



Markt Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“

als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB

Der Markt Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a 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) die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“

als Satzung vom 09.02.2023
in der Fassung vom 06.02.2023

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Gut Heft“ inklusive aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Markt
Neubeuern

Schlossstraße 4
83115 Neubeuern

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

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	8
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	9
A.7.3	Boden	10
A.7.4	Denkmalschutz	10
A.7.5	Schutzgebiete	11
A.7.6	Oberflächengewässer, Überschwemmungen und Starkregenereignisse	11
A.7.7	Vorbelastungen	12
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	13
B.1	Ziele der Planung	13
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderungen der Festsetzungen	13
B.2.1	Städtebauliches Konzept	13
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	13
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	14
B.2.4	Höhenentwicklung	16
B.2.5	Nebenanlagen	17
B.2.6	Dächer	18
B.2.7	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	19
B.2.8	Abstandsflächen	20
B.3	Grünordnung	20
B.4	Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	21
B.5	Erschließung	21
B.6	Entwässerung, Versickerung und Starkregenereignisse	22
B.7	Klimaschutz	23
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
C	Umweltbelange	24
C.1	Umweltbericht	24
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	24
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	24
D	Ausfertigung	24

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1272

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die Firma Paromed beabsichtigt ihre Produktionsstätte zu erweitern. Dabei soll an die im Norden bestehende Produktionshalle auf der Ostseite ein Anbau erfolgen, wodurch die Produktion ausgebaut und optimiert werden kann.

Die Firmenflächen, welche den gegenständlichen Änderungsbereich darstellen, befinden sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ und sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen wurden ebenfalls im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 überplant.

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung soll im gegenständlichen Änderungsbereich eine Gewerbegebietsfläche intensiver genutzt werden. Somit sollen vor allem der Standort und die Erweiterungsmöglichkeit sowie die Entwicklung eines ansässigen Betriebes sichergestellt werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung wurde durch den Marktgemeinderat Neubeuern am 26.04.2022 gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Bei der Änderung handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Im Zuge der gegenständlichen Planung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten und somit zu einer Nutzungsintensivierung von bereits im Großteil überplanten bzw. bebauten Flächen.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung eines Bebauungsplans im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter dem maximal zulässigen Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Der Änderungsumgriff umfasst insgesamt lediglich ca. 8.344 m².

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB vollzogen. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Der gegenständliche Änderungsbereich ist heute bereits in Großteilen bebaut und wird im Zuge einer Überplanung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Wie unter A.2 beschrieben handelt es sich hierbei um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die Flächen im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind ausschließlich bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen verdrängt die hier gegenständliche 11. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Heft" sowie dessen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" und dessen Änderungen unberührt.

Sollte die 11. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" sowie der bisherigen Änderungen weiter.

A.5 Lage und Größe des Änderungsbereichs

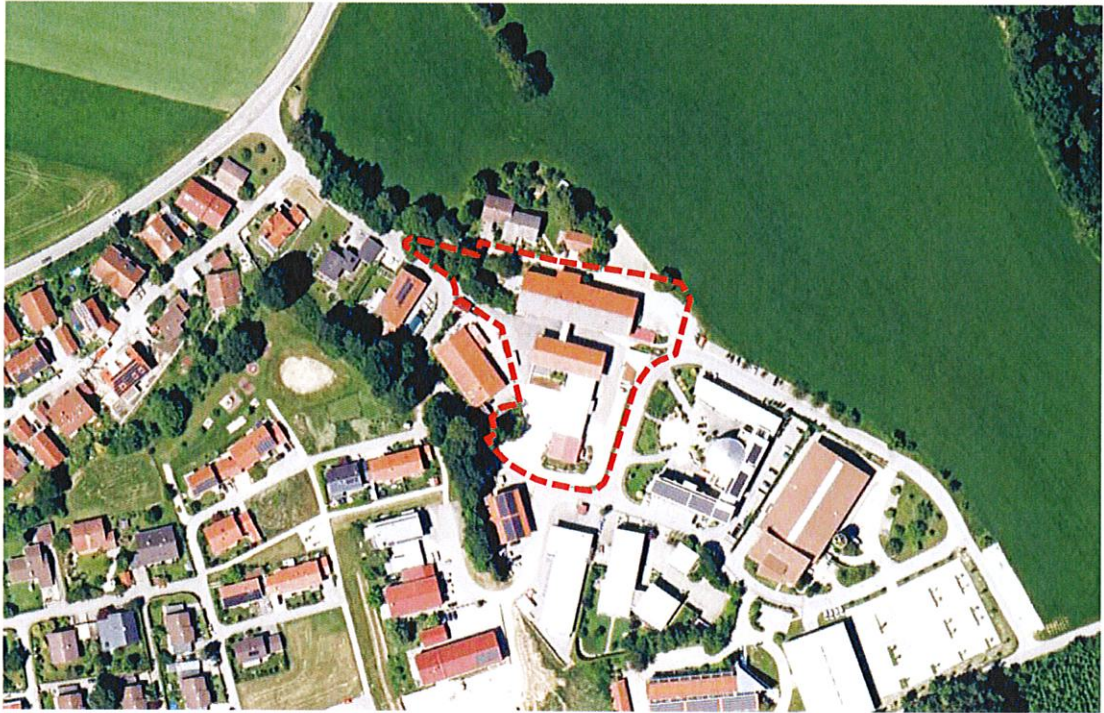


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs - rot - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Heft, welches sich im Nordosten des Ortsteils Altenbeuern, ca. 1,2 km nordöstlich des Zentrums von Neubeuern, befindet. Der Umgriff hat eine Größe von ca. 0,83 ha und umfasst das Flurstück Nr. 295 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 296 und 852.

Im Westen, Osten und Süden grenzen an den Änderungsbereich Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Heft an. Im Südwesten befindet sich entlang des Georg-Wiesböck-Rings ein mit Bäumen und Gehölzen bestockter Grünstreifen. Im Norden befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt im Nordwesten besteht ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und größeren Baumbestand.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

