



Az. 6102-2

Gemeinde Nußdorf am Inn

31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nußdorf - Nord“

Bereich:
Fl. Nr. 602/1, Weidachweg 18

Begründung

zum Entwurf vom 09.05.2025
in der Fassung vom 16.09.2025

Änderungsplanung

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

Inhaltsverzeichnis

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

Quellenverzeichnis
Quellennachweis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Auf Antrag des Grundstückseigentümers zum Anwesen Fl. Nr. 602/1, Weidachweg 18 beabsichtigt die Gemeinde Nußdorf am Inn den Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf Nord“ in der Fassung von 1975 zu ändern, um den Bebauungsplan den Bauwünschen der Eigentümer anzupassen und die Flächen gebietsverträglich nachzuverdichten.

Das bisher bestehende, kleine Einfamilienhaus mit gebäudeintegrierten Kellergarage aus den 60-70er Jahren am Grundstück (GR ca. 97 m², E+D) soll abgebrochen werden und durch ein zeitgemäßes 3-Familienhaus mit angebauter Doppelgarage ersetzt werden. Ein ortsbildprägender Walnussbaum im nordwestlichen Teil des Grundstückes soll erhalten werden.

Der Gemeinde Nußdorf am Inn wurden für die Neubebauung vom Bauwerber verschiedene Bauentwürfe vorgelegt. In seiner Sitzung am 29.04.2025 hat der Gemeinderat einer der vorgelegten Varianten zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplanes unter Auflagen in Aussicht gestellt.

Nachdem die geplante und abgestimmte Neubebauung mit dem Ur-Bebauungsplan von 1975 nicht konform ist (z.B. zulässige Grundflächen, Baugrenzen, Firstrichtung, etc.) und der Ur-Bebauungsplan überaltert ist soll der Bebauungsplan geändert werden.

Das gemeindliche Erfordernis der gegenständlichen Planung ergibt sich aus dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung und damit der Vermeidung der Abwanderung von Gemeindebürgern.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, 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,
- Aktualisierung und Überarbeitung älterer Bebauungspläne auf aktuellen Planstandard.

Die überalterte Urplanung von 1975 soll im Änderungsbereich 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 werden ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert.

Ergänzende, grünplanerische Hinweise und Empfehlungen sollen die Grundstückseigentümer zudem sensibilisieren, die Gartenbegrünung auf Privatgrundstücken zu stärken, sowie eine ökologisch sinnvolle Umwelt mit hohem Wohn- und Freizeitwert zu schaffen und zu erhalten, ohne dabei zu sehr in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen verordnend einzugreifen.

03. Bestandsanalyse

- Plangrundstück

Das Plangrundstück/ Anwesen Weidachweg 18, Fl. Nr. 602/1 liegt nordöstlich der Einmündung der Straße „Steinplatz“ in den „Weidachweg“.

Bebaut ist das ca. 1.179 m² große Grundstück derzeit mit einem älteren Einfamilienhaus (60-70er Jahre, GR ca. 97 m², E+D) samt gebäudeintegrierter Kellergarage. In der Nordostecke des Grundstückes befindet sich zudem ein Gartenhäuschen mit ca. 12-15 m² Fläche.

Die nicht bebauten Grundstücksteile sind mit Rasenflächen, einzelnen Obstbäumen und Sträuchern mittlerer Größe sowie mit einer Hecke entlang der Straßenkanten gärtnerisch angelegt und gut begrünt. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein großer, ortsbildprägender Walnussbaum. Das Grundstück steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 1 m an.

Das Anwesen ist über die bestehenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Steinplatz“ und „Weidachweg“ angebunden und voll erschlossen.

Nordwestlich des Plangrundstückes (Abstand zum Plangrundstück ca. 35 m) auf Fl. Nr. 602/13, am Ringchluss der Straße „Steinplatz“, befindet sich ein Oberflurhydrant.

Das Plangrundstück liegt lt. Bayernatlas nicht in einer Hochwassergefahrfläche HQ100 oder HQextrem, liegt aber in einem wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der Lage des Planbereiches im früheren Schwemmbereich des Inns und des Steinbaches (erwartet werden kiesig, sandige bis schluffige, wasserdurchlässige Böden) wird mit hohen, oberflächennahen Grundwasserständen bei Starkregenereignissen gerechnet.

