Fl. Nr. 182 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nussdorf – Dorf“ in der Fassung von 1995. Für das Plangrundstück ist bislang ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen (max. zulässigen Gebäudehöhe von 6,4 m ab OKFFB EG) zulässig, bei einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 im Dorfgebiet, die allerdings über ein Baufenster mit nur ca. 140 m² indirekt beschränkt ist.

Auf der Nord- und Ostseite des Plangrundstückes sind im Urbebauungsplan bereits Flächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die für einen späteren Ausbau des „Hochriesweges“ und der „Dorfstraße“ vorgesehen sind.

Auf der Nordwestseite des Grundstückes entlang des „Hochriesweges“ ist ein Laubbaum als zu erhalten festgesetzt, der allerdings am Grundstück nicht mehr vorhanden ist. An der Einmündung der „Dorfstraße“ in den Hochriesweg sind 3 einzelne Obstbäume festgesetzt, die in Wirklichkeit nicht vorhanden sind. Stattdessen steht hier der oben bereits beschriebene, straßenbildprägende Laubbaum. Im Gartengrundstück sind 6 Obstbäume festgesetzt. Entlang der Südgrenze (auch auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück) ist ein heckenartiger Baum- und Strauchsaum als zu erhalten festgesetzt.

- Plangrundstück Fl. Nr. 186/1, Dorfstraße 16a, „Sagmeister Säge“

Auf Fl. Stück 186/1 Dorfstraße 16a liegt die ehemalige Säge „Sagmeister Säge“. Das erdgeschoßige Gebäude ist denkmalgeschützt und liegt als eine mehrerer Sägen und Mühlen am regulierten „Mühlbach“. Gem. bayerischer Denkmalliste ist das Gebäude wie folgt beschrieben: Sägewerk, offener Holzständerbau auf Bruchsteinsockel mit Satteldach und Sägegatter, bez. 1865.

Die Säge ist Teil des historischen und denkmalgeschützten Ensembles „Ortskern Nußdorf am Inn“.

Die Sagmeistermühle ist eine Station des „Nussdorfer Mühlenweg“, ein Geschichtspfad in 18 Stationen zu den Themen Wasserkraft und Technikgeschichte sowie Heimat- und Ortsentwicklung. Funktion und Historie der Sagmeistermühle wird anhand einer Schautafel auf der Südseite des Plangrundstückes erläutert.

Das Grundstück steigt von West nach Ost leicht an. Der an der Südgrenzen verlaufende, regulierte „Mühlbach“ liegt in einem bruchsteingemauerten bzw. betonierten Bachbett. Gehölze sind mit Ausnahme einzelner Sträucher am Grundstück nicht vorhanden.

Fl. Nr. 186/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nussdorf – Dorf“ in der Fassung von 1995. Hier ist die bestehende Säge bislang als Nebengebäude dargestellt und in seiner ursprünglichen Form und Ausdehnung mit einer Umgrenzung für Nebenanlage festgesetzt.

Das Flurstück ist bislang nur indirekt über das direkt angrenzende Stammgrundstück 186 im Osten erschlossen. Im Bereich des südlich gelegenen Nachbargrundstückes Fl. Nr. 178/1 ist ein Oberflurhydrant vorhanden (Abstand zur Säge ca. 20 m).

- Umgebung

Die Umgebung zu den beiden Plangrundstücken ist geprägt von Wohnbebauung verschiedener Bauzeiten (historische Gebäude, ältere Wohngebäude, einzelne Neubauten). Zudem sind einzelne denkmalgeschützte, meist ehemals landwirtschaftlich genutzt Gebäude vorhanden (z.B. Fl. Nr. 181). Weite Teile der Umgebung sind über das Ensemble „Ortskern Nußdorf am Inn“ denkmalgeschützt. Südlich des Mühlbaches grenzt der Bebauungsplan „Nußdorf Ost neu“ von 1996 an. Östlich von Fl. Nr. 186 grenzt das Biotop „8238-0130-010 Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste in und bei Nußdorf“ an.

04. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

unverändert: Dorfgebiet MD gem. Urbebauungsplan.

Aktive oder nachgezogene landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Fremdenverkehrsnutzungen in landwirtschaftlichen Stammanwesen) sind im östlichen Teil des Urbebauungsplan „Nussdorf – Dorf“ noch vorhanden.

Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen gemeindlichen Vorstellungen der Flächenentwicklung für den Planungsbereich widersprechen und diese aufgrund der isolierten Ortsteillage dort auch nicht sinnvoll wären.

Auf die in allen Baugebieten zulässigen Nutzungen (Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen) wurde hingewiesen.

02. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächen/ Grundflächenzahlen:

Eine bauraumbezogene Grundflächenregelung wurde entsprechend dem baulichen Bestand (auf Fl. Nr. 186/1 Säge) bzw. Bestand in Verbindung mit der Erweiterungsplanung (auf Fl. Nr. 182) festgesetzt.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen und Terrassenüberdachungen als mizurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden. Analog zu den Terrassen und Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen sowie von Außentritten als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Beide Maßnahmen sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien nicht vergrößert werden kann.

Auf Berechnungsgrundlagen zur zul. Grundfläche wurde hingewiesen, um Interpretationsdiskussionen zu minimieren.

Die resultierenden GRZ nach § 19(4) BauNVO auf dem Gesamtgrundstück Fl. Nr. 186/1 (Säge) von ca. 0,44, sowie ca. 0,42 für Fl. Nr. 182 (gemessen und errechnet aus der digitalen Flurkarte, sowie den Gebäudeentwürfen) liegt insgesamt deutlich unter der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,6 des Urbebauungsplanes. Für die GRZ nach §19 (4) BauNVO festgesetzt wurde ein Mittelwert von 0,5 zwischen dem ursprünglich zulässigem Wert (0,6) und dem zu erwartenden, resultierenden Werten (0,42-0,44) gem. der Objektentwürfe.

Die Überschreitungsoption der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde mit einer Kappungsgrenze bei 0,50 nach bürointernen Ermittlungen neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nach §19 (4) BauNVO nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen und vorhandenen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen im Bestand an den Plangrundstücken innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen.

- Wandhöhen:

Eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,40 m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFFB EG) für Fl. Nr. 182 wurde gem. Urbebauungsplan belassen bzw. für Fl. Nr. 186/1 (Säge) mit 3,0 m neu und erstmalig festgesetzt. Der Begriff „Gebäudehöhe“ aus dem Urbebauungsplan wurde gegen den gebräuchlicheren Begriff „Wandhöhe“ ersetzt und definiert.

- Höhenlagen:

Der Höhenlagenbezug wurde entgegen dem Urbebauungsplan mit NN-Höhen festgesetzt, da ein Geländebezug nicht ausreichend konkret ist. Der festgesetzte Wert für Fl. Nr. 182 von 493,50 ü. NN als Höchstmaß entspricht dabei der Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im bereits vorhandenen Gebäude und liegt ca. 40 cm über dem Geländeverlauf (Zugang Südseite/ „Dorfstraße“). Der Höhenlagebezug für die Säge Fl. Nr. 186/1 liegt mit 498,25 auf Höhe des künftigen FFB EG des eingeschobigen, bestehenden Gebäudes und damit ca. 1,75 m über Gelände. Dies ist dem denkmalgeschützten Gebäudebestand geschuldet.

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise:

Offene Bebauung gem. Urbebauungsplan und Bestand/ bzw. Bestand zzgl. Erweiterungsplanung.

- Baugrenzen:

gem. vorhandener Bebauung (Fl. Nr. 186/1) / bzw. vorhandener zzgl. geplanter Bebauung (Fl. Nr. 182)

Für bereits jetzt geplante, nicht raumwirksame Bauteile von baulichen Anlagen der Hauptnutzung außerhalb des Gebäudes (z.B. Balkone, Terrassen, Außentreppen) wurden die baukörperbezogenen Baugrenzen entsprechend erweitert.

Um eine möglichst weitgehende Freizügigkeit für Objektplanungen zu gewährleisten, wurden zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für diese Grundflächen von Wohnterrassen, Terrassenüberdeckungen, Balkonen und Außentreppen definiert, die damit ggf. als Ausnahme zugelassen werden können.

Auf Fl. Nr. 182 können die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (2021) in Verbindung mit der kommunalen Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen der Gemeinde Nußdorf (Stand 1. Änderung vom 18.05.2021) am Baugrundstück bzw. auf dem gemeindlichen Straßengrundstück „Dorfstraße“ Fl. Nr. 162/7 bis zu dessen Mitte eingehalten werden.