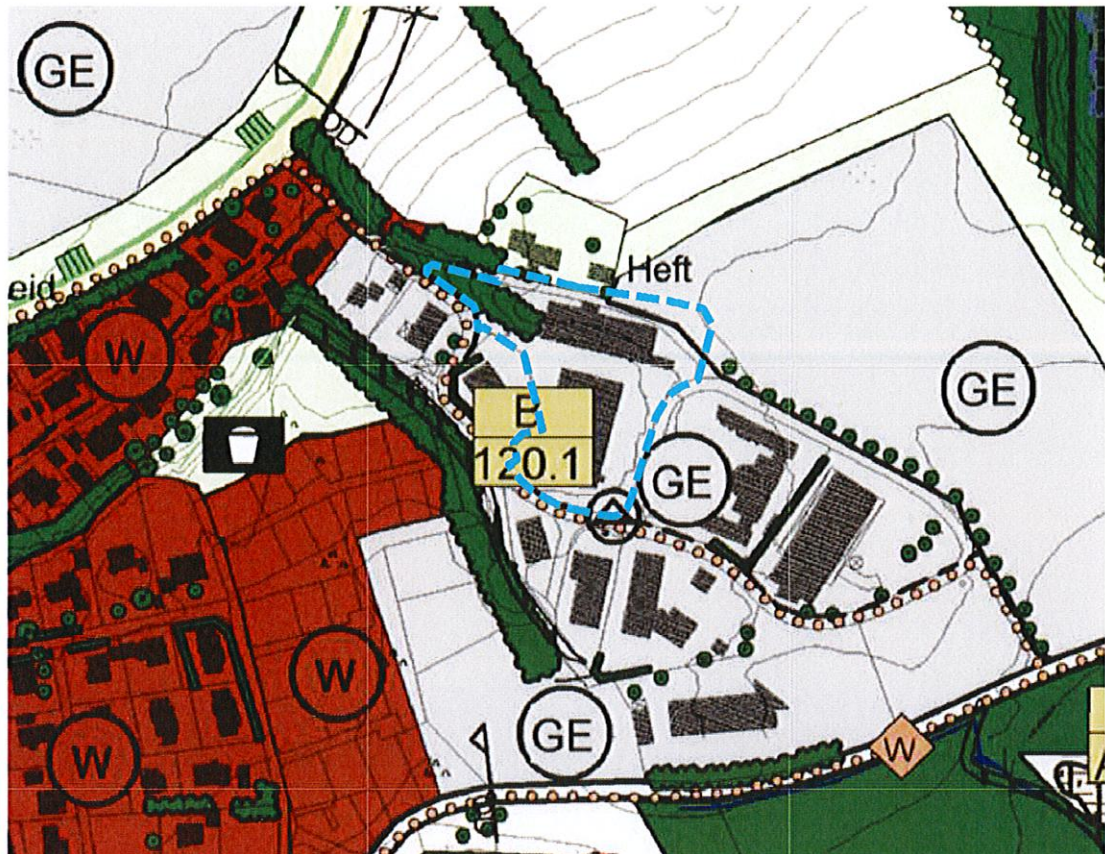


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Bereich der 11. Änderung - blau - ohne Maßstab

Für den Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan, in der Fassung vom 06.03.2008, ein Gewerbegebiet dargestellt. Darüber hinaus sind im Nordwesten geschlossene Baum- und Strauchgruppe, Feldgehölz dargestellt.

Der Umgriff der Änderung ist im Nordosten, Osten, Süden und im Westen von weiteren Flächen für Gewerbegebiet umgeben. Die Flächen im Norden sind als für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt. Im Norden der Bestandsgebäude sind zudem Einzelbäume dargestellt. Die Flächen weiter nördlich sind als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Weiter verlaufen in Richtung Nordwesten die Flächen als geschlossene Baum- und Strauchgruppe, Feldgehölz. Im Osten ist entlang der bestehenden Erschließungsstraße eine Baumreihe dargestellt. Im Südwesten sind in unmittelbarer Nähe weitere Flächen als geschlossene Baum- und Strauchgruppe, Feldgehölz dargestellt, wovon Teile als Biotop der amtlichen Biotopkartierung gekennzeichnet sind. Daran angrenzend sind Flächen als Wohngebiet und öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz dargestellt. Der Verlauf des Georg-Wiesböck-Rings ist zudem als wichtige Fußwegeverbindung gekennzeichnet.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 11. Änderung wird die Art der Nutzung nicht geändert. Somit kann die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

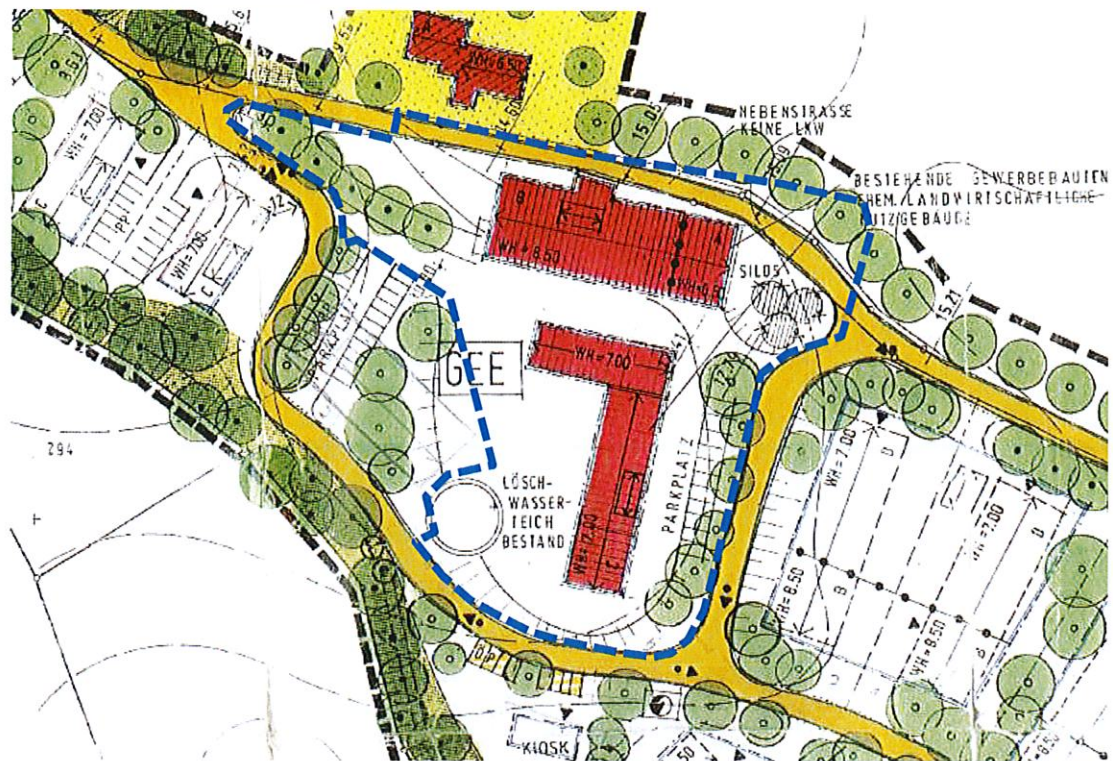
Bebauungsplan Nr. 11 „Gut Heft“

Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 „Gut Heft“ mit gegenständlicher Änderung - blau - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ (Ur-Bebauungsplan) von 1997. Die Flächen im Ur-Bebauungsplan sind als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1990) festgesetzt. Zulässig sind alle Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO. Unzulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäfte, mit Ausnahme des Kiosks auf der dafür ausgewiesenen Fläche. Für das Gewerbegebiet sind entsprechende Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen. So sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Weiter werden die bestehenden Gebäude und geplanten Bebauungen abgebildet und durch großzügige Baugrenzen gefasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 geregelt. Die Höhenentwicklung wird gestaffelt über eine Wandhöhe für die einzelnen Bauräume festgesetzt. Es sind Wandhöhen von 6,50 m bis 8,50 m angegeben. Zur freien Landschaft hin befinden sich die niedrigeren Wandhöhen. Für die Dachausbildung sind Satteldächer mit einer Neigung von 12 – 18 ° festgesetzt. Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt und muss durchgehend sein.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und Grünordnung getroffen.

Durch die gegenständliche 11. Änderung wird die geplante, zu pflanzende durchgehende Baumreihe im Nordosten zerschnitten. Die Baumpflanzungen sind jedoch bis heute nicht durchgeführt, wodurch die Grundzüge der Planung in diesem Bereich nicht beschnitten werden. Weiter finden auf den nördlichen Flächen weitere Überlegungen hinsichtlich einer Überplanung statt, welche dann ggfs. entsprechende Eingrünungsmaßnahmen enthalten.