Der Planbereich Fl. Nr. 602/1 liegt im Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ in der Fassung von 1975, der ein Allgemeines Wohngebiet als Nutzung vorsieht.

Gem. Urbebauungsplan ist für das Grundstück bislang eine GRZ von 0,20 (entspricht einer resultierenden Grundfläche GR von 236 m²) und eine GFZ von 0,40 zulässig, bei 2 Vollgeschoßen und 2 zulässigen Wohnungen. Die resultierende Grundfläche von 236 m² kann allerdings innerhalb der damals festgesetzten Baugrenzen (Fläche Baufenster ca. 190 m²) des Urplanes nicht realisiert werden. Bereits die bestehende Bebauung am Grundstück weicht in Lage und Ausrichtung deutlich von den zeichnerischen Festsetzungen des Urbebauungsplanes ab.

Nördlich des Plangrundstückes grenzt der Bebauungsplan Nr. 8 „Steinplatz“ von 1998 an.

- Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist weitestgehend von verschiedenen Wohngebäuden (z.B. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser) geprägt. Die bestehende Bebauung ist dabei meist kleinteilig und verfügt weitgehend über ein Vollgeschoß mit Kniestock (E+D) oder zwei Vollgeschosse (II). Zudem liegt der Planungsbereich gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“. Westlich zum Baugrundstück, im Abstand von ca. 100 m am Übergang zur freien Landschaft befindet sich das Biotop 8238-0130 „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste in und bei Nußdorf“. Kartierte Bau- oder Bodendenkmäler sind im Umgriff des Plangrundstückes nicht vorhanden.

04. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Ähnlich Urbebauungsplan (1975):

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 (2) BauNVO,
- analog dem Urbebauungsplan ausnahmsweise zugelassen werden können: Nutzungen nach §4 (3) 1-3 BauNVO
- entgegen dem Urplan nicht mehr ausnahmsweise zugelassen werden können Gartenbaubetriebe und Tankstellen §4 (3) 4-5 BauNVO, da diese Nutzungen gemeindlichen Vorstellungen der Flächenentwicklung für den Planungsbereich widersprechen und diese aufgrund der Orts-teillage 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

- Grundfläche/ Grundflächenzahl:

Eine bauraumbezogene Grundflächenregelung (GR) wurde entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung für Fl. Nr. 602/1, Weidachweg 18 für das Hauptgebäude/ den Baukörper gem. Gebäudeentwurf festgesetzt.

Da die zulässige Grundfläche (GR) nach dem städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper ermittelt und festgesetzt wurde, wurden ergänzend Zusatzkontingente (GR+) gem. § 16 (5) BauNVO für weitere Flächen der Hauptnutzung/ Bauteile im Freien (z.B. Terrassen, Balkone, Außentreppen) festgesetzt. Dem geplanten Gebäude wurden hierbei für Terrassen und Außentreppen übliche Grundflächen zugeordnet (Terrassen 25 m², Außentreppe 12 m²) und diese in einem Summenmaß als Zusatzkontingent GR+ der Grundfläche GR ergänzend festgesetzt. Gleichzeitig werden dadurch die Größe der jeweiligen Einzelbauteile flächenbegrenzt. Die zusätzlich Bauteilgrundfläche für Balkone wurde mit 5 m² je Balkon objektbezogen relativ gering angesetzt, nachdem der Gebäudeentwurf bereits eine großzügige (balkonartige) Dachterrasse auf einer erdgeschossigen Wohnraumerweiterung vorsieht. Diese Dachterrasse ist über die Gebäudegrundfläche in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften bereits zulässig.

Die Festsetzung der Grundfläche (für Hauptgebäude/ Baukörper) zuzüglich einer Grundfläche GR+ für Bauteile der Hauptnutzung im Freien / für untergeordnete Bauteile soll sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen -nicht oder wenig raumrelevanten- Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist. Zusätzlich werden die Bauteile dieser zusätzlichen Hauptnutzungen sowie die gesamte zulässige Grundfläche (GR zzgl. GR+) am Baugrundstück eindeutig festgesetzt.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung besonders bei niedrigen zulässigen Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach § 19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten und wurde anhand der zulässigen und zu erwartenden Bebauung an der einzelnen Parzelle zeichnerisch überprüft.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung soll durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünplanerische Hinweise) werden.