Für Fl. Nr. 186/1 unterschreitet die bestehende, denkmalgeschützte Bebauung der Säge die Mindestabstandsflächen gem. BayBO 2021 in Verbindung mit der kommunalen Abstandsflächensatzung der Gemeinde nach Norden. Dieser Umstand ist allerdings dem historischen Bestand geschuldet, der zudem Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Ortskern Nußdorf am Inn“ ist. Veränderte Abstandsflächen gegenüber dem vorhandenen Bestand sind durch den Ausbau und die Umnutzung der alten Säge derzeit nicht geplant. Werden abstandsflächenrelevante Änderungen am Gebäude geplant (z.B. Balkon tiefer 1,5 m über die Gebäudekante hinaus nach Westen), sind die Abstandsflächen im Bedarfsfall über entsprechende Abstandsflächenübernahmen nachzuweisen.

- Anzahl an Wohnungen:

Die zulässige Anzahl an Wohnungen wurde für Fl. Nr. 182 auf 3 Wohnungen begrenzt. Diese Anzahl an zulässigen Wohnungen setzt die derzeit geplanten Wohnungsanzahl zzgl. eine weitere Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) fest, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durch Umbau im Gebäudebestand beantragt werden könnte.

Für Fl. Nr. 186/1 (Säge) wurde aufgrund der geringen Größe des denkmalgeschützten Gebäudes lediglich eine Wohnung zugelassen.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

gem. baulichem Bestand und Planung innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der zweckbestimmten Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Für das bestehende Nebengebäude im Süden auf Fl. Nr. 182 wurde die Umgrenzung für Nebengebäude um 1,5 m nach Norden erweitert, damit das Gebäude ggf. vom bestehenden Hang im Süden weggeschoben werden kann, um das Nebengebäude künftig besser vor Feuchtigkeit schützen zu können.

Stellplätze und Garagen für die Nutzung von Fl. Nr. 186/1 (Säge) sollen auf dem Stammgrundstück Fl. Nr. 186 im Bereich der bereits bestehenden Garagenanlagen nachgewiesen werden, nachdem auf Fl. Nr. 186/1 keine Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplätzen gegeben sind und eine Anlage im denkmalgeschützten Umfeld auch gar nicht gewünscht wäre.

05. Straßenverkehrsflächen

Gem. Urbebauungsplan. Auf Fl. Nr. 182 sind damit Teile des Flurstückes im Norden und im Nordosten als Straßenverkehrsfläche für einen späteren Ausbau der des „Hochriesweges“ und der „Dorfstraße“ vorgesehen.

06. Einzelbäume/ Pflanzflächen

Auf Fl. Nr. 182: Übernahme und Festsetzung der Intentionen aus dem Urbebauungsplan. Damit Erhalt und Ausbau des innerörtlichen Strauchsaums an der Südgrenze des Flurstückes (Pflanzfläche 1). Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes II. Wuchsordnung an der Stelle des nicht mehr vorhandenen Laubbaums am „Hochriesweg“. Festsetzung des bestehenden Laubbaumes an der Straßeneinmündung „Dorfstraße“ in den „Hochriesweg“ als zu erhalten. Erhalt von Sichtbeziehungen aus öffentlich zugängigen Straßenräumen und entlang des Informations-Rundweges „Nußdorfer Mühlenweg“ zum Baudenkmal „Sagmeister- Säge“ durch Festsetzung einer gesonderten Pflanzfläche (Pflanzfläche 2) mit spezifischen Pflanzvorschriften.

07. Sonstige Festsetzungen

Markierung der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung.
Festsetzung zum Gebäudeschutz gegenüber Oberflächenwasser/ Starkregenschutz

05. Grünordnung

Die Grünordnung konkretisiert die Maßnahmen auf den festgesetzten Pflanzflächen (Hausgärten, Ortsdurchgrünung, Baumpflanzungen, Schnitthecken) und ergänzt zusätzliche Maßnahmen (Wandbegrünung, Begrünung, befestigter Flächen, Artenschutz).

Der Grünordnung zugeordnet wurden Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen sollen Nachbarstreitigkeiten verhindern.

06. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften entsprechen den ortsüblichen Gestaltungsvorschriften der Gemeinde Nußdorf am Inn. Auf die umfangreichen, örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Nußdorf am Inn gem. der aktuellen Ortsgestaltungssatzung (derzeit Stand 05.07.2022) wurde gesondert verwiesen.