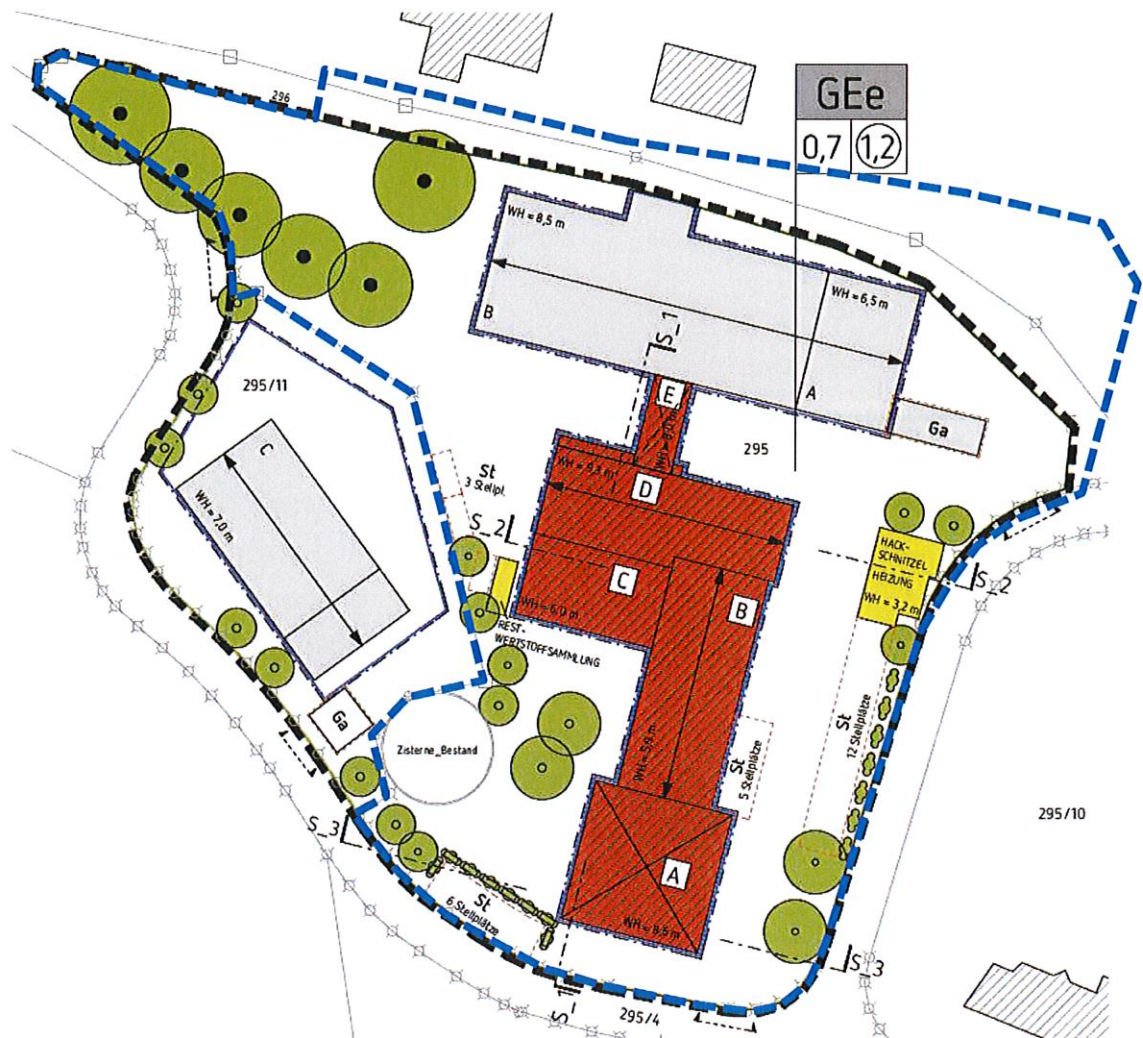
10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“

Abb. 3: Darstellung 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 mit gegenständlicher Änderung - blau - ohne Maßstab

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 aus dem Jahr 2018 wurde der Bereich des hier gegenständlichen Änderungsbereichs neu überplant und die baurechtlichen Voraussetzungen für den heutigen Gebäudekomplex im zentralen Bereich des Firmengeländes sowie ergänzende Nebenanlagen geschaffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,7, GFZ 1,2) blieben gegenüber dem Ur-Bebauungsplan unberührt. Die Höhenentwicklung wurde entsprechend des Gebäudetyps/-teils gestaffelt festgesetzt, über eine maximal zulässige Wandhöhe sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe mit Definition über Normal-Null und einer Höhenfestsetzung des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss mit Definition über Normal-Null. Dabei wurden Wandhöhen zwischen 6,0 und 9,3 m festgesetzt.

Weiter wurden Flächen für Nebenanlagen mit expliziter Höhenfestsetzung sowie Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Bei den Festsetzungen zu Dachflächen wurde nach Gebäudetyp unterschieden und als Dachformen Zelt Dach, Satteldach (beide mit Dachneigungen von 12 bis 18°) und Flachdach entsprechend festgelegt.

Hinsichtlich der Erschließung wurden explizite Einfahrtsbereiche im Osten, Süden und Westen festgesetzt.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Nutzungsart der Gebäude, Fassadengestaltung Immissionsschutz, Grünordnung und Grundwasser getroffen.

Gemeindliche Satzungen

Für die gegenständliche 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist lediglich die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen relevant. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Marktgemeinde Neubeuern ist dahingehend nicht relevant, da sich diese nicht auf Gewerbegebiete bezieht.

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Der zentrale Bereich des Umgriffs ist relativ eben mit einer mittleren Höhe von ca. 469,0 m ü. NHN (Normalhöhennull nach DHHN 2016). In Richtung Norden steigt das Gelände entlang einer Böschung auf ca. 473 m ü. NHN an. In Richtung Osten und Süden besteht ebenfalls eine Böschung entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Hier steigt das Gelände um ca. 2,0 m auf 471 m ü. NHN an. In Richtung Süden läuft diese Böschung leicht aus. In Richtung Westen fällt das natürliche Gelände ab, um ca. 2,0 bis 3,0 m.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits umfänglich bebaut bzw. baulich genutzt. Bei der Bebauung handelt es sich um einen größeren Baukörper und einen Gebäudekomplex sowie kleinere ergänzende Nebenanlagen der Firma Paromed (Bereich Fußversorgung).

Im nördlichen Bereich befindet sich ein großer Baukörper, welcher in Ost-West-Richtung, parallel zum Verlauf der Straße Heft, ausgerichtet ist. Das unterste Geschoss des Baukörpers ist in die hier befindliche Böschung integriert. Das Gebäude besitzt somit auf der hangzugewandten Seite augenscheinliche drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von ca. 10 m. Auf der nördlichen, der hangabgewandten Seite sind dagegen nur zwei Vollgeschosse sichtbar, mit einer Wandhöhe von ca. 6,7 m. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und ist in südliche Richtung mit Anlagen für die Solarenergie versehen. Auf der östlichen Seite ist eine kleinere überdachte Abstellfläche (Bauart ähnlich einem Carport) an der hangzugewandten Seite angebaut.

Weiter südlich im zentralen Bereich befindet sich ein weiterer größerer Gebäudekomplex in L-Form. Der nördliche Gebäudeteil ist dabei parallel zum nördlichen Baukörper ausgerichtet, sodass sich hier ein kleiner Innenhof bildet. Weiter schließen an den Baukörper weitere Bauteile an, welche in ihrer Höhenentwicklung abgestaffelt sind und sich zudem in ihrer Dachausbildung unterscheiden. Auch ist hier die Ausbildung des Daches als Satteldach vorherrschend. So weist der nördliche Teil des Baukörpers eine Wandhöhe von ca. 8,6 m auf. Im Südwesten besteht hier ein eingeschossiger Anbau, mit einer Wandhöhe von ca. 3,6 m und einer Flachdachausführung. Weiter besteht ein länglicher Teil des Baukörpers in Nord-Süd-Richtung, welcher eine Wandhöhe von ca. 5,4 m besitzt. Im Süden ist ein kleinerer Gebäudeteil nochmals um 0,5 m in der Höhe abgesetzt. Die Dachflächen besitzen Neigungswinkel zwischen 10 und 18°. Weiter befindet sich im Osten ein Nebengebäude, mit einem Vollgeschoss und einer Wandhöhe von ca. einer 3,5 m sowie einer Flachdachausführung.