- Wandhöhen:

Eine maximal zulässige Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFFB EG) wurde gem. Gebäudeentwurf und Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2025 entsprechend städtebaulicher Zielsetzung mit 6,5 m Wandhöhe festgesetzt.

Für die geplanten erdgeschossige Wohnraumerweiterung mit darüberliegender Dachterrasse im Süden des geplanten Gebäudes wurde eine reduzierte Wandhöhe (inkl. Brüstungsgeländer im 1. OG) festgesetzt.

- Vollgeschosse:

Eine Regelung der Vollgeschosse gem. § 20 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung wurde ergänzend zur Wandhöhenregelung gem. Planungsziel der Gemeinde (Beschluss vom 29.04.2025) mit 2 Vollgeschossen zzgl. einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss festgesetzt. Die Regelung zu Vollgeschossen regelt (soweit möglich) damit indirekt die Größen an möglichen Dachaufbauten/ Dachgauben. Eine Ausführung von übergroßen Dachgauben ist von der Gemeinde nicht gewünscht. Auf die umfangreiche Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn wird -auch im Hinblick auf die Größe und Gestaltung der Dachgauben- hingewiesen.

- Höhenlagen:

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss bezogen.

Der Höhenlagenbezug wurde mit NN-Höhen festgesetzt, da ein Geländebezug -vor allem im teilweise geneigten Gelände- nicht ausreichend konkret ist. Die festgesetzten Höhenlagen als Höchstmaß orientieren sich dabei am bestehenden Gelände der jeweiligen Baugrundstücke zzgl. ca. 40 cm am höchstgelegenen Geländepunkt am Grundstück. Das Maß der max. Höhenlage von 40 cm (25 cm Bodenabstand OK Kellerdecke + 15 cm Bodenaufbau im EG) entspricht dabei der Empfeh-

lung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände.

Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit oder bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange geben kann, wurden die Höhenlage nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise (genehmigungspflichtige) andere Höhenlagen zugelassen, wenn dadurch eine Minimierung an Geländeänderungen erzielt werden kann. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen -insbesondere bei Abweichen von der festgesetzten max. Höhenlagen- hinzuweisen, wurden entsprechende gesonderte Festsetzungen getroffen (siehe Pkt. 07. Sonstige Festsetzungen) sowie textliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

- Anzahl an Wohnungen:

Die zulässige Anzahl an Wohnungen für die Baugrundstücke wurde entsprechend dem Gebäudeentwurf auf drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Baugrenzen:

Festgesetzt wurde (analog zu der Zweiteilung der Grundflächen in GR und GR+) Baugrenzen für Gebäude/ Hauptbaukörper (dunkelblau) und Baugrenzen für die bauliche Anlagen und Gebäudeteile der Hauptnutzung im Freien und untergeordnete Gebäudeteilen (hellblau).

Mit dem Bauraum für Gebäude (dunkelblau) wird der Hauptbaukörper gem. Gebäudeentwurf in seiner Lage definiert und verortet. Die dunkelblauen Baugrenzen/ Baufenster für die Hauptgebäude/ Baukörper, können baukörperbezogen/ bzw. gebäudeentwurfsbezogen gem. Bauentwurf des Bauwerbers festgesetzt werden. Das räumlich wirksamen Gebäude/ der Hauptbaukörper ist damit klar definiert (Lage, Proportion).

Für die Bauteile der Hauptnutzung im Freien (z.B. Balkone und Terrassen), sowie für nicht wesentlich raumwirksame Bauteile der Hauptnutzung (Außentreppe) wurden gesonderte Baugrenzen (hellblau) festgesetzt, die geringfügige Entwurfsspielräume für die spätere Gebäudeplanungen zulassen. Diese hellblauen Baufenster für diese Zusatzbauteile können damit differenziert auf den Gebäude-seiten gezogen werden, an denen diese Bauteile bereits geplant sind bzw. zu erwarten sind (z.B. Terrassen im Süden, ggf. zusätzliche kleine Balkone im Osten/ Westen, ggf. Außentreppe im Norden).

