



Markt Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

VORENTWURF

Stand 15.03.2023

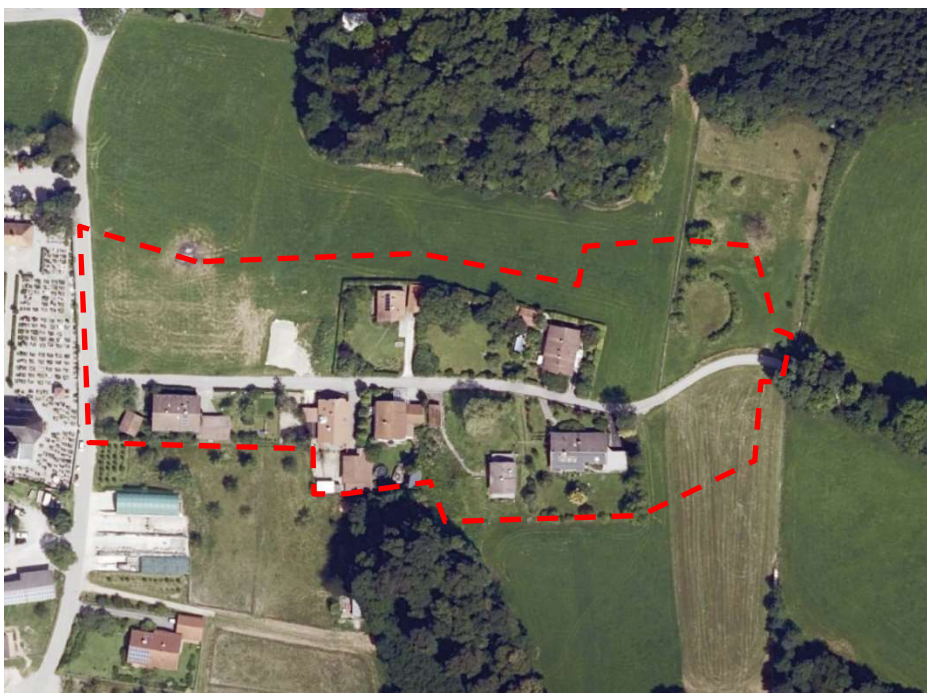
Bebauungsplans Nr. 26 „Hinterhörer Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Der Markt Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

als **Satzung vom**

in der Fassung vom



**Markt
Neubeuern**

Schlossstraße 4
83115 Neubeuern

Tel. 08035 / 8784-0
rathaus@neubeuern.org

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Lage und Größe des Planungsgebiets	5
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.6.3	Brandbekämpfung	11
A.6.4	Boden	11
A.6.5	Denkmalschutz	12
A.6.6	Schutzgebiete	13
A.6.7	Oberflächengewässer, Überschwemmungen und Starkregenereignisse	13
A.6.8	Vorbelastungen	14
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	15
B.1	Ziele der Planung	15
B.2	Bebauungsplankonzept	15
B.2.1	Städtebauliches Konzept	15
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	16
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	17
B.2.5	Höhenentwicklung	20
B.2.6	Abstandsflächen	21
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	21
B.2.8	Dächer	22
B.2.9	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	24
B.2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	25
B.2.11	Einfriedungen	25
B.2.12	Baumwurfgefährdeter Bereich	26
B.3	Grünordnungskonzept	27
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	33
B.6	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	35
B.7	Infrastruktur	36
B.8	Brandbekämpfung	36
B.9	Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse	37
B.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	39
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
B.12	Flächenbilanz	39
C	Umweltbericht	40
D	Zusammenfassende Erklärung	40
E	Ausfertigung	40

Markt Neubeuern

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1280

Grünordnung

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053-518
la@schelle-heyse.de

Anhang

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Hinterhörer Straße“ vom 25.07.2022; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In der Marktgemeinde Neubeuern sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um jedoch den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Marktgemeinde angemessen decken zu können, wird in moderatem Umfang neues Bauland im Ortsteil Altenbeuern ausgewiesen. Somit soll Ortsansässigen sowie jungen Familien so eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht werden.

Eine entsprechende bauliche Entwicklung soll in Ergänzung zu den bereits bestehenden Wohnbaugrundstücken unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen. Dabei soll durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Ortsrand entsprechend abgerundet werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ wurde durch den Marktgemeinderat Neubeuern am gefasst.

A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen. Dies ist ebenfalls im Rahmen der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) verankert.

Im Rahmen einer separaten Untersuchung hinsichtlich der Strukturdaten sowie den Planungszielen der Marktgemeinde Neubeuern wird der zu erwartende Wohnbauflächenbedarf ermittelt und das Gemeindegebiet auf Potentialflächen für Wohnbaulandentwicklung analysiert. Die Untersuchungen werden derzeit noch überarbeitet. Die Ergebnisse werden zusammengefasst im weiteren Verfahren im gegenständlichen Absatz abgebildet.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Im gegenständlichen Umgriff sind bereits über die Hälfte der Flächen baulich genutzt. Unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen diese Grundstücke im Zuge einer Nachverdichtung überplant und einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Weiter sollen die umgebenen, heute unbebauten Flächen ergänzend zu den bereits bestehenden Wohnbebauungen überplant werden.

In Neubeuern bestehen aktuell keine Brachen. Zwar sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen. Somit müssen an anderer Stelle Wohnbauflächen geschaffen werden.

Im weiteren Verfahren wird zudem auf die Ausführungen der „Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse“ verwiesen.

Dem folgend ist eine Entwicklung auf heute teilweise unbebauten Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen. Die gegenständlichen Flächen befinden sich an einer bestehenden Erschließung, in Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Altenbeuern sowie in unmittelbarer Entfernung zum Ortszentrum der Marktgemeinde Neubeuern.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Durch die gegenständliche Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Überplanung von heute landwirtschaftlichen Flächen erfolgt lediglich in moderaten Umfang im Bereich bestehender Wohnbebauungen. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert. Es bleibt somit weiterhin eine angemessene Bewirtschaftung der verbleibenden Flächen gewährleistet.

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt ebenso auf landwirtschaftliche genutzten Flächen innerhalb des Planungsumgriffs. Der Eingriff auf diesen Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt und soll als naturnahe Ortsrandeingrünung sowie als natürliche Barriere zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung entwickelt werden.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebiets

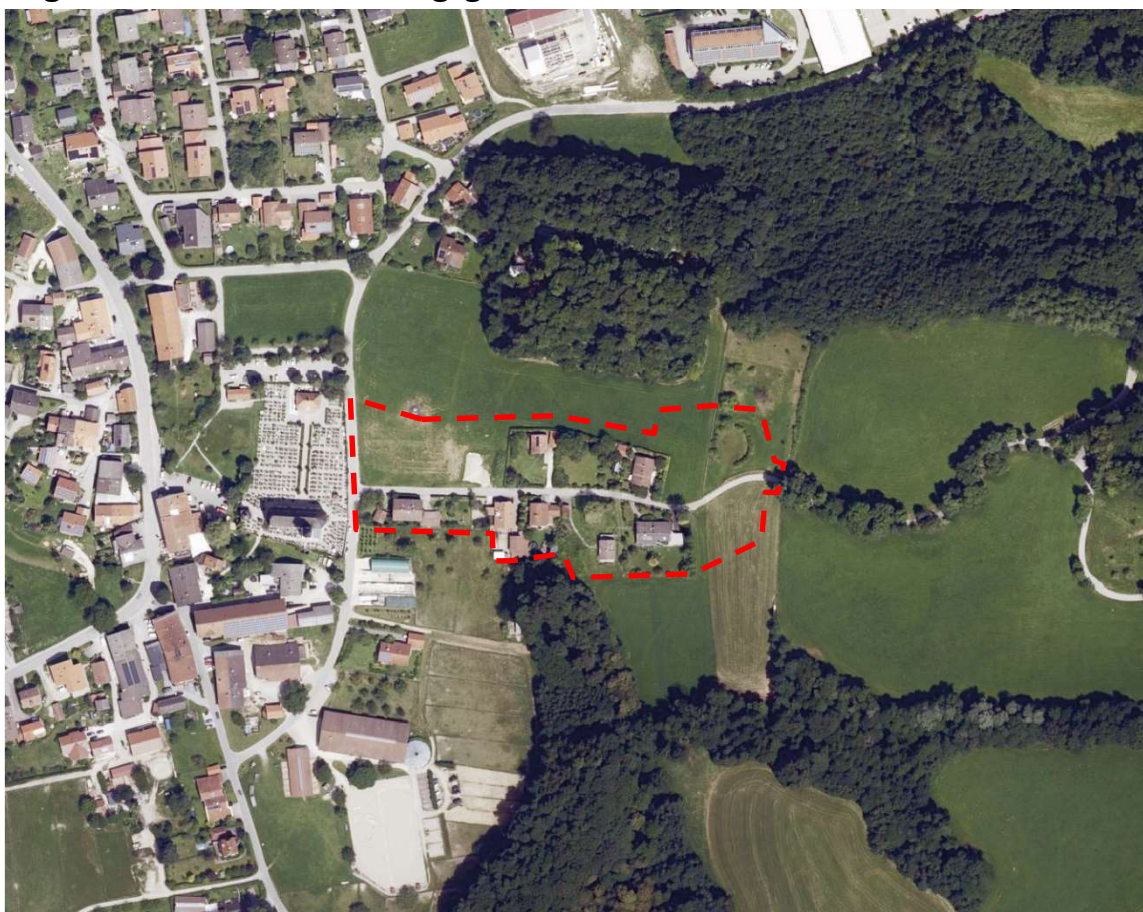


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Ortsteil Altenbeuern - Geltungsbereich **rot** - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils Altenbeuern, ca. 900 m (Luftlinie) nordöstlich des Zentrums von Neubeuern. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,16 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 249, 250, 257, 258/2, 258/6, 258, 258/1, 262/5, 262/4, 260, 261/1, 261 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 247, 248, 259 (Hinterhörer Straße), 262, 263/1, 263/2. Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung in West-Ost-Richtung von ca. 250 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 85 m (im Mittel).

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute bereits zur Hälfte mit Wohnbaugrundstücken überbaut. Im zentralen Bereich verläuft in West-Ost-Richtung die Hinterhörer Straße. Die weiteren Flächen innerhalb des Umgriffs sind heute landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen.

Im Norden, Osten und Südosten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befinden sich Waldflächen (Mischwald) ebenso weiter im Norden. Im Westen grenzen die Straße „Am Bürgl“ an sowie die Siedlungsbereiche des Ortsteils Altenbeuern mit Kirche, Friedhof, Wohnbebauungen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Im Südwesten befinden sich zum Wiesenflächen mit einem kleinen Obstanger sowie ein altes Fahrsilo.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Marktgemeinde Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum. Diese grenzt südlich an den Verdichtungsraum um Rosenheim an. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in grau und kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 Z In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln
-> *Stärkung des Teilraums durch Wohnraumschaffung*
- 1.1.1 G Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> *Sicherstellung Wohnraumversorgung für Bevölkerung*
- 1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> *Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur*
- 3.1 G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
-> *Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung flächensparender Bauformen an bestehender Erschließung*
- 3.1 G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> *Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen an bestehender Erschließung und unter Berücksichtigung des Ortsbildes*
- 3.2 Z In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
-> *Eingeschränkte Innenentwicklungspotenziale vorhanden, daher Ausnutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an bestehenden Strukturen*

Regionalplan 18

Die Marktgemeinde Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2001) für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie im Stadt- und Umlandbereich Rosenheims.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in grau und kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I 1 G Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

-> Bereitstellung Wohnraumangebot

A II 6.3 Z Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnelegenheiten soll verhindert werden.

-> Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung an bestehender Ortsstruktur

A II 6.4 G Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

-> Kompakte Bauungsstruktur, umfängliche Eingrünungsmaßnahmen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

B I 2.1 Z (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

-> Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung.

B II 1 G Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden

- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

-> dichte Bebauung in Abwägung mit der ländlichen Umgebung; Entwicklung an bestehender Erschließung

B II 2 G Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

-> Möglichst dichte Bauweise in Abwägung mit der örtlichen Bautradition

B III 2.1 G Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

-> Moderate Erweiterung der Wohnbebauung, möglichst dichte Bebauung

Flächennutzungsplan

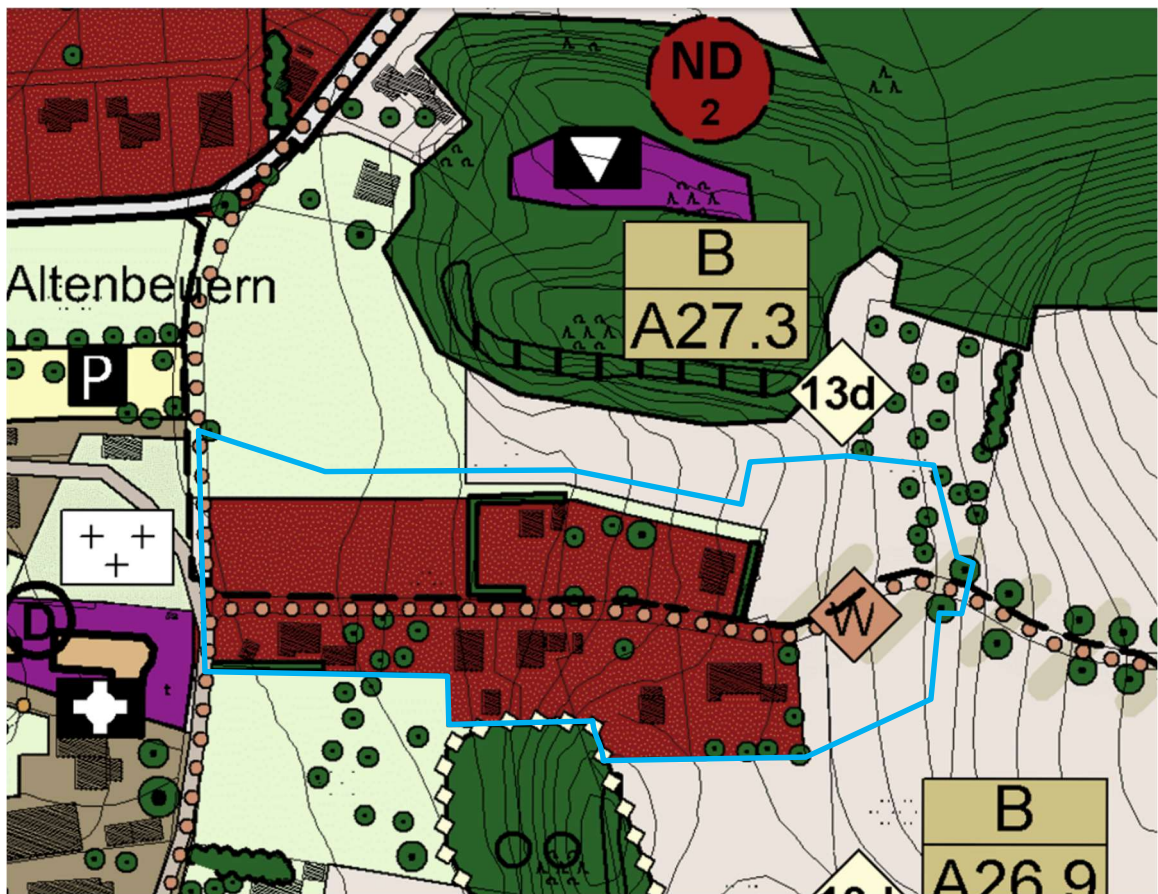


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Bereich der Hinterhörer Straße - Geltungsbereich **blau** - ohne Maßstab

Die Flächen des gegenständlichen Planungsgebietes sind im gültigen Flächennutzungsplan (Wirksamkeit: 06.03.2008) im zentralen und westlichen Bereich als Wohnbaufläche, im östlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft und Teilbereiche im Norden als für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt. Auf den Wohnbauflächen sind diverse Darstellungen von geschlossenen Baum- und Strauchgruppen, Feldgehölzen, sowie Einzelbäumen und im zentralen nördlichen Bereich ein besonders erhaltenswerter Einzelbaum verzeichnet. Weiter ist der Verlauf der „Hinterhörer Straße“ sowie der Straße „Am Bürgl“ als wichtige Fußwegeverbindung dargestellt, die „Hinterhörer Straße“ zudem als Wanderweg. Entlang der „Hinterhörer Straße“ sowie der Straße „Am Bürgl“ in Richtung Norden ist der Verlauf einer unterirdischen 20KV-Leitung verzeichnet.

Die Flächen im Norden des Umgriffs sind als Flächen für die Landwirtschaft und als für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt. Auf den Flächen für die Landwirtschaft im Nordosten sind zudem diverse Darstellungen von geschlossenen Baum- und Strauchgruppen, Feldgehölzen sowie Einzelbäumen verzeichnet. Weiter sind im Norden Mischwaldflächen und Flächen mit der Kennung Halbtrockenrasen, Trockenrasen nach Ar. 13d BayNatSchG. Innerhalb der Waldflächen befindet sich eine amtliche Kartierung einer Biotopfläche sowie weiter nördlich inmitten der Mischwaldflächen eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kulturelle Einrichtung“. Im Osten und Südosten sind weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des weiteren Straßenverlaufes der „Hinterhörer Straße“ sind beidseitig besonders erhaltenswerter Einzelbäume dargestellt. Im Süden grenzen Mischwaldflächen an, in denen Biotope mit verschiedenen einzelnen Verortungen amtlicher Kartierungen von Biotopflächen verzeichnet sind. Zudem sind ebenfalls Flächen mit der Kennung Halbtrockenrasen, Trockenrasen nach Ar. 13d BayNatSchG dargestellt.

Im Südwesten sind Flächen als für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt, mit Verortungen von geschlossenen Baum- und Strauchgruppen, Feldgehölzen, sowie Einzelbäumen. Im Westen schließen die Siedlungsflächen von Altenbeuern an. Diese sind als Dorfgebiet dargestellt. Direkt westlich um Planungsumgriff befindet sich die Kirche Allerheiligste Dreifaltigkeit, die als Gemeinbedarfsfläche und als Baudenkmal gekennzeichnet ist. Der anliegende Friedhof ist als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Im Norden des Friedhofs ist ein Parkplatz verzeichnet. Die Flächen um Kirche, Friedhof und Ortskern befinden sich in einem als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen im Planungsgebiet von der beabsichtigten Art der Nutzung des Bebauungsplans ab. Hier sind im östlichen Bereich Allgemeines Wohngebiet geplant. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Gemeindliche Satzungen

Für das gegenständliche Planungsgebiet sind folgende Satzungen (einschließlich der Änderungen) der Marktgemeinde Neubeuern zu beachten. Sie gelten in der jeweils gültigen Fassung.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen
- Ortsgestaltungssatzung

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topographie

Das Planungsgebiet liegt in einer bewegten Topographie. Das Gelände steigt in Richtung Osten stetig an, von ca. 476,2 m ü. NHN (Normalhöhennull nach DHHN 2016) (Kreuzung Straßen Am Bürgl und Hinterhörer Straße) auf ca. 496,7 m ü. NHN. Dies ergibt eine Steigung von ca. 8%.

Im zentralen Bereich, südlich der Hinterhörer Straße, erhebt sich das Gelände von ca. 483 m ü. NHN auf ca. 492 m ü. NHN. In diesem Bereich besteht eine etwas steilere Hangkante.

Das natürliche Gelände außerhalb des Planungsumgriffs steigt ähnlich kontinuierlich von Westen nach Osten. In Richtung Westen fällt das Gelände weiter leicht ab. Ausgenommen sind hier der Bereich im Süden, welcher eine steilere Hangkante ausbildet. Ähnlich steigt das Gelände im Norden, in ca. 20 m Entfernung vom Geltungsbereich, an einer steileren Hangkante von ca. 483 m ü. NHN auf ca. 500 m ü. NHN an.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Altenbeuern. Die Flächen des Planungsgebiets sind heute bereits zur Hälfte bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um sieben Einfamilienhäuser, welche durch kleinere Nebengebäude und Garagen ergänzt werden. Die Überbauung weist dabei eine heterogene Ausgestaltung auf hinsichtlich Grundstücksgröße, Grundfläche der Hauptgebäude, überbauter/versiegelter Grundstücksfläche oder Höhenentwicklung. Die Dachflächen der Hauptgebäude und auch Großteils der Nebenanlagen sind als Satteldächer ausgeführt. Die Höhenentwicklung variiert zwischen zwei Vollgeschossen und einen Vollgeschoss + Kniestock. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind entlang der Hinterhörer Straße ausgerichtet und dabei weitestgehend versiegelt.

Eingebettet sind die einzelnen Wohngebäude in großzügige private Gärten mit vereinzelt Baumpflanzungen sowie grünen Hecken oder anderweitiger Grünstrukturen.

Die weiteren Flächen innerhalb des Planungsumgriffs, die heute unbebaut sind, werden vorwiegend landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Die Freiflächen im Nordosten werden zudem extensiv privat als Grünland genutzt.

Umgebung

Im Westen grenzen die Bebauungen und diversen Nutzungen der Ortsmitte Altenbeuern mit Kirche samt Friedhof, Gasthaus, Metzger, Bäcker, kleinerem Einzelhandel sowie Wohnbebauungen und landwirtschaftlicher Hofstelle an. Die Ortsmitte ist geprägt von größeren Baukörpern, gemäß dem allgemeinen Orts- und Landschaftsbild im Alpenvorland. Ergänzt werden wie großen, länglichen Baukörper durch kleinere Einzelbaukörper sowie Nebengebäuden und -anlagen. Die Gebäude haben zumeist zwei Vollgeschosse sowie ein flach geneigtes Satteldach. Die Flächen um die Baukörper weisen einen höheren Versiegelungsgrad auf.

Direkt in Verlängerung der Hinterhörer Straße befindet sich die Kirche „Hl. Dreifaltigkeit“. Im Südwesten befindet sich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit diversen Nebengebäuden und einem Fahrsilo.