07. Hinweise

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text). Ergänzt wurden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Risiken und deren Schadenminimierung sowie Hinweise zum Nachbarrecht.

08. Änderungsbilanz

Fl. Nr. 182 (Hochriesweg. 16)

alt	zul. Hauptgebäude	neu	zul. 1 Hauptgebäude mit Erweiterung
alt	1 bauraumintegrierte Garage (Bestand)	neu	1 bauraumintegrierte Garage (Bestand)
			1 angebauter Carport (Bestand)
			1 zusätzlicher Carport (Neubau)
			1 älteres Nebengebäude (Bestand)
alt	GR 140 m ² ü. Bauraum	neu	GR 165 (Hauptbaukörper)
	Balkone und Terrassen ohne Ansatz		ca. GR 200 (Hauptbaukörper mit best. und geplanten Terrasse und Balkone)
alt	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO 0,6	neu	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO 0,5
alt	Gebäudehöhen max. 6,4 m	neu	zul. Wandhöhe max. 6,4 m

alt	Anzahl an zul. Vollgeschoßen II	neu	resultierende Anzahl an Vollgeschoßen II
alt	Anzahl an Wohnungen 5	neu	zul. Anzahl an Wohnungen 3
Fl. Nr. 186/1 Säge (Dorfstraße 16a)			
alt	1 zul. Nebengebäude (best. Säge)	neu	1 zul. Hauptgebäude (best. Säge)
alt	Grundfläche ohne Regelung (Bestand Nebenanlage ca. 65 m ²)	neu	GR 65 (Baukörper) GR 75 (Baukörper inkl. Balkon)
alt	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO 0,6	neu	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO 0,5
alt	Gebäudehöhe ohne Regelung	neu	WH 3,0 m (ca. Bestand)
alt	Nebengebäude (best. Säge)	neu	1 Wohnung

09. Umweltbelange

Bei Realisierung der geplanten Erweiterungsbebauung auf den Fl. Nrn. 182 sowie dem Ausbau der historischen „Sagmeister Säge“ auf Fl. Nr. 186/1 ist mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen geringer bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

- Fläche:

Durch die Bebauung von zusätzlichen Teilflächen der Fl. Nr. 182 ändert sich die bisherige Nutzung (Gartenfläche) in Teilen in eine Wohnnutzung. Teile des Grundstücks werden dadurch bebaut und dauerhaft versiegelt. Für Fl. Nr. 186/1 wird weitestgehend lediglich der bauliche Bestand genutzt.

Da die zusätzlich zulässige Bebauung/ Nutzung das bestehende Siedlungsgebiet lediglich geringfügig nachverdichtet ist nur mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

- Boden:

Die Bodenbeanspruchung ändert sich auf Teilflächen der Fl. Nr. 182. Aufgrund von Abgrabungen des bestehenden Bodens während der Bauzeit sowie aufgrund der entstehenden Versiegelungen sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen und einer Grünordnung mit Bepflanzungsvorschriften und Vorschriften zur Vermeidung von Versiegelungen wurde dies so weit wie möglich vermieden und kompensiert. Für Fl. Nr. 186/1 erfolgt keine Neubebauung.

- Wasser:

Die Beseitigung von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers oder des Oberflächengewässers „Mühlbach“ durch verschmutztes Sickerwasser oder bei Einleitung in Oberflächengewässer ist nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Mensch:

Durch die Bebauung der Flächen Fl. Nr. 182, sowie der Nutzung der Säge auf Fl. Nr. 186/1 zu Wohnzwecken erhöht sich die Wohnnutzung im Siedlungsbereich leicht. Nachdem die Planungsbereiche aber komplett innerhalb der Siedlungsbereiche liegen, die bereits weitgehend von Wohnnutzung geprägt sind, wird die Auswirkung auf den Menschen als gering bewertet.