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung zur Aufteilung der Baugrenzen für Hauptbaukörper/ Gebäude (dunkelblau) einerseits und nicht wesentlich raumwirksame Hauptnutzungen im Freien (hellblau) bzw. untergeordnete Bauteile andererseits, ermöglicht die klare Verortung des Hauptbaukörpers sowie der zusätzlichen Anbauteile. Textliche Überschreitungsregelungen für enge (dunkelblaue) Baugrenzen müssen nicht getroffen werden. Der Umfang der textlichen Festsetzungen reduziert sich dadurch. Terrassen, Balkone, Außentreppe, etc. können im Freistellungsverfahren zugelassen werden, soweit sie sich innerhalb der (dunkelblauen und hellblauen) Baugrenzen befinden. Ein Genehmigungsverfahren für diese Bauteile bei Überschreitung von engen (dunkelblauen) Baugrenzen muss nicht durchgeführt werden. Somit kann Verwaltungsaufwand, Zeitverlust sowie zusätzliche Kosten für den Bauherrn (z.B. Genehmigungsgebühren) vermieden werden.

- Abstandsflächen:

Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Nußdorf am Inn nachzuweisen.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen sind gem. Planung innerhalb der zweckbestimmten Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie gem. Grundstücksgrenzen und Urbebauungsplan. Im Mündungsbereich der Straße „Steinplatz“ in den „Weidachweg“ wurde ein Bereich ohne Einfahrten festgesetzt. Dies soll einerseits die Verkehrssicherheit im Mündungsbereich erhöhen und zum anderen zusätzliche Grundstückszufahrten -abseits der geplanten Grundstückszufahrt im Nordwesten- des Plangrundstückes ausschließen.

06. Einzelbäume

Der zu pflanzende Einzelbaume innerhalb des Plangebietes wurden zur Stärkung der Straßenraumbepflanzung festgesetzt. Er dient zudem als Ersatz für den, für die geplante Bebauung zu rodenden Kirschbaum.

Der bestehende, ortsbildprägenden Walnussbaum im Nordwesten des Grundstückes soll im Einvernehmen mit dem Bauherrn erhalten werden.

07. Sonstige Festsetzungen

Markierung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Festsetzung zum Gebäudeschutz gegenüber Oberflächenwasser/ Starkregenschutz.

05. Örtliche Bauvorschriften

Die in der Änderungsplanung getroffenen örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Bauvorschriften der jüngeren Bebauungspläne/ Bebauungsplanänderungen im Gemeindegebiet.

Auf die umfangreichen, örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Nußdorf am Inn gem. der aktuellen Ortsgestaltungssatzung wurde gesondert verwiesen.

06. 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.

07. Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Die grünplanerischen Hinweise und Empfehlungen konkretisiert die Maßnahmen auf den nicht bebauten Flächen am Baugrundstück (Hausgärten) und ergänzt zusätzliche, vorgeschlagene Maßnahmen und Empfehlungen zu Baumpflanzungen, Schnitthecken, Wandbegrünung, Ausführung befestigter Flächen, Artenschutz, etc. Durch diese grünplanerischen Hinweise und Empfehlungen sollen die Bauwerber auf umweltschützende Anforderungen (z.B. Artenschutz, Förderung der Biodiversität), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (z.B. wohnklimatischer Wert, Erholungsfunktion in der Freiflächennutzung), den Klimaschutz und die Klimaanpassung (z.B. Reduzierung der hydrologischen Last durch Minimierung von versiegelten Flächen), die städtebauliche Gestalt sowie den baukulturelle Erhalt (z.B. Erhalt und Weiterentwicklung der ortstypischen Grün- und Freiflächenstrukturen) und die Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sensibilisiert werden. Entsprechende Hinweise und Empfehlungen werden damit im Bebauungsplan aufgeführt, ohne dabei zu sehr in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen verordnend einzugreifen.

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

08. Änderungsbilanz (gegenüber dem Urbebauungsplan 1975)

alt	1 zulässiges Hauptgebäude	neu	1 zulässiges Hauptgebäude
alt	angebaute 1 Garage (Bestand: 1 Kellergarage mit Rampe)	neu	1 zulässige Dreifachgarage
alt	GR - (GR resultierend 236 m ²) (Bestand GR ca. 93 m ²) Balkone, Terrassen, Außentr. ohne Ansatz überbaubare Fläche durch Baufenster ca. 190 m ²	neu	GR 190 m ² zzgl. GR+ 75 m ² GR gesamt 265 m ² (Hauptbaukörper inkl. zulässige Terrassen, Balkone, Außentreppe)
alt	GRZ max. 0,20 nach § 19 (2) BauNVO	neu	GRZ - GRZ nach § 19 (2) BauNVO (resultierend) 0,16/ 0,22
alt	zul. GRZ nach § 19 (4) BauNVO -	neu	zul. GRZ nach § 19 (4) BauNVO 0,50
alt	Wandhöhen -	neu	zul. Wandhöhe max. 6,50 m
alt	Anzahl an zul. Vollgeschoßen II	neu	Anzahl an zul. Vollgeschoßen II
alt	zul. Anzahl an Wohnungen: 2	neu	zul. Anzahl an Wohnungen: 3