Direkt im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an das Planungsgebiet an. Weiter nördlich liegen ein Mischwald sowie einzelne Wohnbebauungen. Weiter im Norden liegt das Gewerbegebiet Heft, in ca. 220 m Entfernung.

Im Osten führt die Hinterhörer Straße in geschwungenen Verlauf, mit Bäumen beidseitig der Straßenverkehrsfläche, weiter zu dem Weiler Hinterhör in ca. in ca. 300 m (Luftlinie) Entfernung. Die weiteren Flächen, auch im Südosten, lassen sich als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen charakterisieren.

Im Süden grenzt im zentralen Bereich ein Mischwald direkt zum Geltungsbereich an. Diese Waldflächen befinden sich auf einer leichten Erhöhung. Im Südwesten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen mit einem kleinen Obstanger. Weiter südlich befindet sich das Fahrsilo der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird in Ost-West-Richtung durch die Straßenverkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ durchzogen und erschließt somit die anliegenden Baugrundstücke und Freiflächen. Im Westen schließt die „Hinterhörer Straße“ an die Straße „Am Bürgel“ an. Über diese besteht in Richtung Norden Anschluss an das Gewerbegebiet Heft sowie an die Pinswanger Straße. Über die Pinswanger Straße sowie über die Eichendorffstraße im Süden besteht Anschluss an die Dorfstraße, welche in Richtung Süden in die Samerstraße übergeht. Diese Straße ist als Staatsstraße St2359 kategorisiert. Über die St2359 besteht in Richtung Südwesten Anschluss an das Gemeindezentrum von Neubeuern und weiter im Süden über Nußdorf a. Inn, in ca. 7,5 km Anschluss an die Bundesautobahn A93 „Dreieck Inntal - Kufstein“ (Anschlussstelle Brannenburg). In Richtung Norden befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung die Gemeinde Rohrdorf. Hier besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn A8 „München – Rosenheim - Salzburg“ (Anschlussstelle Rohrdorf).

Über die Gemeindestraßen und die in unmittelbarer Entfernung verlaufende Staatsstraße ist das Planungsgebiet insgesamt angemessen an das regionale und übergeordnete sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

ÖPNV

Vom Planungsgebiet aus befindet sich ca. 150 m westlich, in der Ortsmitte von Altenbeuern, eine Haltestelle des lokalen bzw. regionalen Busnetzes (RVO). Von hier aus verkehrt die Buslinie 9490 auf der Strecke „Rosenheim - Raubling - Neubeuern - Nußdorf - Windshausen“.

Sonstige Infrastruktur

Da es sich beim Planungsgebiet um bereits zur Hälfte bebaute Flächen handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) vor. In der Straßenverkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ verlaufen bereits getrennte Kanäle von Regenwasser sowie Abwasser und eine unterirdische Mittelspannungsleitung 20-KV. Die bebauten Grundstücke sind an die Leitungen von Abwasser und Strom bereits angeschlossen. Der bestehende Regenwasserkanal dient ausschließlich der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von der Straßenverkehrsfläche.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ entfernt. Somit können alle Grundstücke direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Im Rahmen der heute bestehenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich bei allen Gebäuden über Steckleitern erfolgen. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine neuen Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die bestehenden Leitungen im Straßenbereich zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Überplanung ist ggfs. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies erscheint voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau

Insgesamt kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet mit angemessenem Aufwand weiterhin bebaut werden kann. Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2023) befinden sich im Planungsgebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet drei verschiedene Baugrundtypen vor, für den westlichen, östlichen sowie den südlichen zentralen Bereich. Diese lassen sich nach Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2023) wie folgt charakterisieren

Baugrundtyp

Im Westen: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Im Osten: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Im Süden: Harte Festgesteine, sedimentär, häufig mit Inhomogenitäten

Beispiele für Gesteine

Im Westen: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen

Im Osten: Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen

Im Süden: Sandstein, Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/Schluffstein, Mergelstein

Mittlere Tragfähigkeit

Im Westen: mittel bis hoch

Im Osten: wechselhaft, mittel, teils hoch

Im Süden: sehr hoch

Sickerfähigkeit

Hinsichtlich der allgemeinen Aussagen bzgl. des Bodenaufbaus können keine konkreten Aussagen explizit für die Versickerung auf den Flächen innerhalb des Planungsumgriffs gemacht werden.

Nach Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25) liegen ähnliche Bodenverhältnisse wie im nördlich gelegenen Gewerbegebiet vor. Für einzelne Flächen im und um das Gewerbegebiet liegen Bodenuntersuchungen vor. Gemäß deren Untersuchungsergebnissen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist. Für eine ortsnahe Versickerung sind eventuell funktionsfähige Versickerungsanlagen oder andere Bodenmaßnahmen erforderlich.

Grundwasser und Schichtwasser

Zum Grundwasserstand können im Planungsgebiet keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren und weiteren Umfeld keine Messstellen befinden. Entsprechende Gutachten liegen für die gegenständlichen Flächen nicht vor.

Aufgrund der Hanglage und des Bodenaufbaus ist ggfs. mit Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand März 2023) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

In der näheren Umgebung befinden sich jedoch einige Bau- und Bodendenkmäler.

- Baudenkmal: Kath. Fialkirche Hl. Dreifaltigkeit mit Friedhof; D-1-87-154-35 (15 m westlich)
- Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche; D-1-8238-0263 (20 m westlich)
- Baudenkmal: Einfirsthof bzw. Wohnstallstadlhaus „Obermaier“; D-1-87-154-38 (120 m südwestlich)
- Baudenkmal: Wohnhaus ehemaliges Bauernhaus, Einfirsthof; D-1-87-154-41 (130 m südwestlich)
- Baudenkmal: Gutshaus und Handwerkshaus Hinterhör; D-1-87-154-53 (340 m östlich)
- Bodendenkmal: Hofwüstung des späten Mittelalters und der frühen ("Vorderhör"); D-1-8238-0269 (130 m östlich)

- Bodendenkmal: Mühlsteinbruch des späten Mittelalters und der Neuzeit; D-1-8238-0188 (200 m östlich)

Aufgrund der dazwischenliegenden Verkehrsflächen, der Distanz oder Bebauung besteht zwischen dem Planungsgebiet und den Denkmälern kein Zusammenhang.

A.6.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst sind keine kartierten Biotop- oder weitere naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand März 2023).

Im Süden befinden sich die Flächen des Teilbereich 004 des kartierten Biotops (Alpen) Nr. A8238-0027 mit der Bezeichnung „Wälder auf den Felsrippen des Neubeurer Helveticums“. Dabei handelt es sich in diesem Bereich um die Ausläufer eines Felsen mit Bewuchs und Felsvegetation. Beschrieben wird die Teilfläche der Biotopkartierung durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wie folgt:

„Felswald zwischen Altenbeuern und Scheuern (TF 4) Auf einer von Nord nach Süd verlaufenden, steil nach Osten abfallenden Felsrippe stockt ein ca. 150-jähriger Buchenbestand, begleitet von Winterlinde, Esche und Ulme. Der Schwarzerzfels ist bewachsen mit zahlreichen Fagion-Sippen, u.a. Convallaria majalis, wobei Efeu dichte Felsüberzüge bildet. Einzelne Buchen sind gerodet und zeigen somit eine gewisse forstliche Nutzung des Bestands an.“

Im Süden, in ca. 70 m Entfernung, befinden sich weitere Teilflächen kartierter Biotop-.

- A8238-0026-002 „Naturnahe Bachläufe zwischen Dandlberg und Altenbeuern“ (Ufergehölz naturnaher Fließgewässer; Sumpfwälder; Natürliche und naturnahe Fließgewässer)
- A8238-0026-009 „Naturnahe Bachläufe zwischen Dandlberg und Altenbeuern“ (naturnahe Hecken)

Weiter befindet sich im Norden, in ca. 45 m Entfernung, die Teilfläche 003 des kartierten Biotops Nr. A8238-0027. Hierbei handelt es sich ähnlich zu den südlich direkt angrenzenden Flächen um „Wälder auf den Felsrippen des Neubeurer Helveticums“ aus Block- und Hangschuttwälder sowie Felsen mit Bewuchs, Felsvegetation.

Zu den kartierten Biotopflächen mit einigem Abstand zum gegenständlichen Planungsgebiet bestehen aufgrund der dazwischenliegenden Flächennutzungen keine direkten Wechselwirkungen, welche zu negativen Beeinträchtigungen führen könnten.

A.6.7 Oberflächengewässer, Überschwemmungen und Starkregenereignisse

Oberflächengewässer und Überschwemmungen

Im Planungsgebiet selbst noch in dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2023) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Auch befindet sich das Planungsgebiet in keinem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der Hanglage kann es zu wildabfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwasseraustritt kommen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Der Grad der Stau- oder Haftnässe ist jedoch gering oder >8 dm tief und tritt nur örtlich auf (siehe Bayern Atlas; Stand September 2022).

Starkregenereignisse

Durch die Klimaänderung werden Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auch in Zukunft besonders heftig auftreten und an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden, was insbesondere durch die Hanglage und die anzunehmende geringe Sickerfähigkeit der Böden bedingt verstärkt wird.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Osten nach Westen hin kontinuierlich ab, was sich auch außerhalb des Geltungsbereiches so gestaltet. Somit ist mit keinen besonderen Gefahren durch statische, länger anhaltende Überschwemmungen zu rechnen. Da das Gelände auch weiterhin in Richtung Osten steigt, sind Beeinträchtigungen durch wild abfließenden Oberflächenwasser von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen nicht auszuschließen.

A.6.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Flächennutzung als Wohnbauflächen und als landwirtschaftliche Grün- und Ackerfläche sowie private Grünfläche ist nicht von einer erhöhten Altlastenwahrscheinlichkeit auszugehen.

Im Bereich der Bestandsgebäude können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen etc., Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Einer Entwicklung des Planungsgebiets für Wohnzwecke stehen insoweit keine Belange entgegen.

Immissionen und Emissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

Verkehrslärm

Die das Planungsgebiet durchquerende „Hinterhörer Straße“ hat lediglich einen untergeordneten Charakter und dient der Erschließung der Wohnbebauung des gegenständlichen Planungsgebiets sowie der landwirtschaftlichen Flächen und dem Weiler Hinterhör im Osten. Somit ist hier lediglich mit Anlieger- sowie landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Hinsichtlich des Ausbaus und der Charakteristik der Verkehrsfläche ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Anlagenlärm

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet auszugehen können.

Im Norden besteht in einer Entfernung von ca. 200 m das Gewerbegebiet Heft. Aufgrund der Entfernung, des dazwischenliegenden Waldes und der topographischen Gegebenheiten ist hier jedoch mit keinen relevanten Einflüssen auf das Planungsgebiet auszugehen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Nachverdichtung an bestehenden Baustrukturen
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Ermöglichen einer dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur und der Topografie
- Sicherstellen einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung mit Übergang in die Landschaft nach Norden und Osten
- Ausgleich unmittelbar am Eingriffsort
- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets, auch im Rahmen der öffentlichen Verkehrsflächen
- Lokale Lösung der Niederschlagswasserproblematik

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Osten des Ortsteil Altenbeuern bestehen heute bereits entlang der untergeordneten „Hinterhörer Straße“ einige Wohnbebauungen. Auf den angrenzenden und teils dazwischenliegenden, heute landwirtschaftlichen genutzten Grünflächen sowie einer privaten Grünfläche (ehemaliger Reitplatz) sollen in Anlehnung an die im Westen bestehende Ortsstruktur nun weitere Wohnbebauungen errichtet werden. Dies soll vor allem unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden geschehen. Dabei sollen auch die Baugrundstücke mit bestehenden Wohnbebauungen überplant und eine intensivere Nutzung ermöglicht werden.