Die Flächen um die einzelnen Baukörper sind heute weitestgehend versiegelt und dienen der Lagerung, Zuwegung, Zufahrt oder als Stellplatz.

Im Osten und südlich des zentralen Baukörpers befinden sich kleinere Grünflächen bzw. Grünstreifen. Im Südwesten besteht ein kleinerer Löschwasserteich, welcher umgeben ist von Gehölzstrukturen. Im Nordwesten, westlich des größeren Einzelbaukörpers, bestehen weitere Grünstrukturen mit größerem Baumbestand.

Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Gewerbegebietes „Heft“. Somit grenzen im Osten, Süden und Westen weitere Gewerbebetriebe an. Diese sind u.a. aus den Bereichen Softwareentwicklung, Verpackungen und verarbeitendes Gewerbe (Acryl, Metallbau). Der Großteil der umgebenden Baukörper ist als länglicher Hallenbau ausgeführt. Die Dächer sind als flachgeneigte Satteldächer ausgeführt. Der Baukörper im Osten hat als Grundform eine U-Form, welche in Richtung Westen geöffnet ist. Im zentralen Bereich ist hier der Baukörper durch einen runden, turmartigen Anbau ergänzt. Die Dächer sind als geneigte Flachdächer bzw. kegelartig (turmartiger Anbau) ausgeführt und durch Anlagen für die Solarenergie ergänzt. Die Wandhöhen der einzelnen Baukörper variiert zwischen 4,2 m, 5,0 m, 6,5 m und 7,9 m. Das größere Gebäude im Westen weist eine Wandhöhe von ca. 9,5 bzw. 10 m auf.

Die Bereiche um die Betriebsgebäude sind dabei weitestgehend versiegelt und dienen je nach Betriebsart der Lagerung, Zuwegung, Zufahrt oder als Stellplatz. Ergänzt werden die versiegelten Flächen durch kleinere Grünstrukturen mit vereinzelt Baumpflanzungen.

Im Westen befinden sich weiter abgerückt, zwischen zwei Gewerbebetrieben und oberhalb einer Böschungskante, welche durch einen breiteren Gehölzstreifen mit größeren Baumpflanzungen überwachsen ist, Wohnbebauungen als Einzel- und Doppelhäuser. Diese liegen ca. 4,5 m höher als die Gewerbeflächen.

Im Norden befindet sich ein einzelnes Wohngebäude (ehemalige Hofstelle) mit Privatgarten und einzelner Nebengebäude. Das Wohngebäude weist eine Wandhöhe von ca. 5,7 m auf. Die Dachflächen sind als Satteldach ausgeführt. Im Norden des Wohngebäudes befinden sich gärtnerisch gepflegte Grünflächen mit einigem Baumbestand. An die privaten Grünflächen sowie die Straßenverkehrsflächen nördlich angrenzend, befinden sich großflächige intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang dieser Flächen zum Gewerbegebiet hin, befinden sich vereinzelt Baumreihen, Einzelbäume sowie Stellplatzflächen.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr

Der Änderungsbereich liegt im Osten, Süden und Nordwesten an der öffentlichen Verkehrsfläche des Georg-Wiesböck-Rings an. Im Norden besteht heute eine Durchfahrt über die Verkehrsfläche der Straße Heft. Somit ist der Änderungsbereich bereits erschlossen.

Der Georg-Wiesböck-Ring ist die Erschließungsringstraße des Gewerbegebietes „Heft“, welche nordwestlich in die Straße „Heft“ mündet. Von dieser besteht ein direkter Anschluss an das überörtliche Straßensystem, die St 2359, welche nach Rohrdorf führt. Über die St 2359 besteht in ca. 2,5 km Anschluss an die Bundesautobahn A8. Des Weiteren besteht ein Anschluss des Gewerbegebietes „Heft“ über den Georg-Wiesböck-Ring aus Richtung Osten über die Pinswangerstraße, bzw. Am Bürgl. Die St 2359 wird innerhalb der Gemeinde zur „Dorfstraße“ umbenannt, auf welche weiter südlich auch die Straße Pinswangerstraße bzw. Am Bürgl einmündet. Über die Dorfstraße, die im weiteren Verlauf Samerstraße wird, besteht in ca. 1,5 km Anschluss an das Ortszentrum von Neubeuern.

Sonstige Infrastruktur

Da es sich beim Änderungsbereich um bereits bebaute Flächen handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) vor. Ein Anschluss von möglichen Erweiterungen ist somit mit angemessenem Aufwand möglich. Dem folgend ist der Änderungsbereich sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

A.7.3 Boden

Bodenaufbau

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ für das Gewerbegebiet wurde durch das Büro Ohin (Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung) im Jahre 1997 ein Versickerungsgutachten durchgeführt. Dabei wurden zur Erkundung der Untergrundverhältnisse zwei Bohrungen mit Tiefen von 5,0 m bzw. 15 m durchgeführt. Dabei wurden unter dem Mutterboden in den oberen Schichten Auffüllungen sowie daran anschließend Beckenablagerungen festgestellt.

Im Zuge eines Baugrundgutachtens von Crystal Geotechnik GmbH, aus dem Jahre 2005, Projekt Nr. B 24871, wurden für die Baugebiete Haimgarten Ost (Wohnen) sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes Heft, im Norden und Westen außerhalb des Planungsgebietes, Bohrungen durchgeführt. Die Untersuchungen befinden sich ca. 120 m weiter südwestlich. Dabei wurden die Bodenschichten Mutterboden (0,4 bis 0,7 m u. GOK), Decklagen (0,8 bis 1,1 m u. GOK, Mächtigkeiten bis 0,7m, feinsandige Schluffe von steifer Konsistenz) und Seesande (unterhalb der Decklagen, schwach schluffige Sande von lockerer bis mitteldichter Konsistenz) vorgefunden.

Insgesamt kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und des angetroffenen Bodenaufbaus im Umfeld davon ausgegangen werden, dass das Gebiet mit angemessenem Aufwand weiterhin bebaut werden kann. Gerade in den oberen Schichten werden jedoch voraussichtlich technische Maßnahmen (Bodenverbesserungen, Bodenaustausch etc.) notwendig werden.

Sickerfähigkeit

Hinsichtlich der Versickerungsgutachten aus dem Jahr 1997 sind die angetroffenen Bodenverhältnisse als gering durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von Dachflächenwasser in größeren Mengen ist nicht möglich.

Im Baugrundgutachten aus dem Jahr 2005 wird darauf hingewiesen das für die Versickerung entsprechende Versickerungsanlagen erforderlich werden, welche in die sickerfähigen Seesande einbinden. Prinzipiell ist die Versickerung mittels Mulden-Rigolen-System sowie auch mittels Rohr-Rigolen-System denkbar

Grundwasser

Zum Grundwasserstand können im Änderungsbereich keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren und weiteren Umfeld keine Messstellen befinden. Entsprechende Gutachten liegen für das Gebiet an sich nicht vor.

Im Baugrundgutachten aus dem Jahr 2005 wurde bei einer Bohrung, ca. 100 m westlich des gegenständlichen Änderungsbereiches, Grundwasser bei 7,1 m unter GOK angetroffen. Bei weiteren Bohrungen, ca. 50 bzw. 150 m südwestlich des gegenständlichen Änderungsbereiches konnten bis 5,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen werden.