09. Umweltbelange

Bei Realisierung der geplanten/ zulässigen Bebauung auf Fl. Nr. 602/1, Weidachweg 18 ist mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen:

- Fläche/ Boden:

Durch Abbruch und größeren Neubebauung (gegenüber dem Altbestand) von Teile der Grundstücksfläche werden bisherige Gartenflächen kleinflächig zusätzlich bebaut und dauerhaft versiegelt. Da durch die zusätzlich zulässige Bebauung/ Nutzung -gegenüber dem Bestand- das bestehende Siedlungsgebiet lediglich moderat nachverdichtet wird, ist für das Schutzgut Fläche nur mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

Aufgrund von Abgrabungen des bestehenden Bodens während der Bauzeit, sowie aufgrund der entstehenden, kleinflächigen zusätzlichen Versiegelungen sind lediglich geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch Begrünungs- und Bepflanzungsvorschläge und Empfehlungen zur Vermeidung von Versiegelungen wurde dies so weit wie rechtlich noch möglich vermieden und kompensiert.

- 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 durch verschmutztes Sickerwasser ist unter Einhaltung der TRENGW nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Mensch:

Durch die zusätzliche Bebauung der Flächen/ der Nachverdichtung zu Wohnzwecken mit zwei zusätzlichen Wohnungen (gegenüber dem Bestand) erhöht sich die Wohnnutzung gegenüber dem baulichen Bestand im Siedlungsbereich. 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:

Nachdem es sich bei der geplanten Baumaßnahmen um einen Ersatzbau für ein bestehendes Gebäude handelt, und die am Grundstück vorhandenen Gehölze weitgehend erhalten bleiben sollen, ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen lediglich mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Das kartierte Biotop im Umgriff des Plangrundstückes ist durch die geplante Neubebauung des Plangrundstückes nicht betroffen.

- Klima/ Luft:

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Luft und Klima ist durch die Ersatzbebauung am Plangrundstück nicht zu erwarten.

- Landschaft/ Ortsbild:

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Nußdorf. Geplante Neubaumaßnahmen -gegenüber dem baulichen Bestand- finden lediglich in mäßigen Umfang statt. Durch Bepflanzungsempfehlungen soll die Durchgrünung am Plangrundstück gegenüber dem Bestand gestärkt werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht gestört. Für das Schutgut Landschaft/ Ortsbild ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Kulturgüter:

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

10. Folgen

- Mit der Planung können die beschriebenen städtebaulichen und grünplanerischen Ziele realisiert werden.
- Im Änderungsbereich wird die Bebauung gem. den Planungswünschen der Bauherren und der Gemeinde gebietsverträglich nachverdichtet.
- Mit Realisierung der vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen wird die Begrünung am Grundstück verbessert.
- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ von 1975 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 den Unterhalt der Gartenflächen zu.

Kolbermoor, 22.09.2025,



Christoph Fuchs

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord “/ Architekt Reinhold A. Seyfried/ 1975
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 30.01.2025
Luftbild/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 29.01.2025
digitales Geländemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 28.02.2025
digitales Gebäudemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 28.02.2025
Auszüge aus dem Bayernatlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 13.06.2024

- Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble
- Hochwassergefahren (HQ 100, HQ extrem, HQ häufig), wassersensibler Bereiche
- festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Geologie, Böden
- Biotope, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete

Kanalplan- Auszug/ Gemeinde Nußdorf/ aus GIS exportiert am 24.01.2025
Wasserleitungsplan- Auszug/ Gemeinde Nußdorf/ aus GIS exportiert am 24.01.2025
Bebauungskonzepte Fl. Nr. 602/1/ Wagner+List+Winkler/ 12.09.2024 und 09.04.2025
Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 27.02.2025

Quellennachweis

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

Anlagenverzeichnis

keine