In Anbetracht der Bestandsbebauung sieht das städtebauliche Konzept eine kleinteiligere Bebauungsstruktur für das Planungsgebiet vor. In verdichteter Bauweise sollen die bestehenden Bebauungen durch Einfamilien- und Doppelhäuser ergänzt werden. Die Planung sieht hier dem Ortsbild entsprechende zweigeschossige Gebäude mit Satteldach vor.

Die bestehende Gemeindestraße „Hinterhörer Straße“ bleibt bestehen und soll im Zuge der Planung geringfügig ausgebaut werden. Die bestehende, schmale Straßenbreite soll beibehalten werden, da diese zu einer natürlichen Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt. Über die „Hinterhörer Straße“ werden die bestehenden und geplanten Baugrundstücke erschlossen. Die Ausgestaltung der Gemeindestraße stellt einen angemessenen offenen, dörflichen Straßenraum dar.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiet am Ortsrand, in Übergang zu den Landschaftsräumen, sind entsprechende Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zu treffen, um die Wohnbauflächen in die angrenzenden Naturräume einzubetten. In Anlehnung an die bereits überbauten Wohnbaugrundstücke, welche strukturreiche Hausgärten mit diversen Gehölzpflanzungen aufweisen, sollen auch die geplanten Wohnbaugrundstücke entsprechend qualitativvoll eingegrünt werden. Weiter soll an den Rändern im Norden und Osten durch entsprechende Maßnahmen eine Eingrünung der bestehenden und neuen Bebauung sichergestellt werden. Somit werden auch die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild weiter minimiert.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bekräftigt zum einen die Überplanung der bereits bestehenden Wohnbebauungen. Auch befinden sich innerhalb des Umgriffs keine Nutzungen, welche einen anderweitigen Gebietscharakter begünstigen. Zudem trägt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei. Auch lässt ein Allgemeines Wohngebiet neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Nutzungen sind üblich für den ländlichen Raum und sollen auch weiterhin zulässig sein.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes weiter zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig. Hier ist mit städtebaulichen Konflikten gegenüber den Wohnnutzungen bzw. ergänzenden Nutzungen sowie ungewünschten Flächenkonkurrenzen zu rechnen.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der insgesamt 15 Bauräume orientiert sich an den bereits bestehenden Baugrundstücken und deren Überbauung sowie an der Größe der bestehenden und geplanten neuen Baugrundstücke. Dabei werden in Bezug auf die Baugrundstücke relativ großzügige Bauräume festgesetzt, welche durch Hauptbaukörper und weitere bauliche Anlagen überbaut werden dürfen. Die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche (siehe B.2.4) je Bauraum führt zu einer hohen Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität der Größe der Baukörper. Die Bauräume sind daher etwas größer als die zulässige Grundfläche festgelegt.

Durch die Festsetzung einzelner Bauräume wird das zugrunde gelegene städtebauliche Konzept wiedergegeben. Durch die Anordnung der Bauräume werden vor allem die städtebaulich bedeutsamen Baukanten und Sichtachsen sowie Grünkorridore definiert.

Die Größe der Bauräume lassen eine Bebauung mit Einfamilien- oder auch Doppelhäusern zu. Durch die Lage am Ortsrand mit Übergang in die natürlichen Naturräume soll so ein lockerer, offener Übergang entstehen. Insbesondere sind somit hermetisch wirkende Strukturen ausgeschlossen. Insgesamt lässt die dichtere kleinteilige Bebauungsstruktur durch freizuhaltende Grünräume eine aufgelockerte, heterogene dörfliche Struktur zum Ortsrand hin entstehen. In der Regel sind die Bauräume von der Straße abgerückt. Hierdurch wird eine grüne Gesamtanmutung und eine ausreichende Privatheit der Baukörper gewährleistet.

Die Bauräume können an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Somit sind auch im Rahmen der neuen Bauräume gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Überschreitungen

Die Überschreitung der Bauräume durch wohnwertsteigernde, jedoch aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete, eingeschossigen Anbauten (z.B. Erker oder Wintergarten) sowie Balkone und Dächer (z.B. Terrassenüberdachungen oder Vordächer) kann bis zu 1,5 m Tiefe zugelassen werden. Diese Überschreitungen müssen sich jedoch dem Hauptgebäude unterordnen und sind daher nur auf maximal 33% der entsprechenden Fassade und maximal bis zu einer Länge von 5,0 m je Fassadenelement zulässig. Dabei müssen die Anbauten einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Durch untergeordnete, eingeschossige Anbauten sind so keine zu großen, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen zu befürchten. Weiter werden die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Diese Überschreitungen sind insbesondere notwendig, da die Bauräume auf das städtebaulich angemessene Maß der „Hauptbaukörper“ beschränkt ist.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig von den zu bildenden Grundstücksgrößen zu sichern, wird die zulässige überbaubare Grundfläche als fester Flächenwert je Bauraum festgesetzt. Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- maximal zulässige Grundfläche je Bauraum
- gestaffelte Festlegung zur Überschreitung der maximal zulässigen der Grundfläche

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Die unterschiedliche quantitative Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sinnvollen Größe der Hauptbaukörper. Um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erlangen, sind weitestgehend identische Größen festgesetzt. Die teilweise unterschiedlichen Größen in den einzelnen Bauräumen orientieren sich an den Grundstücksgrößen, deren Ausrichtung und Lage. Allgemein sind die zulässigen Grundflächen eng gefasst, um die Ausdehnung des tatsächlich prägenden und verträglichen Hauptbaukörpers präzise zu definieren.

Grundsätzlich sind die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche so getroffen, dass auf allen Baugrundstücken eine einheitliche Überbaubarkeit gegeben ist. So ergibt sich weitestgehend durch die Grundflächenfestsetzung, bezogen auf die vorgeschlagenen Baugrundstücke, eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,18 bis 0,20. Im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen stellt die getroffene moderate Dichte eine angemessene ländliche Bebauung dar.

Südlich der „Hinterhörer Straße“ sind in bestehenden und vorgeschlagenen Bauparzellen 1 bis 7 Grundflächen von 120 bis 340 m² je Bauraum vorgesehen. Die heterogenen Festsetzungen beruhen zum einen auf den bereits bestehenden Baukörpern sowie auf den jeweiligen Grundstücksgrößen. Durch die getroffenen Festsetzungen ergeben sich bei den bereits überbauten Grundstücken für die Parzellen 3 und 4 Baurechtsmehrunge von ca. 5%, für die Parzelle 5 ca. 75% und für Parzelle 6 ca. 20%. Gerade bei den Parzellen 5 und 6 ist dies auf die größere Grundstücksgröße zurückzuführen.

Nördlich der „Hinterhörer Straße“ sind in bestehenden und vorgeschlagenen Bauparzellen 8 bis 15 Grundflächen von 180 bzw. 200 m² je Bauraum vorgesehen. Diese ermöglichen eine Bebauung mit einem Doppelhaus. Für die hier bereits überbauten Grundstücke auf den Parzellen 10 und 12 ergeben sich Baurechtsmehrunge von ca. 10 bzw. 45%.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper präzise festlegen zu können, sind bauliche Anlagen wie Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten und Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche berücksichtigt. Diese Anlagen sind für das Ortsbild und die Nutzungsintensität weniger von Belang. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere Flächen für Nebenanlagen, ergänzende bauliche Anlagen, Carports, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig. Somit sind weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche erforderlich, in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche (genaue Definition der städtebaulich wirksamen Baukörper) in Kombination mit den notwendigen Freiflächnennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus. Auch hinsichtlich des hohen Stellplatzbedarfes im ländlichen Raum erscheint eine gesonderte Festsetzung notwendig.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Um im Hinblick auf das Ortsbild die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche nach der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit sollen eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Baugefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden werden.

Es wird bei der zulässigen Überschreitung zwischen Anlagen die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen) (diese sind keine Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) unterschieden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) wird die mögliche Überbauung in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks festgesetzt.

Bauliche Anlagen, welche direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind wie Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen, sind für die stadträumliche Wirkung gegenüber dem Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung. Die Überschreitung durch eine GRZ steht hierbei in Verbindung und Relation mit der zulässigen Grundfläche des Hauptbaukörpers. Somit sind auch bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche ausreichend Möglichkeiten gegeben für die Ausbildung von Terrassen, Eingangsbereichen und Vordächer oder Balkonen, welche einen positiven Effekt bzgl. wohnwertsteigernder Außenwohnbereiche haben.

Weiter wird die Überschreitung der Grundflächen (inkl. Balkone und Terrassen) durch bauliche, den Hauptgebäuden untergeordnete Anlagen geregelt. Hierzu gehören Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports. Diese haben durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Dem folgend sollen sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. So kann ein offenes, ländliches Erscheinungsbild ohne Agglomerationen von Nebengebäuden sichergestellt werden. Die Werte der zulässigen Überschreitung sind so gewählt, dass auf den Grundstücken funktionelle Garagen- oder Carports-Konfigurationen möglich sind.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige baulich genutzte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit können hier auch höhere Grundflächenzahlen zugelassen werden. Diese lassen eine ausreichende Erschließung der Flächen zu. Weiter bleiben so ausreichend Flächen für Vegetation frei für eine entsprechende Eingrünung.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