Auch konnten bei den Bohrungen des Versickerungsgutachtens aus dem Jahr 1997 kein Grundwasser angetroffen werden.

Somit ist grundsätzlich mit einem Grundwasserflurabstand von über 5,0 m zu rechnen. Mit einem Eingriff in das Grundwasser ist somit bei eingeschossigen Kellern voraussichtlich nicht zu rechnen.

A.7.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Februar 2023) sind weder im Änderungsbereich noch in dessen Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

A.7.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst und in dessen näherer Umgebung sind keine kartierten Biotop- oder weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2023).

Im Südwesten des Änderungsbereiches, entlang der südlichen Grenze der Verkehrsfläche des Georg-Wiesböck-Rings, befinden sich die Flächen des Teilbereich 001 des kartierten Biotops Nr. 8238-0120 mit der Bezeichnung „Hecken und Feldgehölze bei Neubeuern“. Beschrieben wird die Teilfläche der Biotopkartierung durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wie folgt:

„5-12 m breite Hecke am Ostrand des Ortsteils Altenbeuern, auf einer mäßig bis stark nach Nordost geneigten Hangkante; mit dichter Baum- und Strauchschicht aus Stieleiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Fichte, Lärche, Grau- und Schwarzerle, Hasel, Traubenkirsche, Salweide u.a.. Im Saum meist viel Brennessel. Der Nordteil der Hecke wurde erst vor einigen Jahren angepflanzt (H. 8 m).“ „Maßnahmen: Kein Gehölzumbau; lediglich einzelstammweise forstliche Nutzung; Schutz des Strauchmantels und des Saums durch Absperrung des Weideviehs; Beseitigung von Ablagerungen.“

Aufgrund der dazwischenliegenden Verkehrsfläche besteht zu den Biotopsflächen kein funktioneller Zusammenhang.

A.7.6 Oberflächengewässer, Überschwemmungen und Starkregenereignisse

Oberflächengewässer und Überschwemmungen

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2023) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

Jedoch ist der Änderungsbereich als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

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 Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere durch die bestehende großflächige Versiegelung kann es hier kleinräumig zu Überflutungen kommen. Auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs kann dieser Effekt verstärkt werden. Der Bereich befindet sich in einer Geländesenke, das Gelände fällt aus Richtung Norden, Osten und Süden zur Mitte des Änderungsbereiches hin ab.

Die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen bzw. des Oberflächenabflusses etc. sollte bei der baulichen Ausführung Berücksichtigung finden.

A.7.7 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt.

Im Rahmen der bisherigen (und zukünftigen) Nutzung als Gewerbegebiet können Altlasten jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere können im Rahmen der Baugrubenverfüllungen der Bestandsgebäude ggf. verunreinigte Böden auftreten.

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 im Norden anliegende Straße Heft hat nur einen untergeordneten Charakter und dient lediglich der Erschließung der Wohnbebauung und des gegenständlichen Änderungsbereiches sowie ggfs. der landwirtschaftlichen Flächen im Norden.

Der Georg-Wiesböck-Ring dient der inneren Erschließung des Gewerbegebietes. Somit ist hier lediglich mit Anlieger- sowie Lieferverkehr zu rechnen.

Hinsichtlich des Ausbaus und der Charakteristik der beiden Verkehrsflächen ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Anlagenlärm

Im Westen, Osten und Süden bestehen bereits Gewerbebenutzungen. Somit ist mit entsprechenden Anlagenlärmemissionen zu rechnen. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 11 wurde die Nutzung hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprechend eingeschränkt. So sind innerhalb des Gewerbegebietes nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 57 dB (A) tagsüber und 42 dB (A) nachts nicht überschreitet.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung und moderaten Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes
- Wahrung des Ortsbildes des Marktes Neubeuern

B.2 Bebauungskonzept / Änderungen der Festsetzungen

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Vordergrund der hier gegenständlichen Änderung steht die Nachverdichtung des vorhandenen Bauraums für eine moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Der aktuell vorhandene Bauraum wird in Richtung Norden und im zentralen Bereich moderat erweitert. Somit können die Fläche im Norden im Zuge einer Hallenerweiterung überbaut werden. Durch die Erweiterung des Bauraums im zentralen Bereich kann die Fläche hier flächiger und kompakter überplant werden. Somit wird auch in Zukunft eine intensive Nutzung dieser Gewerbefläche ermöglicht.

Um eine Einbindung der Bebauung in die vorhandenen, bestehenden städtebaulichen Strukturen sicherzustellen, werden notwendige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und zur Dachgestaltung formuliert.

Grundsätzlich werden die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 11 bzw. der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans nur insofern geändert, wie dies für die Nachverdichtung erforderlich ist.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Änderungsbereiches sind als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht weiterhin den ursprünglichen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 11 sowie dessen 10. Änderung und der heute im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur. Somit ergibt sich hinsichtlich der Art der Nutzung insgesamt keine Änderung.

Um Verkaufsflächenansiedlungen am Ortsrand auszuschließen, sind Einzelhandelsbetriebe abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Sie können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und eine diesem deutlich untergeordneten Flächenbedarf haben oder, so sie der Nahversorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Somit wird der Schutz der örtlichen wohnortnahen Einzelhandelsstrukturen gewährleistet, gleichzeitig werden übliche Einrichtung zum Direktvertrieb wie Fabrikverkauf oder Ähnliches möglich. Auch können so, im Rahmen dieser Ausnahme, Kioske oder kleine Läden zur Versorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Arbeitnehmer ermöglicht werden. Dies führt zu einem lebendigen, in sich und in seiner Gesamtheit funktionsfähigen Gewerbegebiet. Durch den Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit können Fehlentwicklungen hier ausgeschlossen werden.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

Baugrenze (zeichnerische Festsetzung)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Festsetzung Änderung

Bauraum (zeichnerische Festsetzung)

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

Überschreitungsregelung für die maximal zulässige (GRZ) bis maximal 0,8

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2

Begründung

Überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich der Betriebserweiterung wird im Rahmen der Nachverdichtung der Bauraum nach Nordosten entsprechend des geplanten Baukörpers erweitert. Die bereits festgesetzte, sehr heterogene Form des Bauraums hat keine städtebauliche Begründung. Diese bildet weitgehend lediglich die vormals geplanten Gebäude und heute bestehenden Gebäude ab. Dies soll auch weiterhin so beibehalten werden. Im Rahmen einer möglichst flexiblen und großzügigen Festsetzung werden die städtebaulich relevanten Kanten festgesetzt. So wird der Bauraum im Norden, zwischen den beiden Hauptgebäuden, aufgeweitet entsprechend der Ausdehnung des nördlichen Hauptgebäudes des südlichen Gebäudekomplexes. Die weitere Ausdehnung des Bauraums im Osten und Süden orientiert sich am heutigen Bestand. Im Westen wird der Bauraum moderat vergrößert, um noch kleinere Erweiterungen zu ermöglichen.

Überschreitung der Bauräume

Durch den festgesetzten Bauraum sollen vor allem die städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper gefasst werden. Da der große Bauraum sich Großteils an den bestehenden Gebäudekanten orientiert und somit relativ eng gefasst ist, ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, Vordächer, Überdachungen, Flucht- oder Außentreppen auf einer maximalen Länge von 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 2,0 m zulässig. Die entsprechenden baulichen Anlagen, wie Überdachungen oder Fluchttreppen, müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. Interessen ausgeschlossen.

Zulässige Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird, wie auch schon in der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans, als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch Hauptanlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit der Größe des Baugrundstücks festgelegt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Ausdehnung des Bauraums, des bereits bestehenden Baukörpers sowie der Grundstücksgröße. Allgemein ist die zulässige Grundfläche eng gefasst, um die Ausdehnung des tatsächlich prägenden und verträglichen Hauptbaukörpers präzise zu definieren.

Gegenüber der 10. Änderung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl gestaffelt festgesetzt. Während in der 10. Änderung lediglich eine GRZ von 0,7 als Höchstmaß festgesetzt wurde, wird in der gegenständlichen Änderung eine GRZ für die Hauptanlagen von 0,4 und für Überschreitungen für weitere Anlagen und versiegelte Flächen von 0,8 festgesetzt. Somit soll die maximale Ausdehnung der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper entsprechend gefasst werden. Hinsichtlich des geplanten Erweiterungsbaus würden die Hauptgebäude eine Ausdehnung von ca. 2.485 m² einnehmen, was einer GRZ von 0,30 entspricht. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 bestehen somit ausreichend Flächen um den Betrieb im Zuge der Nachverdichtung und unter Berücksichtigung der umliegenden Flächen auch in Zukunft entsprechend zu erweitern.

Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen zur GRZ zu einer Reduzierung der möglichen Überbauung durch städtebaulich wirksame Hauptanlagen, da diese nun unterteilt sind in Hauptanlagen und deren mögliche Überschreitungsregelungen. In der 10. Änderung wäre die Überbauung durch Hauptanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 möglich gewesen.

Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Der Änderungsbereich ist heute bereits größtenteils überbaut bzw. versiegelt. Gemäß der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans ist eine Überbauung bzw. Versiegelung bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzung ist jedoch heute (überschlägig) bereits eine minimale Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 durch Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten, Lagerflächen und sonstiger versiegelter Flächen gegeben.

Um im Zuge der Erweiterung auch weiterhin eine bestimmungsgerechte Nutzung des Gewerbegebietes zu ermöglichen, ist neben den eigentlichen „Hauptanlagen“, welche im Rahmen der GRZ geregelt sind, auch eine Sicherstellung von Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. erforderlich.

Dabei darf die zulässige GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) sowie sonstigen Zuwegungen, offenen Lager- und Rangierflächen überschritten werden. Eine Überschreitung durch diese untergeordneten Anlagen, inklusive der Hauptanlagen, ist bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Diese Anlagen sind gegenüber der eigentlichen Bebauung weniger raumprägend, daher ist eine Differenzierung der Festsetzung gegenüber deren Festsetzung sinnvoll.

Durch die Festsetzung einer maximalen Überbauung der Grundstücksfläche wird dem Flächenbedarf eines angemessenen Gewerbegebietes Rechnung getragen. Die Überschreitungen ermöglichen ausreichenden Spielraum zur Situierung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen, Garagen, Lager- und Ausstellungsflächen. Zudem bleiben ausreichend Flächen für eine, der örtlichen Umgebung angemessenen Durchgrünung und Sicherstellung der vorhandenen Grünstrukturen im Änderungsbereich bestehen.

Der Orientierungswert für die Obergrenze von Gewerbegebieten für die GRZ nach § 17 BauNVO von 0,8 wird inklusive der zulässigen Überschreitung eingehalten. Somit ist der Regelungsintention des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bereits Genüge getan und eine zusätzliche Überschreitung nicht zielführend. Eine effektive Ausnutzung von bereits überplanten Flächen wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Regelungen	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)	Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Nebenanlagen etc. (gem. § 19 Abs. 2 + 4 BauNVO)
10. Änderung	7.223 m ²		5.056 m ² (GRZ 0,70)
Bestand	7.223 m ²	2.066 m ² (GRZ 0,29)	5.685 m ² (GRZ 0,79)
11. Änderung	8.344 m ²	3.338 m ² (GRZ 0,40)	6.675 m ² (GRZ 0,8)

Zulässige Geschossflächenzahl

Hinsichtlich der Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird gegenüber der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans keine Veränderung vorgenommen. Diese wird weiterhin mit 1,2 festgesetzt.

B.2.4 Höhenentwicklung

Festsetzung bisher

Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes in Metern über Normalnull

Oberkante der Dachhaut bzw. Attika einschließlich Verkleidung in Metern über Normalnull

Festsetzung Änderung

Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen in Meter über Normalhöhennull

Überschreitung der maximal zulässigen absoluten Oberkante der Wandhöhe

Begründung

Die Höhenfestsetzung wird gegenüber der 10. Änderung nicht wesentlich geändert. Es kommt lediglich zu Anpassungen hinsichtlich des Wortlautes und kleinteiligen Anpassungen in der maximal zulässigen Höhenentwicklung. Weiter wird auf die Festsetzung einer Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss verzichtet.

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016, festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bereiche des Bauraums festgesetzt. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der bestehenden Bebauungspläne und der Höhe der Bestandsgebäude.

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. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig. Diese wird als Hinweis in den Plandarstellungen mit angegeben, um die mögliche Wandhöhe unter Berücksichtigung der hier anliegenden bestehenden Geländehöhe bei Ausnutzung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe aufzuzeigen.

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.

Bei der Ausnutzung der festgesetzten Höhenentwicklung durch die OKWH ist eine Wandhöhe in den nördlichen und zentralen Bereichen von ca. 9,5 m bis 10 m über dem natürlichen Gelände möglich. Aufgrund der Böschung im Norden, in welche das Gebäude integriert ist, ist im Norden eine Wandhöhe zwischen 6,2 und 6,7 m möglich. Im südlichen Bereich erfolgt unter Beachtung der Bestandsbebauung eine Abstufung der Höhenentwicklung. Somit ist bei den niedrigeren Gebäudeteilen eine maximale Wandhöhe von ca. 6,0 m und für den höheren Gebäudeteil im Süden eine Wandhöhe von ca. 8,5 m über dem natürlichen Gelände möglich.

Durch die Abstufung der Höhenentwicklung wird ein großer zusammenhängender, hermetisch wirkender Baukörper vermieden. Die größere Höhenentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, insbesondere hinsichtlich einer intensivierten Ausnutzung von Gewerbeflächen, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung einer Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss erscheint im Gewerbegebiet nicht notwendig. Wie bereits beschrieben, wird die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung ausreichend durch die Oberkante der Wandhöhe definiert. Weiter kann durch das Weglassen einer Fertigfußbodenhöhe die Herstellung des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf die tatsächlich beabsichtigte Nutzung des Gebäudeteils, unter Berücksichtigung des anliegenden Geländes, angepasst werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise, welche das Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäude vermeiden soll, ist dabei weiterhin zu beachten.

Da in der gegenständlichen Änderung auch Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer zulässig sind, dürfen notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Oberkante der Wandhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Somit sollen gerade technisch notwendige Aufbauten auch auf den untergeordneten Dachflächen möglich sein. Um hier mögliche Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu minimieren, sind diese zurückstehend auf den Dachflächen zu errichten.

B.2.5 Nebenanlagen

Festsetzung bisher

eine Fläche für Garagen im Nordosten (zeichnerische Festsetzung)

mehrere Flächen für Stellplätze verteilt im Osten, Süden und Westen (zeichnerische Festsetzung)

Festsetzung Änderung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, jeweils mit einer Grundfläche über 20 m², sind nur innerhalb der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 20 m², Stellplätze, Zufahrten, Einfriedungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Begründung

Um möglichst eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, die jeweils eine Grundfläche von 20 m² überschreiten, nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie den Bauräumen zulässig. Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 20 m² sind gerade innerhalb von Gewerbegebieten für die städtebauliche Ordnung und hinsichtlich ihrer Anmutung als untergeordnet zu betrachten. Somit sind sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Im hier gegenständlichen Änderungsbereich ist eine Fläche für Garagen im Osten des nördlichen Hauptgebäudes festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb dieser Fläche bzw. des Bauraums zulässig. Aufgrund des Erweiterungsbaus im Nordosten wird der Bauraum in diesem Bereich entsprechend angepasst und auch die bestehende Nebenanlage bzw. Carport mit in den Umgriff des Bauraums aufgenommen. Das im Osten bestehende Gebäude der Heizungsanlage wird mit einer Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports versehen. Somit sind in diesem Bereich kleinere Erweiterungen möglich, jedoch keine weiteren größeren Anbauten. Hierdurch bleiben die bestehenden durchgehenden Korridore gewahrt.

Weiter sind in der 10. Änderung verteilt im Osten, Süden und Westen Flächen für Stellplätze festgesetzt. Auf eine explizite Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird in der gegenständlichen Änderung verzichtet, da diese zum einen für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten sind und weiter sind die Flächen um die Gebäude heute schon weitestgehend versiegelt und bieten ausreichend Spielraum für die Unterbringung und Situierung von notwendigen Stellplätzen. Dem folgend sind Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Hinsichtlich der festgesetzten GRZ bestehen hier keinerlei Beeinträchtigungen.

Neben Nebenanlagen unter 20 m² Grundfläche sowie Stellplätzen können aufgrund ihres Charakters auch Zufahrten, Zuwegungen, Einfriedungen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf den gesamten Baugrundstücken untergebracht werden.

B.2.6 Dächer

Festsetzung bisher

Firststrichtung (zeichnerische Festsetzung)

Dachform nach Gebäudetyp:

- Zeltdach mit Dachneigung 12 bis 18°
- Satteldach, Dachneigung 12° bis 18°
- Flachdach

Dacheindeckung bei Sattel- und Zeltdächern von Hauptgebäuden mit Dachziegeln bzw. Flachdachpfannen, oder nicht spiegelnde Metalldeckungen

Festsetzung Änderung

Dachflächen über 250 m² Grundfläche als geneigte Dächer mit Dachneigung 12° bis 18°

First parallel der längeren Gebäudeseite

Dachflächen unter 250 m² Grundfläche auch als Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Pultdach

Flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit Dachneigung bis 12°

Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen als nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen oder grauen Farbton sowie Metalleindeckungen in grauem Farbton oder der Naturfarbe des Materials

Ausführungen von Flachdächern als Dachterrasse auf max. 1/3 der Dachfläche oder als extensives Gründach

Begründung

In Anlehnung an die bestehende und in der Umgebung vorhandene Bebauung sowie die Festsetzungen aus Ur-Bebauungsplan und dessen 10. Änderung sind alle Dachflächen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit einer Grundfläche über 250 m² als symmetrisch geneigte Dächer (gleicher Neigungswinkel auf beiden Dachseiten) mit einer maximalen Dachneigung von 12° bis 18° zulässig. Somit ist auch weiterhin sichergestellt, dass die primäre, das Ortsbild prägende Dachform ein geneigtes Dach ist. Dies entspricht, adaptiert auf ein Gewerbegebiet, der lokalen Bautradition.

Der lokalen Bautradition folgend ist der First parallel der längeren Gebäudeseite auszurichten.

Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit einer Grundfläche kleiner 250 m² sind abweichend auch Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 12° zulässig. Somit können kleinere, untergeordnete Dachflächen auch als Flachdächer etc. ausgeführt werden. Gerade Anbauten an Gebäude haben eine geringere Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild, somit können hier gegenüber der 10. Änderung auch abweichende Dachformen zugelassen werden.

Dem allgemeinen Ortsbild und dessen Dachgestaltung entsprechend sind als Dacheindeckungen bei geneigten Dachflächen nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen oder grauen Farbton zulässig. Metalldeckungen sind in Abwägung mit den großen zu erwartenden Dachflächen zulässig. Ihre „negative“ Auswirkung auf das Ortsbild ist durch die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen (grauer Farbton oder Naturfarbe des Materials) weitgehend kompensiert.

Um störende Spiegelungen auf das Ortsbild sowie die umgebenden Landschaftsräume auszuschließen sind Dacheindeckungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien unzulässig. Dies schließt auch ungewünschte negative Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen aus. Solaranlagen sind unter Abwägung mit ihrer Nutzung zulässig.

Aufgrund der Bauweise werden für Flachdächer abweichende Festsetzungen getroffen, zudem sind diese vom Straßenraum aus in der Regel nicht einsehbar und haben somit weniger Einfluss auf das Ortsbild. Flachdächer können zum einen auf einem Drittel der jeweiligen Dachfläche als Dachterrasse oder ergänzend sowie im gesamten als extensiv begrünte Dächer ausgeführt werden. Für Gründächer muss auf der Dachfläche eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von mindestens 10 cm aufgebracht werden. Gründächer haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima innerhalb des Gebietes und verringern zudem den Oberflächenabfluss durch anfallenden Niederschlag.

B.2.7 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Bisher waren keine Festsetzungen zu Solaranlagen im Ur-Bebauungsplan sowie dessen 10. Änderung enthalten. In Reaktion auf den Klimawandel sowie der Energiekrise soll in Zukunft vermehrt die Nutzung regenerativer Energieträger im Vordergrund stehen. Auf Dachflächen oder integriert in die Fassade können ohne zusätzliche Flächenversiegelung Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen angeordnet werden.

Um eine Nutzung regenerativer Energieträger zu fördern, sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf 40% (tatsächliche Paneelfläche) der nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu errichten. Bei den nutzbaren Dachflächen handelt es sich um die Dachflächen, welche frei von anderweitigen Aufbauten oder technischen Anlagen, Dachfenstern, Ausstiegen etc. sind. Stehen der Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen entsprechende Gebäudenutzungen (z.B. Glasdächer bei Gärtnereien o.ä.) oder technisch notwendige Dachausbildungen entgegen, so können Ausnahmen von einer Unterbringung solcher Anlagen in Teilen oder im gesamten zugelassen werden.

Dabei sollen sich Solar- und Photovoltaikanlagen dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen, um so ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft sowie eine ansprechende Fassadengestaltung zu unterstützen. Dementsprechend sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach, im Neigungswinkel der Dachhaut, oder integriert in die Fassadenfläche zulässig. Abstände zu Dachhaut oder Fassade sind 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 homogene Gebäudegestalt gewährleistet. Aufgrund der positiven Effekte auf das Mikroklima und die Regenwasserrückhaltung sind auch Solar- und Photovoltaikanlagen mit Gründächern zu kombinieren.

Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten werden sollen. Auch Flächenkonkurrenzen mit anderen Anlagen sollen ausgeschlossen werden. So wird ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebiets unterstützt sowie ein dem „ländlichen“ Charakter fremdes Erscheinungsbild vermieden.

B.2.8 Abstandsflächen

Allgemein gilt im Gemeindegebiet die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Marktgemeinde Neubeuern. Die Satzung enthält jedoch keine Regelungen für Gewerbegebiete. Somit gelten im Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht. Eine Verkürzung der Abstandsflächen durch den Bebauungsplan soll nicht erfolgen.

Somit sind unabhängig des Abstandes des Bauraums zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle des festgesetzten Bauraums (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6 BayBO), eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

B.3 Grünordnung

Grundsätzlich bleiben die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans zur Grünordnung weiter gültig. Durch diese ist eine ausreichende angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Gegenüber der 10. Änderung wird auf umfangreiche zeichnerische Festsetzungen hinsichtlich zu pflanzender Bäume oder Sträucher verzichtet. Die Sträucher sind bereits gepflanzt. Lediglich an der östlichen Grenze des Baugrundstücks, hin zum „Georg-Wiesböck-Ring“ werden drei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit soll eine Eingrünung des Betriebsgeländes aus Richtung Osten sichergestellt werden. Weiter tragen die Baupflanzungen zur Verschattung der versiegelten Betriebsflächen sowie der Straßenverkehrsfläche bei und haben somit einen positiven Effekt (wenn auch minimal) auf das Mikroklima.

Die Flächen um die Baukörper sind heute bereits vollumfänglich versiegelt und dienen als Zufahrten, Stellplätze, Lager- und Rangierflächen. Eine angemessene, qualitätvolle Entwicklung der in der 10. Änderung als zu pflanzen festgesetzten Bäume kann somit nicht gewährleistet werden. Anderweitige Eingrünungsmaßnahmen können auf den von Bebauung freizuhaltenen Flächen (20%) unterkommen. Eine entsprechende Eingrünung mit Bäumen wird darüber hinaus durch die Festsetzung, dass je angefangenen 500 m² Gesamtgrundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, im Ur-Bebauungsplan sichergestellt.

In der hier gegenständlichen Änderung wird lediglich der prägende Baumbestand im Nordwesten als zu erhalten festgesetzt. Somit soll der Fortbestand dieser Bäume auch weiterhin sichergestellt werden.

B.4 Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Die Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.3, 4, 6.1 und 6.2 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert, auch innerhalb des Änderungsbereichs, weiter und sind zu beachten.

B.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt weiterhin über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Heft“ aus Richtung Nordwesten und „Georg-Wiesböck-Ring“ aus Richtung Osten und Süden. Hier ändert sich gegenüber der bisherigen Festsetzung nichts.

Durch die Betriebserweiterung nach Norden kommt es zu einer Überplanung der angrenzenden bestehenden Straßenverkehrsfläche. Die heutige Nutzung dieser Verkehrsfläche findet nur untergeordnet statt, da eine Durchfahrt für den Lkw-Verkehr untersagt ist. Der Hauptverkehr soll über die entsprechend ausgebauten Verkehrsflächen des „Georg-Wiesböck-Ring“ erfolgen. Die vorhandene Zufahrtssituation des Flurstücks 295 und des hier bestehenden Betriebes bleiben bestehen.

Weiterhin kann auch die Erschließung der Hausnummern 5 und 7 über die bestehenden Verkehrsflächen der Straßenverkehrsflächen „Heft“ aus Richtung Westen erfolgen. Lediglich ist mit Umsetzung der Planung kein Durchgangsverkehr auf der Straße „Heft“ mehr möglich.

Eine ausreichende Erschließung ist somit in diesem Bereich gewährleistet und gesichert.

Stellplätze

Eine zeichnerische Darstellung mit Verortung der zulässigen Stellplatzflächen ähnlich der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans erfolgt in der gegenständlichen Planung nicht.

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 großzügige Festsetzung bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen eines Gewerbegebiets können die notwendigen Stellplätze direkt auf dem Baugrundstück unterkommen. Somit kann von einer ausreichenden Stellplatzausstattung im Änderungsbereich ausgegangen werden.

Im Zuge eines geforderten Stellplatznachweises konnten alle notwendigen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung auf Flurstück Nr. 295, auf selbigem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Technische Infrastruktur

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

Brandbekämpfung

Kein Punkt des Änderungsbereiches liegt weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen des „Georg-Wiesböck-Ring“ oder der Stichstraße „Heft“ entfernt. Somit sind die Rahmenbedingungen des Art. 5 Abs. 1 BayBO erfüllt. Es sind voraussichtlich keine gesonderten Feuerwehrezufahrten auf den Baugrundstücken erforderlich. Durch die bestehende Festsetzung zur Höhenentwicklung, kann ein Feuerwehrangegriff voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind keine Feuerwehrezufahrten für Drehleitern o.Ä. erforderlich. Sollten Zufahrten oder Aufstellflächen für die Feuerwehr notwendig werden, stehen deren Ausführung die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Die Löschwasserversorgung kann über Hydranten im Norden sowie Südosten sichergestellt werden. Auch kann ein erhöhter Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden.

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.6 Entwässerung, Versickerung und Starkregenereignisse

Entwässerung und Versickerung

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. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Änderungsbereich ist eine Versickerung über den belebten Oberboden nicht möglich, voraussichtlich ebenso wenig die Errichtung von Versickerungsanlagen. Die Ableitung der anfallenden Niederschläge erfolgt heute bereits über eine Zisterne im Südwesten, in welche das Wasser von Dachflächen und versiegelten Flächen eingeleitet und gedrosselt in den im „Georg-Wiesböck-Ring“ befindlichen gemeindlichen Regenwasserkanal abgeführt wird. Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbebetriebes sollen die neuen Dachflächen sowie die nördlichen Dachflächen des Bestandsgebäudes über ein neues Regenrückhaltebecken im Westen des nördlichen Hauptgebäudes gedrosselt (Ablaufdrossel mit 3,5 l/s) in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies bedarf jedoch einer gesonderten Genehmigung durch die Marktgemeinde Neubeuern.

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, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Die Vorgaben der TRENGW (Technische Regelung zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) sind im gesamten Geltungsbereich einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

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

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Hinsichtlich der leicht bewegten Topographie im Norden und im Osten, zu den Straßenverkehrsflächen hin, und der Lage zu den bebauten Nachbargrundstücken, sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Grundstücke nicht zulässig. Aus diesem Grund ist im Rahmen der Geländemodellierung darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, die Situation, hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers, nicht negativ beeinflusst wird. Der § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist entsprechend zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um dies zu verhindern.

Trotz der oben genannten Hinweise ist bei Starkregenereignissen, auch bei unveränderter Geländesituation, bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Aufgrund der, durch den Klimawandel bedingten, vermehrt auftretenden Starkregenereignisse, kann hinsichtlich der Topographie nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Oberflächenabflüssen kommt. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Es wird zudem der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

B.7 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Die Freihaltung von Grünbereichen im Zuge der maximalen Versiegelung, wenn auch recht kleinteilig, sowie der Erhalt des Baumbestandes sollen eine klimadämpfende Wirkung durch Verdunstung und Verschattung erzeugen.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung wird bei der zulässigen Höhenentwicklung eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt. Somit können die Gebäude besser gegen die Auswirkungen vermehrt auftretender Starkregenereignisse und damit einhergehenden, lokalen Überflutungen geschützt werden.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzungsintensivierung von bereits überbauten Flächen im Rahmen der Nachverdichtung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Auch wird so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da die bereits bestehende Erschließung weiterhin genutzt werden kann.

Die Festsetzung zu Solaranlagen schafft Voraussetzungen für die passive sowie aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie und ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Gewerbebetrieb im Rahmen der Nachverdichtung
- Erhöhung der zulässigen überbaubaren Fläche zum heutigen Bestand um ca. 990 m² (ca. 15 %)

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Es besteht kein Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand. Ein bereits bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans geregeltes Gebiet wird in moderaten Umfang überplant bzw. erweitert.

Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Jedoch befinden sich im Norden und Westen größerer Baumbestand sowie kleiner Gehölzstrukturen. Um hier Beeinträchtigungen sowie Störungs- Verbotstatbestände zu minimieren bzw. auszuschließen, wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonderes geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss- bzw. Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.02.2023 wurde die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gut Heft“ in Fassung vom 06.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den 14.02.2023

.....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