- Tiere und Pflanzen:

Baubedingt kann die Gartenfläche auf Fl. Nr. 182 in kleinen Teilen nicht erhalten bleiben. Durch Neupflanzungen nach Nutzungsaufnahme kann der alte Lebensraum für Tiere und Pflanzen in unmittelbarer Nähe zum Teil wieder hergestellt werden. Die bereits bestehenden Obstbäume und Strauchflächen auf der West- und Südseite innerhalb des Geltungsbereiches von Fl. Nr. 182 sollen soweit möglich erhalten bleiben und durch zusätzliche Pflanzgebote ergänzt werden. Im Bereich der Säge auf Fl. Nr. 186/1 werden keine Gehölze oder zusätzlichen Flächen beansprucht. Vor Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes ist eine Untersuchung des Bestandes auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnende europäische Vogelarten und Reptilien verordnet. Bei Vorkommen sind entsprechende Schutz oder Ersatzmaßnahmen mit der uNB des Landratsamtes Rosenheims abzustimmen und auszuführen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen zu rechnen.

- Klima/ Luft:

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Luft und Klima ist durch die zusätzliche Neubebauung auf Fl. Nr. 182 sowie der Umnutzung auf Fl. Nr. 186/1 nicht zu erwarten.

- Landschaft/ Ortsbild:

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsstruktur von Nußdorf. Bestehende Ortsdurchgrünungen bleiben vollständig erhalten und werden zum Teil durch zusätzliche Bepflanzungsvorschriften gestärkt. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht gestört. Für das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Kulturgüter:

Die denkmalgeschützte „Sagmeister Säge“ wird behutsam einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt. Dadurch kann das Baudenkmal dauerhaft erhalten bleiben und bildet weiter einen Bestandteil im denkmalgeschützten Ensemble „Ortskern Nußdorf am Inn“. Sichtbeziehungen aus öffentlich zugänglichen Straßenräumen und entlang des Informations-Rundweges „Nußdorfer Mühlenweg“ zum Baudenkmal „Sagmeister- Säge“ werden von Bebauung, Stellplätzen und sonstigen Sichthemmnissen freigehalten.

10. Folgen

- Mit der Planung können die beschriebenen städtebaulichen und grünordnerischen Ziele realisiert werden.
- Im Änderungsbereich wird die Bebauung gem. den Planungswünschen der Bauherren und der Gemeinde gebietsverträglich nachverdichtet, sowie bestehender Gebäudebestand (Säge) genutzt.
- Sichtbeziehungen aus öffentlich zugänglichen Straßenräumen und entlang des Informations-Rundweges „Nußdorfer Mühlenweg“ zum Baudenkmal „Sagmeister- Säge“ werden von Bebauung, Stellplätzen und sonstigen Sichthemmnissen freigehalten.
- Mit Realisierung der Begrünungsmaßnahmen wird die Ortsdurchgrünung ergänzt und weiter verbessert.
- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan Nr. 11 „Nussdorf - Dorf“ von 1995 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde keine Kosten, durch Erschließungsmaßnahmen (Straße, Entwässerung, Versorgungsleitungen) zu.
- Durch Realisierung der Planung kommen auf den Grundstücksbesitzer Kosten durch Baumaßnahmen und durch die Herstellung und Unterhalt der begrünter Flächen zu.

Kolbermoor, 08.04.2024,
Christoph Fuchs

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 11 „Nussdorf - Dorf“ / Architekt Werner Schmidt / Fassung Dez. 1995
Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen/ Gemeinde Nußdorf/ 08.03.1995
Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Nußdorf am Inn/ Gemeinde Nußdorf/ 05.07.2022
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe/ Gemeinde Nußdorf/ 18.05.2021
Lageplan RoGis/ Gemeinde Nußdorf/ erhalten am 27.12.2023
Luftbild RoGis/ Gemeinde Nußdorf/ erhalten am 27.12.2023
digitales Geländemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 27.12.2023.
Auszüge aus dem Bayernatlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 15.01.2024

- Luftbildkarte
- Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble
- Hochwassergefahren, wassersensibler Bereich
- Geologie, Böden
- Georisiken (Steinschlag, Blockschlag, Felssturz)
- Biotope, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete

Kanalplan- Auszug/ Gemeinde Nußdorf/ aus GIS exportiert am 27.12.2023
Wasserleitungsplan- Auszug/ Gemeinde Nußdorf/ aus GIS exportiert am 27.12.2023
Vorentwurf/ Erweiterung des Wohnhauses Fl. Nr. 182/ R. Baumann, 07.11.2023
Vorentwurf/ Einbau eines Wohnappartements in den historischen Bestand..., Fl. Nr. 186/1, Dipl. Ing. A. Juraschek, Regierungsbaumeister/ August 2023
Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 12.12.2023

Quellennachweis

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt Nußdorf am Inn zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

keine