Bauraum Bauparzell e	Fläche Baugebiet (Netto-bauland)	Max. zulässige Grundfläche GR	Zulässige Überschreitung durch Anlagen die mit dem Hauptbaukörper Direkt verbunden sind (Terrassen, Vordächer, etc.)	Zulässige Überschreitung durch räumlich relevante Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.)	Zulässige Überschreitung durch räumlich weniger relevante Anlagen (offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, etc.)	Zulässige Gesamt-versiegelung
1	823 m ²	150 m ² (0,18)	30 m ² (0,22)	108 m ² (0,35)	165 m ² (0,55)	453 m ²
2	440 m ²	120 m ² (0,27)	30 m ² (0,34)	26 m ² (0,40)	88 m ² (0,60)	264 m ²
3	978 m ²	150 m ² (0,15)	30 m ² (0,18)	162 m ² (0,35)	196 m ² (0,55)	538 m ²
4	735 m ²	130 m ² (0,18)	30 m ² (0,22)	97 m ² (0,35)	147 m ² (0,55)	404 m ²
5	1.796 m ²	340 m ² (0,19)	30 m ² (0,21)	259 m ² (0,35)	359 m ² (0,55)	988 m ²
6	1.618 m ²	270 m ² (0,17)	30 m ² (0,19)	266 m ² (0,35)	324 m ² (0,55)	890 m ²
7	956 m ²	180 m ² (0,19)	30 m ² (0,22)	125 m ² (0,35)	191 m ² (0,55)	526 m ²
8	881 m ²	180 m ² (0,20)	30 m ² (0,24)	98 m ² (0,35)	176 m ² (0,55)	485 m ²
9	934 m ²	180 m ² (0,19)	30 m ² (0,22)	117 m ² (0,35)	187 m ² (0,55)	514 m ²
10	931 m ²	180 m ² (0,19)	30 m ² (0,23)	116 m ² (0,35))	186 m ² (0,55)	512 m ²
11	936 m ²	180 m ² (0,19)	30 m ² (0,22)	118 m ² (0,35)	187 m ² (0,55)	515 m ²
12	984 m ²	180 m ² (0,18)	30 m ² (0,21)	134 m ² (0,35)	197 m ² (0,55)	541 m ²
13	971 m ²	180 m ² (0,19)	30 m ² (0,22)	130 m ² (0,35)	194 m ² (0,55)	534 m ²
14	970 m ²	180 m ² (0,19)	30 m ² (0,22)	130 m ² (0,35)	194 m ² (0,55)	534 m ²
15	1.004 m ²	200 m ² (0,20)	30 m ² (0,23)	121 m ² (0,35)	201 m ² (0,55)	552 m ²
Gesamt	14.957 m²	2.800 m² (0,19)	450 m²	2.007 m²	2.991 m²	8.248 m² (0,55)

Die Werte in Klammern entsprechen der GRZ.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Werden zur zulässigen Grundfläche der Hauptbaukörper die Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (wie Balkone, Terrassen etc.) hinzugerechnet, wird auch hier der Orientierungswert von 0,4 weitestgehend eingehalten.

Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen, durch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, wird der Orientierungswert für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten von 0,6 ($0,4 + 50\% = 0,6$) weitestgehend eingehalten.

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume und Flächen für Nebenanlagen definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an der Lage des Planungsgebietes innerhalb einer bewegten Topographie und am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für Hauptgebäude sowie Nebenanlagen und Garagen wird im weiteren Verfahren, im Rahmen der Erschließungsplanung weiter geschärft oder ergänzt.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die einzeln festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich am bestehenden Gelände, der bereits bestehenden Bebauung sowie an der Höhe der Straßenverkehrsfläche. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topographie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Grundsätzlich orientiert sich die Festsetzung der Höhenentwicklung an einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Die jeweiligen Wandhöhen sind dabei abhängig von der Stellung des Baukörpers in der bewegten Topographie. Auf der Hang zugewandten Seite niedrigere Wandhöhen von ca. 4,5 bis 6,0 m möglich. Auf der Hang abgewandten Seite stehen die Gebäude meist etwas höher heraus, mit Wandhöhen von, ca. 7,0 m.

Hinsichtlich der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer verdichteten Bauweise und unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten erscheinen hier auch größere Wandhöhen angemessen. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken kann deren Wirkung auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild zudem weiter minimiert werden.

Höhe Nebenanlagen

Grundsätzlich wird die zulässigen Oberkanten so gewählt, dass in der Regel ca. 3,0 m hohe Gebäude auf der, der Erschließung zugewandten Seite entstehen können.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Marktgemeinde Neubeuern in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Marktgemeinde Neubeuern setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomeration zu vermeiden, sind im gesamten Planungsgebiet Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports, mit einer Grundfläche über 5 m², nur innerhalb der Bauräume sowie den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Durch die Festsetzung sollen funktionsfähige Grünräume und durchgängige, freie Korridore bzw. Sichtachsen entlang des Straßenraums sichergestellt werden. Weiterhin wird somit der angestrebte offene, dörfliche Charakter des Planungsgebietes am Ortsrand gestärkt.

Mit der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports soll die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleine Nebenanlagen verklärt und zudem diese baulichen Anlagen in unmittelbarer Anbindung zu den Straßenverkehrsflächen angeordnet werden, was wiederum umfänglichere Flächen für die Freiraumgestaltung sicherstellt. Die Flächen für Nebenanlagen ergänzen in Teilen die Bauräume lediglich punktuell. Somit soll auch weiterhin eine angemessene Nutzung der Baugrundstücke sichergestellt werden, insbesondere im Rahmen der Bereitstellung von Garagen oder Carports. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Flächen eine Unterbrechung der Überbaumöglichkeiten erreicht, was wiederum Sichtkorridore in die angrenzenden Naturräume entstehen lässt.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche sind sie auch leichter in die teils bewegte Topographie zu integrieren, weshalb sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

Aufgrund der Größe, begrenzten Höhe sowie ihrer Funktionalität und Wahrnehmbarkeit können auch offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), nicht überdachte Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen/Unterkellerungen), auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Hier sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit von Grünräumen und das Ortsbild zu rechnen. Auch sind technische Anlagen zur Belüftung und Entrauchung von Tiefgaragen- oder Kellerflächen unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auf dem gesamten Baugrundstück erlaubt.

Um den untergeordneten Charakter von Nebenanlagen, Garagen und Carports sicherzustellen und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu hohe, hermetisch wirkende Nebenanlagen vorzubeugen, wird die Höhe von Nebenanlagen durch eine festgesetzte Oberkante der Wandhöhe (siehe B.2.4) außerhalb der Bauräume begrenzt.

Die städtebauliche Ordnung und die Sicherstellung ausreichender Flächen für Eingrünungs-Durchgrünungsmaßnahmen bleibt neben den räumlichen Festsetzungen auch durch die Festsetzungen zur zulässigen Flächenversiegelung durch diese baulichen Anlagen gewahrt.

B.2.8 Dächer

Die Marktgemeinde Neubeuern verfügt über eine gemeindliche Ortsgestaltungssatzung. Diese ist auch im gegenständlichen Planungsumgriff gültig und ist folglich zu beachten. In der gegenständlichen Planung finden die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung ebenfalls entsprechende Beachtung, auch werden abweichende Regelungen gegenüber dieser getroffen.

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der bestehenden und umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Ebenso sind Dächer mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich als symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 18° und 30° auszuführen.

Aufgrund ihrer Situierung innerhalb des Geltungsbereichs, der topographischen Gegebenheiten sowie der im Süden angrenzenden Mischwaldflächen können in den Bauparzellen 5 und 6 Dachflächen auch mit einer niedrigeren Dachneigung ab 10° ausgeführt werden. Diese haben auf das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung eine niedrigere Bedeutung. Weiter sollen aufgrund der Hanglage überhohe Gebäudekonfigurationen vermieden und ein fließender Übergang zwischen Baukörper und des Geländes gewährleistet werden.

Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen oder Anbauten an den Hauptbaukörper, welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche einnehmen, dürfen auch als Pultdächer ausgeführt werden. Zudem muss der First direkt am Hauptgebäude anschließen. Dies ermöglicht die Gliederung der Baukörper, gerade hinsichtlich kleinerer Anbauten oder der Situierung von Eingängen (Erker), ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehende Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Somit sind auch weiterhin geneigte Dächer sichergestellt.

Die Ausführung der Überdachung von Wintergarten oder Terrasse ist neben einem Satteldach auch als Pultdach oder flach geneigtes Dach bis zu einem Neigungswinkel von 18° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacher Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sind somit weiter dem Hauptgebäude untergeordnet.

Auf Carports, an mindestens drei Seiten vollständige offene Überdachungen baurechtlich notwendiger Stellplätze, dürfen abweichend Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Diese Festsetzung sollen übergroße, dem leichten, städtebaulich weniger auffälligen Charakter der Carports entgegenstehende Dachkonstruktionen vorbeugen.

Als Ausführung der Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind neben den allgemein gültigen Dachformen auch Flachdächer zulässig. Eine Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Hierdurch soll eine höhenmäßige Unterordnung von Nebenanlagen und Garagen gegenüber den Hauptbaukörpern sichergestellt und die Möglichkeit einer Dachbegrünung begünstigt werden.

Dachdeckung

Entsprechend der Bestandsbebauung im Planungsumgriff sowie im Ortsteil Altenbeuern und hinsichtlich der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrotem, rotbraunem oder grauem Farbton zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, sind Nebenanlagen und Garagen über 10 m², unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausnahmen, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden reflektierende bzw. glänzende Dachdeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solaranlagen, in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie.

Neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen sind auch abweichende Ausführungen möglich. Bei Überdachungen von Terrassen und Wintergärten besteht neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch die Möglichkeit der Ausführung mit transparenten Eindeckungsmaterialien. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Auch sind aufgrund der Dachneigungen und Dachflächengrößen auf bestimmten Überdachungen Blecheindeckungen zulässig. Hinsichtlich der aufwendigen Konstruktion bei geringen Dachgrößen und Neigungswinkeln (< 20°) ist eine Ziegeleindeckung auf solch Flächen nicht notwendig. Dabei lassen gerade die untergeordneten Dachflächen (10% der Gesamtdachfläche) z.B. von Erkern oder Eingangsbereichen sowie die flachen Dachflächen von Carports oder Terrassenüberdachungen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten. Hinsichtlich der Farbgebung sollen sich Blecheindeckungen an den allgemein gültigen Rahmenbedingungen orientieren. Weiter sind auch Kupferbleche als unbehandeltes Material zulässig.

Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind auch als Flachdach zulässig. Diese sind als Gründach auszuführen. Gründächer haben vielerlei Vorteile, u.a. erhöhen diese das Retentionsvermögen oder haben einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Weiter kann durch Gründächer eine gewisse Biodiversität sichergestellt und auch erweitert werden. So können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten sowie Pflanzen geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt. Aufgrund der Größe der Dachflächen ist auch eine gewisse Funktionalität in Abwägung mit den Herstellungsmaßnahmen und -kosten gewährleistet.

Allgemein sind Gründächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen, sodass sich Grünstrukturen entsprechend ansiedeln und dauerhaft halten können.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden ein Dachüberstand trauf- sowie ortgangseitig von mindestens 0,6 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Garagen sowie Dachflächen unter 10 m² sind, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren, jeweils mindestens 0,4 m Dachüberstand vorzusehen.

Konstruktionsbedingt sind bei Überdachungen von Terrassen, Wintergärten und Carports sowie bei Flachdächern keine Dachüberstände erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen ausgeschlossen werden.

Aneinander gebaute Gebäude

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, sollen grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude wie Doppelhäuser oder aneinandergebaute Nebengebäude oder Garagen profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung ausgeführt werden. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden.

B.2.9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbilds, Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes sollen sich die Solaranlagen dem Dach unterordnen. Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach im Neigungswinkel der Dachfläche zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Nutzung der Solarenergie möglich. Die zulässigen Dachneigungen bis 30° eignen sich insbesondere für eine Nutzung von Photovoltaikanlagen.

Um die Möglichkeiten der Nutzung der solaren Strahlungsenergie weitestgehend auszunutzen, sind auch Solar- und Photovoltaikanlagen integriert in die Fassadenfläche zulässig. Um auch weiterhin eine orts- und landschaftsbildverträgliche sowie ansprechende Fassadengestaltung sicherzustellen, sind je Fassadenflächen nur eine Anlagenfläche zulässig. Deren Abstand zur Fassade ist nur im Rahmen des im konstruktiv zur Befestigung Notwendigen zulässig.

Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen aufgeständert werden. Durch das Zurücktreten um mindestens 1,0 m von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Anlagen aus der Fußgängerebene vermindert und eine neutrale Gebäudegestalt gewährleistet. Aufgrund der positiven Effekte auf das Mikroklima und die Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen auch als Gründächer auszuführen.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen (bspw. in den Freiflächen) sind nicht zulässig. Diese bergen die Gefahr von Blendwirkungen, sind im Ortsbild fremd und stehen dem ländlichen, offenen Charakter entgegen. Weiter sollen die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten werden.

B.2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben.

Durch die bestehende Topographie ist es dennoch stellenweise notwendig, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen, zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Hanglage und zur Anbindung von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Dem folgend sind Aufschüttungen in den Baugrundstücken bis zu einer Differenz von 0,5 m und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 1,0 m zum natürlichen Gelände zur Anpassung an die anliegende Erschließung sowie der Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände zulässig. Für die Bereiche außerhalb der Baugrundstücke sind keine Restriktionen enthalten. Somit kann eine zweckmäßige Erschließung sicher hergestellt werden. Auch ist in diesen Bereichen durch die Eigenplanung der Gemeinde mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Im Bereich des Baugrundstücks Parzelle 5 besteht eine etwas stärkere Topographie. Um die Haupt- sowie Nebengebäude sinnvoll in die Topographie einbinden zu können, sind größere Abgrabungen erforderlich. Diese sind in Abwägung mit der in diesem Bereich etwas weniger landschaftsgeprägten Situation hinnehmbar. Dem folgend sind Abgrabungen bis zu einer Differenz von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Um Erosionen, ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen und um eine angemessene Pflege und Bepflanzung der Flächen zu ermöglichen sowie eine natürliche, ortsübliche Landschafts- und Geländestruktur zu erhalten, dürfen durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigungen ein Verhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Länge der Böschung) nicht übersteigen.

B.2.11 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft und weist eine ländliche Prägung auf. Um einen offenen, dem ländlichen Ortsbild entsprechenden Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Im Rahmen eines Wohngebiets sind jedoch Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. In Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen sind nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Metallzäune und Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Zum Schutz des von der Allgemeinheit wahrnehmbaren Ortsbild, sind Hecken auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Durch die Festsetzung eines offenen Anteils der Zäune von mindestens 40% wird eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit sichergestellt. Mauerartige, hermetische „Bretterwände“ sind somit nicht zulässig.

Um ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern und einen offenen Charakter zu wahren, sind Zäune und Hecken, zur Verkehrsfläche hin, über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände unzulässig. Derselben Intention folgend, sind Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sowie massive Pfeiler oder Sockel bei Zäunen nicht zulässig. Auch wird somit sichergestellt, dass diese nicht den Charakter von Bauwerken erhalten und ungewollte Barrieren in den Freiräumen und dem Ortsgefüge darstellen. Hinsichtlich der Wahrung der Privatsphäre sind Hecken im verkehrsabgewandten Bereich bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig.

Aufgrund der umliegenden freien Natur- und Landschaftsräume dürfen Einfriedungen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden aufweisen.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes und der Sicherstellung einer gewissen Wohnqualität (Privatsphäre) werden abweichende Regelungen bzgl. von Sichtschutzwänden getroffen, welche direkt an das Gebäude anschließen. So sind direkt mit dem Gebäude verbundene, geschlossene Sichtschutzwände mit einer maximalen Länge von 3,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern oder Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten, zulässig. Somit wird dem Nachbarschutz, gerade in einer verdichteten Bauweise, Rechnung getragen und hermetische, ortsbildfremde Barrierewirkungen am Ortsrand minimiert. Der Mindestabstand von den Gebäudeecken stellt sicher, dass sich die Wände den Gebäuden unterordnen und keine optische Vergrößerung der Baukörper bewirken.

Zufahrtsbereiche von Garagen und Stellplätzen sind zum Straßenraum hin von Einfriedungen freizuhalten. Dadurch sollen räumliche wie optische Barrieren minimiert und ein offener, dörflichen Charakter sichergestellt werden. Auch wird so verkehrlichen Behinderungen im Zeitraum des Öffnens eines potentiellen Tores vorgebeugt.

Um die baulichen Anlagen in die teilweise bewegte Topographie einzubinden, sind Stützmauern notwendig. Insgesamt soll jedoch das natürliche Gelände möglichst erhalten werden. Um eine ungewollte Terrassierung und optische Barrieren zu verhindern, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Länge von maximal 6,0 m zulässig. Sie sind nur zur Einbindung von Gebäuden, Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen in das natürliche Gelände zulässig.

Um bauliche Anlagen in ggfs. größere Höhenunterschiede entsprechend einbinden zu können, sind auch Abstufungen durch mehrere Mauern zulässig. Die einzelnen Stützmauern müssen dabei untereinander mindestens um 80 cm versetzt sein. Die dazwischenliegenden Flächen sind zu begrünen und bepflanzen, um somit die optische Barrierewirkung weiter zu minimieren.

B.2.12 Baumwurfgefährdeter Bereich

Im Süden grenzen an das Planungsgebiet Waldflächen im Sinne des Art.2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) an. Um hier Gefahren durch umstürzende Bäume in Richtung Planungsgebiet vorzubeugen, sind in einem Abstand von 30 m zum Waldrand (Baumwurfgefährdeter Bereich) bauliche Anlage zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl bzw. Dachkonstruktion, gesicherte Dachfenster) sichergestellt ist, dass Personen vor Gefährdungen durch umfallende Bäume und abbrechender Äste geschützt sind. Die Bestandsbäume der Waldflächen sind in bestimmten Intervallen zu kontrollieren bzw. zu begutachten und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen, damit ein Schutz sichergestellt werden kann.

Der Abstand von 30 m leitet sich aus den Bestandsbäumen und den zu erwartenden Endwuchshöhen der Bäume und der Topographie ab. Zudem gilt es ist zu beachten, dass der Wald in einer Hangkante liegt.

Über die Festsetzung zum Waldabstand und die speziellen Regelungen zu baulichen Maßnahmen hinaus, sind ggfs. außerhalb des Bebauungsplans privatrechtliche Vereinbarungen zur Vorbeugung von Unklarheiten, im Rahmen von Sachschäden, zu treffen. Diese sind nicht Teil des Bebauungsplans.

B.3 Grünordnungskonzept

Bei der Erweiterung von Siedlungsflächen und dem Bau von Infrastruktureinrichtungen wird der Landschaft „Lebensraum“ entzogen. Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, diese Eingriffe so gut es geht zu minimieren und eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung sowie den Erhalt ökologisch wertvoller Bäume und Naturräume sicherzustellen.

Die Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld und tragen außerdem dazu bei, die neuen Siedlungsflächen besser in die Umgebung einzubetten. Dabei spielen Bäume, Sträucher aber auch Rasen- und Wiesenflächen eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zwischen den baulichen Anlagen und den umgebenen Naturräumen, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Für eine wünschenswerte qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sind neben Bepflanzungen in den Straßenräumen vor allem die Bepflanzungen auf den überbaubaren „privaten“ Grundstücksflächen essenziell.

Für eine einheitliche und qualitätvolle Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes werden Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind vor allem als standortgerechte, heimische Laubbäume mit festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen. Unterschieden wird zudem in drei unterschiedliche Wuchsordnungen, welche sich an der Pflanzliste der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung orientieren. Die zulässigen Pflanzarten sind diesem Listen zu entnehmen. Durch die Unterscheidung der Wuchsordnungen wird eine gewisse Diversität der Arten, Wuchsformen und der natürlichen Endwuchshöhe sichergestellt. In Abwägung mit einer angemessenen Flexibilität im Rahmen der Ausführung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind teilweise innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verzeichnet. Hierbei handelt es sich um größere Baumarten der Wuchsordnungen 1 und 2, da diese eine gewisse Qualität und Prägung im Straßenraum wahrnehmen sollen. Die Flächen sind großzügig festgesetzt, die den Baumpflanzungen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Weiter befinden sich festgesetzte Baumpflanzungen der Wuchsordnung 3 in unmittelbarer Nähe zu den Straßenverkehrsflächen auf den Baugrundstücken. Die Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen sollen zum einen den Straßenraum optisch aufwerten und zu einer Steigerung der Wohnqualität führen. Weiter tragen diese gleichzeitig zur Verschattung des Straßenbelages und zur generellen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Baugrundstücken sicherzustellen, ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist bei Neupflanzungen nicht nur ein Augenmerk auf die Herkunft und Wuchsform zu legen, sondern auch auf die natürliche Endwuchshöhe. Allgemein ist zu empfehlen, auf privaten Baugrundstücken Baumarten mit einer maximalen Endwuchshöhe von ca. 12 m zu verwenden. So kann vermieden werden das die großen ausgewachsenen Baumexemplare, wenn sie am schönsten sind, gefällt werden müssen. Die zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken sind gemäß ihrer Ordnung im Verhältnis festgesetzt. So ist jeder dritte Baum als größerer Baum nach der erster Wuchsordnung festgesetzt. Somit sollen auch auf den Baugrundstücken Bäume mit einer gewissen städtebaulichen Wirkung und Prägung für das Landschaftsbild gepflanzt werden.

Um die Planung in die umgebenen Landschaftsräume in Richtung Norden und Osten einzubetten und einen naturnahen, natürlichen Übergang zu diesen zu schaffen, werden Flächen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Norden wird dabei ein ca. 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, welcher durch Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet wird. Diese Flächen werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und dienen der Kompensation des Eingriffs durch die gegenständliche Planung (siehe Ziffer B.4). Im Nordosten und Osten werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Ortsrandeingrünung" festgesetzt. Für diese Flächen werden ebenfalls entsprechende Baumpflanzungen nach Wuchsordnung sowie Strauchpflanzungen festgesetzt. Um eine möglichst dichte und dennoch natürliche Heckenstruktur zu erzeugen, sind die Strauchpflanzungen aus Gruppen von mindestens fünf Sträuchern derselben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Um eine gewisse einheitliche Qualität der Strauchpflanzungen sicherzustellen gelten für diese ebenfalls Mindestpflanzqualitäten. Insgesamt soll die Planung durch ca. 19 neue Bäume und ca. 60 neue Sträucher eingebettet werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen viele Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Es ist wichtig, eine angemessene, langfristige Grünausstattung sowohl im Bereich der Verkehrsräume als auch auf den Baugrundstücken für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten sind und geschützt werden müssen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. Für Baumpflanzungen höher 2,0 m gilt ein Mindestabstand von 2,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Für Strauchpflanzungen gelten dagegen einheitlich 0,5 m Grenzabstand.

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich zu großflächigen Versiegelungen der Böden. Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Dem entsprechend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass befestigten Flächen, wie Stellplätze oder Zuwegungen, mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Somit bleibt die natürliche Bodenfunktion so weit wie möglich erhalten. Unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Straßenverkehrsflächen sowie Zufahrten oder Terrassen hiervon ausgenommen.

Der Straßenraum ist so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn auch Kiesbanketten, Grünstreifen und Baumpflanzungen möglich sind, welche zum ländlichen Erscheinungsbild und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Die versiegelten, asphaltierten Verkehrsflächen sind in ihrer Breite auf ein Minimum reduziert, ohne dabei ihre Erschließungsfunktionen für größere Fahrzeuge einzuschränken.

Die Teilfläche des Flurstück Nr. 263/2 im Nordosten wurde bisher extensiv genutzt und wird als „G211 mäßig extensiv genutztes Grünland“ bewertet. Angrenzend befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches noch alte Obstbäume. Die Teilfläche wird mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (6-10 WP) pauschal mit 8 WP bewertet.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft heute die Gemeindestraße „Hinterhörer Straße“ in Ost-West-Richtung. Die Straßenbreite umfasst ca. 3,5 bis 4,0 m.

Erfassung der Auswirkungen

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = GRZneu – GRZalt).

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sieht die gegenständliche Planung keine Eingriffe vor. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bebauungsplans erhalten bzw. ergänzt. Diese Flächen können im Rahmen der Eingriffsregelungen außen vor bleiben.

In den Bereichen der bestehenden Wohnbebauung kommt es im Rahmen des Bebauungsplans zu einer Nutzungsintensivierung. Das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung wird für diese Parzellen mit einer GRZ von bis zu 0,30 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor errechnet sich aus der Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl: z.B. GRZneu 0,30 – GRZalt 0,10 = 0,20. Der Beeinträchtigungsfaktor würde dementsprechend mit 0,20 abzgl. Planungsfaktor angesetzt.

Die Flächen mit intensiv genutztem Grünland, welche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit neu bebaut werden, werden mit einer GRZ von <0,30 festgesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,30 abzgl. Planungsfaktor.

Im Rahmen der Überplanung soll die bereits bestehende asphaltierte Straße der „Hinterhörer Straße“ nur geringfügig zur Erstellung von Zufahrten und Ausweichmöglichkeiten ausgebaut werden. Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind großzügig festgesetzt und im Osten und Westen entsprechend aufgeweitet, um mit Baumpflanzungen und Grünstreifen einen offenen ländlichen Charakter des Straßenraums zu erzeugen. So stellen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht nur die versiegelten Verkehrsflächen dar, sondern beinhalten auch die begrüneten und bepflanzten Randstreifen. Die Ausgestaltung eines großzügigen öffentlichen Straßenraums übernimmt die Funktion der Durchgrünung und Eingrünung und wird entsprechend nicht als Eingriff bewertet.

Planungsfaktor und Vermeidungsmaßnahmen

Durch Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um einen Planungsfaktor bis zu 10% reduziert werden. Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und verringern den Eingriff:

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maße versiegelt, die Randflächen werden als wasserdurchlässiges Schotterbankett oder als Magerrasen ausgebildet
- Verpflichtende Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Erhalt von Bäumen
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen

Eingriffsermittlung



Abbildung 4: Übersicht Eingriffsermittlung – ohne Maßstab

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2022)									
Flurnummer	ID	Bestandserfassung -und Bewertung	WP (Bestand)	Eingriffsschwere	GRZ	Fläche	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	Planungsfaktor in % (Reduktion durch Vermeidungsmaßnahmen)	erforderlicher Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
	B.1	Straße Bestand	0	Erschließung	0	2.741	0	0	0
	B.2	Grünland	0	Eingrünung	0	686	0	0	0
	B.3	Grünland	0	Eingrünung	0	348	0	0	0
	B.4	Grünland	0	Landwirtschaftliche Zufahrt	0	381	0	0	0
	B.5	Grünland	0	Eingrünung	0	157	0	0	0
	B.6	Grünland	0	Eingrünung	0	205	0	0	0
262/5	E.1	I geringe Bedeutung	3	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	1.004	903	20	723
262/4	E.2	I geringe Bedeutung	3	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	970	873	10	785
260	E.3	I geringe Bedeutung	3	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	971	873	10	786
261/1	E.4	I geringe Bedeutung	3	Typ B (GRZ 0,3 - 0,08 GRZ-Bestand)	0,22	983	649	10	584
261	E.5	I geringe Bedeutung	3	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	936	842	10	758
	E.6	I geringe Bedeutung	3	Typ B (GRZ 0,3 - 0,17 GRZ-Bestand)	0,13	931	363	10	327
	E.7	I geringe Bedeutung	3	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	934	841	10	757
	E.8	II mittlere Bedeutung	8	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	881	2.115	10	1.903
	E.9	I geringe Bedeutung	3	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	956	861	10	775
249	E.10	I geringe Bedeutung	3	Typ B (GRZ 0,3 - 0,12 GRZ-Bestand)	0,18	1.462	790	10	711
250	E.11	I geringe Bedeutung	3	Typ B (GRZ 0,3 - 0,05 GRZ-Bestand)	0,25	1.636	1.227	10	1.105
258/2	E.12	I geringe Bedeutung	3	Typ B (GRZ 0,3 - 0,14 GRZ-Bestand)	0,16	690	331	10	298
258 + 258/6	E.13	I geringe Bedeutung	3	Typ B (GRZ 0,3 - 0,13 GRZ-Bestand)	0,17	978	499	10	449
258/1	E.14	I geringe Bedeutung	3	Typ B (niedriger Versiegelungs- / Nutzungsgrad) GRZ < 0,3	0,3	442	398	10	358
257	E.15	I geringe Bedeutung	3	Typ B (GRZ 0,3 - 0,17 GRZ-Bestand)	0,13	823	321	10	289
11				Summe		19.115	11.886	Kompensationsbedarf	10.607
Ermittlung des Kompensationsumfangs (Leitfaden 2022)									
Flurnummer	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp (Prognosezustand)	WP Zu-/Abschlag	WP (Entwicklungsziel) WP (Aufwertung)	Fläche	Kompensationsumfang (Wertpunkte)	
262	A.1	G11 Intensivgrünland	3	B431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	0	8	5	2.121	10.607
Summe									10.607
Bilanz Kompensation									
									0

Es ergibt sich eine positive Ausgleichsbilanz. Damit ist der Eingriff vollumfänglich kompensiert.

Abbildung 5: Tabelle Eingriffsermittlung

Ausgleichsermittlung

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 19.115 m² ein Kompensationsbedarf von 10.607 Wertpunkten. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes auf den etwas größer festgesetzten Ausgleichsflächen, auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 262, Gemarkung Altenbeuern, erbracht. Die Aufwertung von „G11 Intensiv genutztes Grünland“ (3 WP) auf „B431 Streuobstbestände“ im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (8WP) ergibt eine Aufwertung um 5 Wertpunkte.

Flurstück	Teilflächen des Flurstücks Nr. 262
Bisherige Nutzung	Intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel	„B431 Streuobstbestände“ auf artenarmen bis nur mäßig artenreichen, intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mit einem überwiegenden Anteil von jüngeren Obstbäumen
Beschreibung Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherstellung der Grenzen vor Bewirtschaftung durch auspflocken ▪ zu pflanzen sind mindestens 14 heimische Laubbäume: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Bäume 1. Ordnung (Walnuß) zu pflanzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 18/20cm ▪ 12 Bäume zu pflanzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, StU 10/12cm ▪ Artenliste: heimische Sorten von Apfel und Birne; ▪ Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz gegen Verbiss (Wühlmauskorb + oberirdischer Verbisschutz) ▪ fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle (3-Bock) ▪ Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung eines fachgerechten Obstbaumschnitt in bis zu 5-jährigen Abständen ▪ Aushagerung der Wiese in den ersten 3 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes bis das Ausmagerungsziel erreicht ist; 1. Mahd Ende April zur Förderung spätaustreibender Pflanzen, 2. Mahd nach dem 30. Juni ▪ mit Erreichen des Ausmagerungsziels: 2 bis 3-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes nach dem 15. Juni ▪ Unterlassung von Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) ▪ kein Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel
Flächengröße (Ausgleich)	2.275 m²

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurden Untersuchungen im Zuge einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, (25.07.2022) durchgeführt. Diese Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

Säugetiere

Im Rahmen von bereits durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1,0 km einige Fledermaus-Nachweise vor. An den bestehenden Gebäuden sowie den älteren Bäumen im Planungsgebiet könnten potenziell Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sein. Somit können negative Beeinträchtigungen für Fledermausarten im Rahmen möglicher Eingriffe in den Gebäude- oder Baumbestand nicht ausgeschlossen werden. Mit der östlich gelegenen Baumallee sowie den umgebenden Waldgebieten sind weitere potenzielle Quartiere in der näheren Umgebung vorhanden.

Das Gebiet könnte durch vereinzelte Arten als Jagdhabitat genutzt werden. Hier sind insbesondere der Ortsrand, die z. T. strukturreichen Gärten, die privaten Grünflächen im Nordosten und die Waldränder randlich außerhalb des Eingriffsbereichs relevant. Aufgrund der Größe des geplanten Eingriffsbereichs ist jedoch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen.

Weitere prüfungsrelevante Säugetierarten können aufgrund fehlender Habitat-Strukturen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Rahmen von bereits durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1 km keine Nachweise bzgl. prüfungsrelevanter Vogelarten vor. Im Planungsgebiet bieten Hausgärten sowie bestehende Bäume potenzielle Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten. Die Weidefläche im Nordosten ist als Bruthabitat wenig geeignet – lediglich in der niedrigen Hecke aus Ahorn ist ggf. eine Anlage von Nestern möglich. Aufgrund der geringen bisher geplanten Eingriffe wird nicht von einer Betroffenheit von freibrütenden Vogelarten ausgegangen.

Gebäudebrütende Arten wie die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) oder der Haussperling (*Passer domesticus*) könnten an den bestehenden Gebäuden brüten. Bei der Erstbegehung wurden die einzelnen Hausgärten nicht betreten, so dass über mögliche Habitate keine Aussage gemacht werden kann. Ebenso kann keine Aussage zu möglichen Brutbäumen von höhlenbrütenden Vogelarten in diesen Bereichen getätigt werden.

Ein Vorkommen von Offenlandbrütern wie der Feldlerche (*Alauda arvensis*) wäre höchstens in der Umgebung des Planungsgebiets möglich, kann aber aufgrund der zu beengten Landschaftsverhältnisse und der überwiegenden Nutzung als Intensivgrünland ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Waldränder, die im Norden und Süden relativ nah an das Planungsgebiet heranreichen, sind auch seltenere Vogelarten (z. B. Klappergrasmücke, Gelbspötter) nicht auszuschließen. Die Planung sieht jedoch vor, diese Bereiche überwiegend zu schützen.

Nahrungssuchende Vögel können auf den Flächen des Planungsumgriffs nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der begrenzten Größe des Eingriffs ist jedoch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat für Vögel auszugehen.

Reptilien

Im Rahmen von bereits durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1 km keine Nachweise zu Reptilien vor. Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann im Bereich der abgeäunten Weidefläche (Nordosten) aufgrund des extensiven, artenreicheren Grünlands nicht ausgeschlossen werden. Auch in den bestehenden Hausgärten selbst könnten die Tiere geeignete Habitate vorfinden.

Sonstige prüfungsrelevante Arten

Das Plangebiet bietet keine geeignete Vegetations- und Habitatstruktur für prüfungsrelevante Amphibien-, Libellen- oder Schmetterlingsarten oder für Gefäßpflanzen. Daher können im Hinblick auf diese Artengruppen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen, um Gefährdungen (Tötungen, Schädigungen und Störungen) der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen ist eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen bzw. können diese minimiert werden.

Vorgaben zur Gehölzentnahme

Bei geplanten Baumfällungen sind die betroffenen Bäume vor dem Eingriff auf potentielle Fledermausquartiere (Baumhöhlen, -Spalten und Rindenabplatzungen) sowie Nistplätze und als Nistplatz geeignete Baumhöhlen von Vögeln durch eine ökologische Baubegleitung zu untersuchen. Geeignete Quartiere sind auf vorhandene Individuen zu überprüfen.

Bei Besatz oder dem Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.

Weiter wird der größtmögliche Erhalt von Gehölzen insbesondere der älteren Obstbäume im Bereich des ehemaligen Reitplatzes (private Grünfläche im Nordosten) empfohlen. Die bestehenden Bäume sollen in der Planung weitestgehend bestehen bleiben. Weiter sieht die Planung in diesem Bereich einen breiten Eingrünungsstreifen vor, welcher durch weitere Gehölzstrukturen bepflanzt werden soll.

Sind Baumfällungen oder Rodungen von Gehölzen notwendig, so sind diese zum Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten sowie deren Nester, Eier und Nestlinge in dafür festgelegten Zeiträumen durchzuführen. zur Rodung von Gehölzen festgelegt. Sie sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen, d.h. Bäume und Gehölze (Sträucher, Hecken etc.) können nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar entfernt werden.

Die notwendigen Baumfällungen sowie Gehölzentnahmen sind wie bereits beschrieben auf potentielle Quartiers- und Nistmöglichkeiten zu untersuchen. Eine Untersuchung sollte nach Möglichkeit einen Tag vor den geplanten Fällungen bzw. Entnahme durchgeführt werden.

Vorgaben zu Arbeiten an Gebäuden

Bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sind die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf ein Vorkommen möglicher Fledermausarten oder gebäudebrütende Vogelarten durch eine ökologische Baubegleitung zu untersuchen.

Bei Besatz oder dem Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind in Abstimmung mit der der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.

Kartierungen von Zauneidechsen

Um das potentielle Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen und mögliche Verbotstatbestände gegenüber dieser Art auszuschließen, sind auf den entsprechenden Flächen Kartierungen im Rahmen von vier Begehungen durchzuführen.

Da im Zuge der Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass saP-relevante Arten vom Vorhaben potentiell in der ein oder anderen Weise betroffen sind, müssen im weiteren Verfahren weitergehende Untersuchungen und Bestandserhebungen durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Erhebung werden hier ergänzt und der (eigentlichen) artenschutzrechtlichen Prüfung (Prüfung der Verbotstatbestände) gemäß § 44 BNatSchG zugrunde gelegt.

B.6 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft heute die Gemeindestraße „Hinterhörer Straße“ in Ost-West-Richtung. Diese Straße besitzt einen untergeordneten Charakter und weist eine Straßenbreite von ca. 3,5 bis 4,0 m auf. Durch die „Hinterhörer Straße“ wird heute lediglich die bestehende Wohnbebauung des gegenständlichen Planungsumgriffs erschlossen sowie die Bebauung des weiter östlich gelegenen Weilers Hinterhör und die landwirtschaftlichen Flächen im Osten. Die „Hinterhörer Straße“ schließt direkt im Westen und weiter entfernt im Nordosten an die gemeindliche Straße „Am Bürgl“ an. Von hier aus besteht Anschluss an die Ortsmitte Neubeuerns und an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes soll auch zukünftig über die Verkehrsflächen der „Hinterhörer Straße“ erfolgen. Im Rahmen der Überplanung soll die bestehende asphaltierte Straße geringfügig ausgebaut werden. Alle Baugrundstücke sind ausreichend erschlossen. Die neue Straße wird auch weiterhin einen untergeordneten Charakter beibehalten, da sie lediglich der Erschließung der bestehenden und neuen Wohnbebauung sowie des weiter östlich gelegenen Weilers und der landwirtschaftlichen Flächen dient. Die beabsichtigte Dimensionierung von 3,5 bis 4,0 m Straßenbreite ist dabei ausreichend dimensioniert. Die schmalere Fahrbahnbreite tragen zu einer natürlichen Reduzierung der Geschwindigkeit bei. Auch sind die an die „Hinterhörer Straße“ angrenzenden Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um den zu erwartenden moderaten Verkehrszuwachs aufnehmen zu können.

Die „Hinterhörer Straße“ verläuft in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Diese Flächen sind großzügig festgesetzt und im Osten und Westen entsprechend aufgeweitet, um zum einen offenen ländlichen Charakter des Straßenraums zu erzeugen sowie um eine übersichtliche Situation im Bereich der Kreuzung mit der Gemeindestraße „Am Bürgl“ sicherzustellen. Weiter stellen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht die versiegelten Verkehrsflächen dar, sondern beinhalten auch das Anlegen von etwaigen Randstreifen, straßenbegleitender Grünstreifen oder straßenbegleitender Baumpflanzungen. Somit wird die Ausgestaltung eines großzügigen öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

Um ein gefahrenfreies Aus- und Einfahren auf die Baugrundstücke sicherzustellen, werden Straßenbereiche festgesetzt, wo keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen.

Im Bereich der Einmündungen der „Hinterhörer Straße“ auf die Straße „Am Bürgl“ ist ein geschwindigkeitsabhängiges Sichtdreieck berücksichtigt. Dieses geht von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und somit einer Anfahrtssicht von 5,0 m sowie einer Schenkellänge von 70 m aus. Die Flächen der Sichtdreiecke kommen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum Liegen, welche freie Sichtbeziehungen auch zukünftig gewährleisten. Im Süden auf dem Baugrundstück Parzelle 1 überlagern Bereiche des Sichtdreieckes die überbaubaren Grundstücksflächen. Um auch hier ausreichende Sichtbeziehungen sicherzustellen sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Ablagerungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegene Straßenfläche freizuhalten sind. Somit kann im Kreuzungsbereich eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden, notwendigen Stellplätze ist nach der Satzung der Marktgemeinde Neubeuern über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zu bestimmen. Weiter regelt die Satzung die Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen.

Durch die Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundfläche, sind ausreichend Flächen auf dem Baugrundstück gewährleistet, sodass die notwendigen Stellplätze unterkommen können.

B.7 Infrastruktur

Die im Planungsumgriff bestehenden Wohngebäude und baulichen Anlagen sind bereits an die notwendigen Infrastrukturen, wie Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc., angeschlossen. Ein Anschluss an die entsprechenden Infrastrukturen von Neubauten baulicher Anlagen ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

Leitungen für eine gesammelte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Baugrundstücken sind ggfs. in der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Entlang der „Hinterhörer Straße“ bestehen heute Telekommunikationsleitungen als Freileitung. Im Zuge der Erschließungsplanung sollen diese unterirdisch verlegt werden. Dies hat auch einen positiven Effekt auf das Ortsbild.

Weiter verläuft im nördlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche eine unterirdische Mittelspannungsleitung (20 kV). Deren Verlauf wird in den Planunterlagen mit einem Schutzzonenbereich von 0,5 m beidseitig der Leitungssachse dargestellt. Diese Leitung ist von übergeordneter Bedeutung. Über einen Trafo sowie Freileitungen zwischen den Gebäuden werden die heutigen Wohnbebauungen mit Strom versorgt.

B.8 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von der Verkehrsfläche entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrrangriff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrrangriffe nötig.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Im Zuge der neuen Straßenverkehrsfläche wird zur Bereitstellung von Löschwasser ein entsprechender Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Westen erfolgen. Auch werden in diesem Zuge entsprechende Hydranten gesetzt. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind die Belange des Brandschutzes auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Darüber hinaus ist der Brandschutz im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Bauvollzuges sicherzustellen.

B.9 Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse

Ggfs. können weitere Angaben zur Versickerung und Niederschlagswasserableitung im Rahmen der Erschließungsplanung ergänzt und konkretisiert werden.

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von dieser Regelung abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis die beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist.

Aufgrund der angeroffenen Bodenverhältnisse in der Umgebung und den Informationen aus dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (siehe A.6.4) erscheint eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur schwer möglich. Wo die angetroffenen Bodenverhältnisse auf den jeweiligen Baugrundstücken eine kleinteilige Versickerung zulassen, auch durch die Errichtung von Versickerungsanlagen, so sind die zuvor genannten Rahmenbedingungen zu beachten.

Ein Konzept zur zentralen Ableitung des Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren, im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt in einer bewegten Topographie. Bei dem voraussichtlich vorliegenden Bodenaufbau ist mit einer überwiegend schlechten Versickerungseignung zu rechnen.

Dem folgend kommt § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Allgemein ist bei Starkregenereignissen nicht mit großflächigen, länger anhaltenden Überschwemmungen zu rechnen, da das natürliche Gelände von Osten nach Westen kontinuierlich abfällt. Dennoch ist bei Starkregenereignissen auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Auch ist ein Einlaufen von Oberflächenwasser der umliegenden Flächen, gerade aus Richtung Osten von den landwirtschaftlichen Flächen zu beachten.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird durch den Klimawandel künftig zunehmen. In deren Folge kann es, verstärkt durch die vorliegenden Bodenverhältnisse, trotz der oben dargestellten Maßnahmen zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Dem folgend wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechende angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Weiter sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Tiefgaragen zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere an der dem Hang zugewandten Seite.

B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Umfängliche Baumpflanzungen, insbesondere im Bereich der Straßenverkehrsfläche, entfalten eine klimadämpfende Wirkung und führen zu einer Verschattung der versiegelten Straßenflächen.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt.

Die Festsetzung von Gründächern im Rahmen des Bebauungsplans führen zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben sie einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Nachhaltige Energieerzeugung durch die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Durch mögliche Nachverdichtungen bestehender Nutzungen und eine kompakte, relativ dichte Bebauung werden möglichst geringe unbebaute Flächen in Anspruch genommen.

Durch die Festsetzungen einer Ortsrandeingrünung sowie von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, wird der Gehölzbestand im Planungsgebiet gegenüber dem Status quo (intensiv genutztes Acker- und Grünland) wesentlich erhöht. Dies führt zu einer Verbesserung des Mikroklimas.

B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien, auf vormals landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen
- Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung
- Qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	14.955 m ²	69 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung)	1.188 m ²	5 %
Ausgleichsflächen	2.275 m ²	11 %
Straßenverkehrsflächen	2.772 m ²	13 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	381 m ²	2 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	21.571 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Satzungsbeschluss ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde der Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den

(Siegel)

.....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister