



Markt Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf

Stand: 06.04.2023

Bebauungsplan Nr. 30

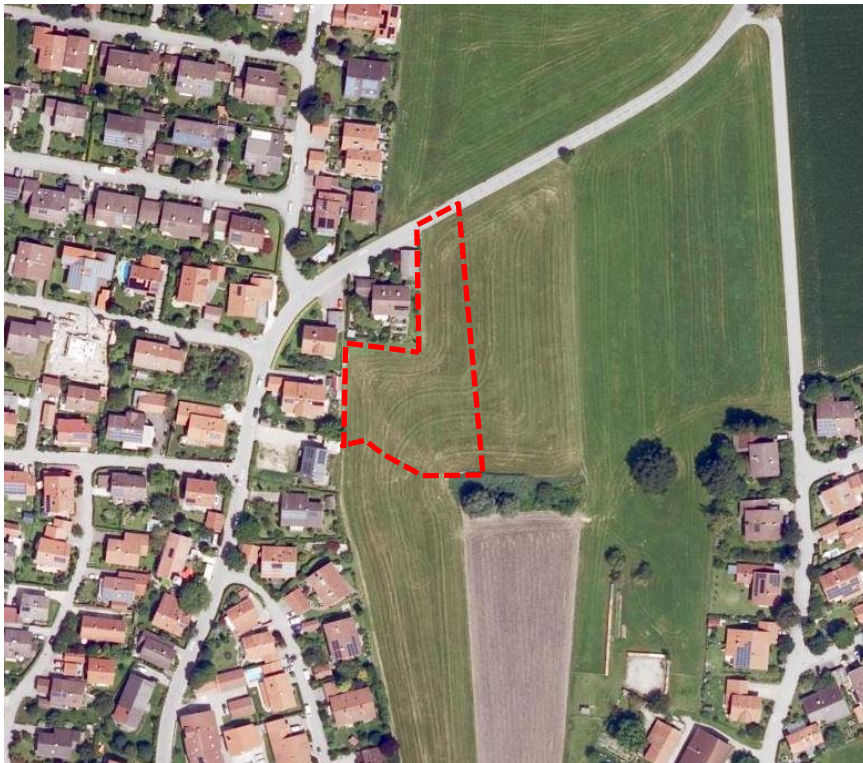
„Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 in Verbindung mit §13b BauGB

Die Markt Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

als Satzung vom

in der Fassung vom



Markt
Neubeuern
Schlossstraße 4
83115 Neubeuern

Tel. 08035 8784 - 0
rathaus@neubeuern.de

Bereich Rosenheimer Straße – Lage des Bebauungsplanes – **rot** - ohne Maßstab!

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.4	Innenentwicklung	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5.2	Besitzverhältnisse	7
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.5.5	Verkehr und Infrastruktur	12
A.5.6	Brandbekämpfung	12
A.5.7	Denkmalschutz	12
A.5.8	Schutzgebiete	13
A.5.9	Geschützte Arten	13
A.5.10	Boden	14
A.5.11	Grundwasser	14
A.5.12	Gewässer	14
A.5.13	Starkregenereignisse	15
A.5.14	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	16
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Vorhaben und städtebauliches Konzept	16
B.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
B.2.2	Maß der baulichen Nutzung	17
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
B.2.4	Höhenentwicklung	20
B.2.5	Abstandsflächen	22
B.2.6	Garagen und Nebenanlagen	23
B.2.7	Dächer	24
B.2.8	Solaranlagen	25
B.2.9	Einfriedungen	26
B.2.10	Verhältnis zur Ortsgestaltungssatzung	26
B.3	Grünordnungskonzept	26
B.4	Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse	28
B.5	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	30
B.6	Brandbekämpfung:	31
B.7	Immissionsschutz	32
B.8	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	32
B.9	Klimaschutz und Klimaadaptation	32
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	34
B.11	Flächenbilanz	34
C	Umweltbelange	35
C.1	Umweltbericht	35
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	35
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	35
D	Ausfertigung	35

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger.de

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Steil Landschaftsplanung; Julia Steil; Berg; 05. Juli 2022; 8 Seiten

Geotechnisches Baugrundgutachten

Crystal Geotechnik GmbH; Christian Posch, Martin Schilcher; Wasserburg; 24. Oktober 2022; 62 Seiten

Aufstauberechnung für Grundwasser

Crystal Geotechnik GmbH; Christian Posch, Martin Schilcher; Wasserburg; 23. März 2023; 11 Seiten

Verkehrsplanerische Beurteilung

Büro für Verkehrs- und Raumplanung; Friedrich Rauch, Klaus Schlosser; Innsbruck; Juli 2022; 20 Seiten

Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner; 06.04.2023; 16 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund des weiter anhaltenden Zuzugs in die Region und der steigenden Grundstücks- und Mietpreise gibt es eine wachsende Nachfrage an erschwinglichem Wohnraum für Familien, aber auch dem demographischen Wandel geschuldet, nach kleineren, barrierefreien Wohneinheiten für Alleinstehende und Paare.

Im Markt Neubeuern und im Ortsteil Altenmarkt sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen.

Die Ausweisung von Bauland soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu erschwinglichen Preisen und in für den demographischen Wandel angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Damit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortes gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben.

Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen, jedoch soll, um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, innerhalb des Plangebietes eine etwas dichtere Baustruktur als im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wasserburg/Inn, hat mit Schreiben vom 01.08.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Dem folgend hat der Marktgemeinderat Neubeuern am 09.08.2022 die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplans beschlossen. Ebenfalls wurde beschlossen, den Bebauungsplan nach §13b BauGB unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der besonderen Lage am Ortseingang, der geplanten Höhenentwicklung, sowie der geplanten Nutzungen ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können. Insbesondere sollen auch die verschiedenen Wohnungsgrößen sichergestellt werden.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans liegt auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche im Anschluss an bebaute Ortsteile. Der Bereich schließt im Nordwesten und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altenmarkt an. Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt mit 1.000 m² weit unter 10.000 m² (§13b BauGB) und es werden ausschließlich Flächen für Wohnnutzungen festgesetzt. Auch die mögliche Maximalversiegelung liegt mit 2.814 m² unterhalb des Grenzwerts von 10.000m². Insbesondere sind hier die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 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 den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind alle Voraussetzungen nach § 13b BauGB für die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gegeben. Dem folgend wird der Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum hier gegenständlichen Verfahren wurde am 09.08.2022 gefasst. Somit wird auch die zeitliche Einschränkung nach § 13b Satz 2 BauGB, nach welcher ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 eingeleitet sein muss, eingehalten. Darüber ist laut § 13b Satz 2 BauGB ein Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2024 erforderlich, was hier ebenfalls gewährleistet werden kann.

A.3 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 auch im Rahmen der Ziele 1.2.1, 3.1 und 3.2 auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) verankert.

Eine entsprechende Prüfung wurde im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für den Markt Neubeuern durchgeführt. Diese liegt den hier gegenständlichen Planunterlagen im Anhang bei.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es besteht ein Wohnflächenbedarf bis 2035 von ca. 125 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht ca. 7,0 ha Nettobauland. Dem stehen ca. 1,2 ha bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale und ca. 1,1 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüber. Es bestehen inkl. der hier gegenständlichen Planung an der Rosenheimer Straße aktuell Entwicklungsüberlegungen in einem Umfang von 4,7 ha. Die übrigen Entwicklungsflächen befinden sich jedoch in einem früheren Planungsstadium und sind eher als mittelfristige Entwicklungspotenziale zu sehen.

Somit besteht für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ mit ca. 0,35 ha und 25 WE ein ausreichend begründeter Bedarf.

Das hier gegenständliche Vorhaben hat somit eine Dichte von ca. 70 WE / ha. Darüber hinaus liegt das Vorhaben an einer bereits bestehenden Erschließung. In Abwägung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist somit ein sehr flächeneffizientes Vorhaben geplant, welches somit auch mit den Vorgaben des effizienten Umgangs mit Grund und Boden vereinbar ist.

A.4 Innenentwicklung

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

In Neubeuern kann wie unter A.3 ausgeführt der Bedarf an Wohnraum nicht alleine im Rahmen der Innenentwicklung ohne neue Flächeninanspruchnahmen gedeckt werden.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da das Grundstück über die Rosenheimer Straße bereits erschlossen ist und hierfür keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen notwendig sind.

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 bzw. A.3 begründet. Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt. Auch nach Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind die verbleibenden, angrenzenden Agrarflächen ausreichend groß und zusammenhängend, um eine angemessene Bewirtschaftung zu ermöglichen. Die von der Ausweisung betroffenen Flächen weisen auch keine in der Umgebung herausragende Bodenqualität auf und sind heute als Grünland genutzt. Insgesamt ist somit unter Abwägung aller Belange die Neuinanspruchnahme der Flächen für Bebauung angemessen.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Altenmarkt der Marktgemeinde Neubeuern etwa 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums. Es umfasst die FlSt.-Nr. 535 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 536 und 1103/3 (Rosenheimer Straße). Der Bereich liegt in der Gemarkung Neubeuern.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet wird nordwest- und westseitig von bestehenden Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Rosenheimer Straße; jenseits dieser befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, und weitere Wohnbebauung. Im Osten und im Süden wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten befindet sich ein Feldgehölz mit umgebender von Schilf und Brennnesseln geprägter

Feuchtfläche. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,43 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 128 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst lediglich die FlSt.-Nr. 535 und Teilflächen der FlSt.-Nr. 536 (ca. 0,42 ha). Ein Teilbereich der Rosenheimer Straße (Teilfläche FlSt. Nr. 1103/3) wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

A.5.2 Besitzverhältnisse

Das Flurstück Nr. 535 des Vorhabenbereiches, auf dem die Bebauung geplant ist, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück Nr. 536 am Südrand des Planungsgebietes, auf dem in Ergänzung des eigentlichen Vorhabens eine Eingrünung vorgesehen ist, befindet sich im Eigentum des Marktes Neubeuern.

Abstandsflächen auf FlSt.-Nr. 536 werden mittels Abstandsflächenübernahme dinglich gesichert. Die Erlaubnis die Fläche entsprechend der Vorgaben des Vorhabenplans herzustellen, wird vertraglich gesichert.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die im Vorhabenbereich befindliche Grundstück oder die erforderlichen Rechte um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umsetzen zu können.

A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Neubeuern mit dem Ortsteil Altenmarkt am Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

(Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Neubeuern liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von mindestens 7,5 % bis 2041 zu rechnen.)

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau 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 weiter zu entwickeln. (...)

→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum

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.

→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum

1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

→ *Bebauung in Abwägung mit den übrigen Belangen hoher Dichte an bestehender Erschließung*

1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

→ *Sicherung der Versorgung mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten*

2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird

→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum und einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse; sozial durchmischte Siedlungsstrukturen*

3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

→ *Verdichtete Bauweise mit flächensparenden Bauformen mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit*

3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ *Verdichtete Bauweise unter Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*

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.

→ *Vgl. Ziffer A.3. Es stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.*

3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ *Abrundung des Siedlungskörpers und Anbindung an die vorhandene Erschließung*

Regionalplan 18

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Neubeuern grenzt an eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht und in das Inntal hineinführt.

Die nördlich und westlich angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, die südlichen und westlichen Bereiche sind als Alpengebiet dargestellt.

Lt. Regionalplan liegt unser Bereich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe auch Ziffer A.5.8).

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau 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 (...).
→ *Schaffung von erschwinglichem und auch von dem Hintergrund des demographischen Wandels bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 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 Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden.
→ *Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, moderate Entwicklung*
- 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 Struktur im Siedlungszusammenhang, angemessene Durchgrünung*
- B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)
→ *Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*
- 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.
- *Kompakte Bebauung im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und an vorhandener 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.
→ *Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*
- B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
→ *Moderate Entwicklung mit angemessener Dichte im Anschluss an den bestehenden Siedlungsstruktur*

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

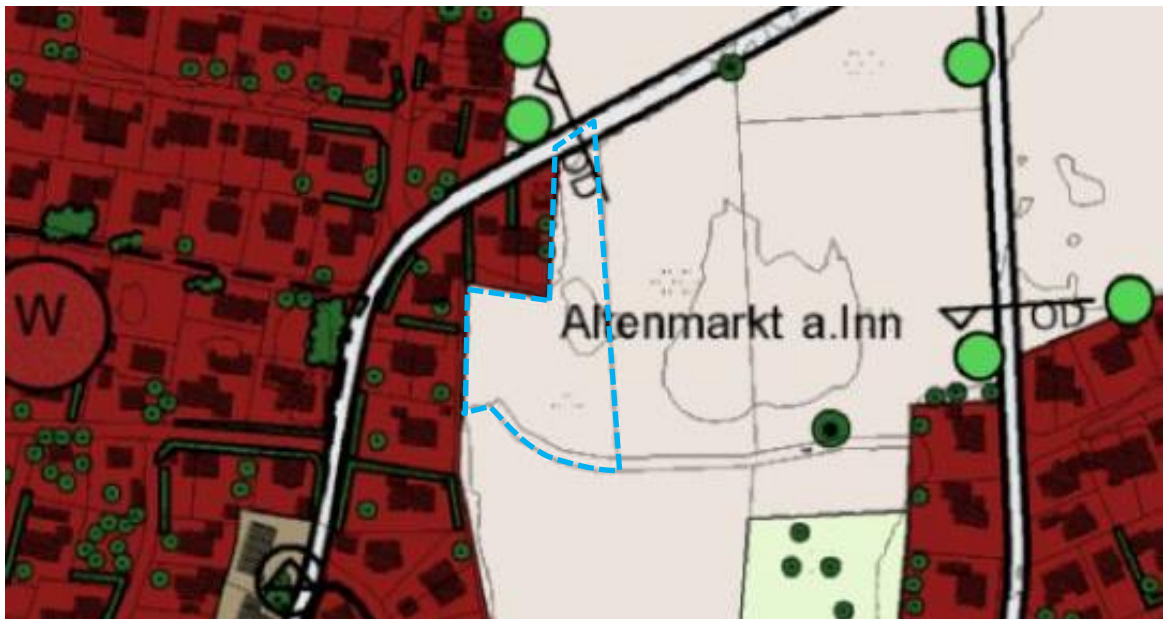


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - (blau) - ohne Maßstab!

Die nördlich (d. h. jenseits der Rosenheimer Straße), östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordwestlich und westlich anschließende Bebauung ist als Wohngebiet dargestellt.

Im nördlichen Bereich ist an der Rosenheimer Straße der Beginn der Ortsdurchfahrt verzeichnet.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Da die hier gegenständliche Bauleitplanung im Verfahren nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, so die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt ist.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen ist bei Umsetzung der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktes Neubeuern nicht gefährdet. Die bestehenden baulichen Strukturen werden organisch erweitert.

Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet selbst liegt heute kein Bebauungsplan vor. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach §35 BauGB.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Marktgemeinde Neubeuern vom 01.02.2021
- 1. Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 10.03.2021
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 22.12.1999
- Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022

Das Datum stellt hier lediglich den bei Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Stand dar. Es gilt jeweils der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültige Fassung der Satzungen.

A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der weit überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Norden ist ein Streifen der bereits bestehenden Rosenheimer Straße Teil des Geltungsbereichs. Bei dieser handelt es sich um eine Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Neuwöhr. Sie weist in diesem Bereich keine Gehbahnen auf.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine natürliche Mulde. Auch diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Anschluss daran, lediglich im Randbereich im Planungsgebiet liegend, eine kleine Feuchtfläche mit Schilf, Brennesseln und Baumbestand. Bei dem Baumbestand handelt es sich um Weiden (*Salix spec*).

Das Planungsgebiet selbst weist keinen Baumbestand auf.

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 1,0 m ab. Der höchste Punkt liegt im Bereich der Rosenheimer Straße mit einer Höhe von ca. 452,25 m ü. NHN (Normalhöhennull DHHN 2016), der niedrigste Punkt liegt bei ca. 451,10 m ü. NHN im Bereich einer Mulde (trockengefallener Bachlauf). In Ost-West-Richtung fällt das Gelände nur leicht zur Mitte hin. An der westlichen Grenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,60 m ü. NHN, an der östlichen Gebietsgrenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,80 m ü. NHN.

Umgebung

Nordwestlich und westlich des Planungsbereichs schließen Wohnnutzungen mit Doppel- und Einfamilienhäusern an. Die Gebäude weisen überwiegend ein Erdgeschoss zuzüglich eines Dachgeschosses mit Kniestock auf. Vereinzelt bestehen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Satteldach. Im südlichen Bereich ist die Bebauung durch einen ca. 2 m breiten Feldweg, welcher zur Auerstraße führt, vom Geltungsbereich getrennt.

Östlich und südlich des Planungsgebietes schließen sich Intensivgrünlandflächen an. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Feuchtfläche mit Weidenbestand (*Salix spec*).

Im Norden und Osten schließt die weitgehend ausgeräumte freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland an. Auch die Umgebung des Planungsgebietes ist weitgehend eben.

Großräumig betrachtet liegt der Geltungsbereich auf der Innenseite eines ca. 140 m breiten Einschnitts in den Siedlungskörpers. Richtung Südosten liegen hinter landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohngebiete Entlang der Elandstraße.

A.5.5 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr und ÖPNV

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße Rosenheimer Straße an, diese stellt dabei eine örtliche Verbindungsstraße mit einer Fahrbahnbreite in diesem Bereich von ca. 6,5 – 7,0 m dar. Sie weist in diesem Bereich keine Gehbahnen auf.

Über die Rosenheimer Straße besteht Anschluss an die Innstraße RO7 im Südwesten, über die Anschluss nach Raubling und zum Ortskern Neubeuern besteht. Richtung Norden führt die Rosenheimer Straße zum Ortsteil Neuwöhr und von hier weiter bis zu einem Anschluss an die St2359 nördlich der Autobahnanschlussstelle Rohrdorf (A8).

In der Rosenheimer Straße ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig und sie weist in weiten Teilen einen Gehsteig auf, so dass Fußgänger- und Radfahrer über die Rosenheimer Straße zur Ortsmitte gelangen können. Ein westlich des Planungsgebietes gelegener, ehemaliger Viehtriebweg ist eine weitere Fußgänger- und Radwegverbindung von der Rosenheimer Straße in Richtung Auerstraße und weiter zur Ortsmitte. Er weist eine Breite von ca. 2,0-2,5 m auf und ist bislang nicht befestigt, ähnlich einer landwirtschaftlichen Fahrt.

Über die Bushaltestellen Altenmarkt und Altenmarkt Auerstraße, in 450 m bzw. 800 m Entfernung, besteht über den Regionalverkehr Oberbayern GmbH in regelmäßigen Abständen Anschluss nach Rosenheim oder die Umlandgemeinden.

Sonstige Infrastrukturen

Durch die bestehende, benachbarte Bebauung und die Lage an der Rosenheimer Straße ist ein entsprechender Anschluss der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., im Rahmen des Bauvollzuges mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

A.5.6 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Rosenheimer Straße) entfernt. Somit sind gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO voraussichtlich neue Verkehrsflächen oder Feuerwehrzufahrtsflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Die nächsten Hydranten liegen in der Rosenheimer Straße. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.5.7 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand April 2023) keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. geschützte Ensembles vorhanden. Ein als Baudenkmal ausgewiesener Gedenkstein befindet sich ca. 35 m entfernt vom Geltungsbereich an der Rosenheimer Straße. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung bestehen keine direkten Wechselwirkungen mit diesem Denkmal.

Weitere Baudenkmäler sind mindestens 150 m und weiter entfernt. Durch die dazwischenliegende Bebauung ist auch hier keine Wechselwirkung zu erwarten.

A.5.8 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Eine ökologisch bedeutsame Fläche (Ökoflächenkataster ÖFK 2020) liegt ca. 120 m südöstlich nahe der Fuchsweberstraße. Aufgrund der Entfernung bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. RO-28 Inntal Süd liegt ca. 300 m westlich des Planungsgebietes. Auch hier bestehen aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnbebauung keine Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt in einem im Regionalplan 18 verzeichneten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Diese nimmt jedoch auch weite Teile des Siedlungsgebiets von Neubeuern, insbesondere den gesamten Ortsteil Altenmarkt ein.



Abbildung 3: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Kreuzsignatur) und Planungsgebiet (rot) - - ohne Maßstab!

A.5.9 Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen Artenschutzrechtlichen Einschätzung durch das Büro Steil Landschaftsplanung – Julia Steil untersucht. Das Gutachten, Stand 5. Juli 2022, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Dabei konnten keine geschützten (saP-relevante) Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden bzw. bestehen, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, keine entsprechenden Lebensraumbedingungen.

Demnach sind, gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung, weiterführende Kartierungen für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

A.5.10 Boden

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Planungsgebiet durch Crystal Geotechnik GmbH ein Bodengutachten, Stand 24.10.22, erstellt. Das Bodengutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Bodenaufbau

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus den Beckenablagerungen des Rosenheimer Sees, die gegen Ende der letzten Eiszeit im südlichen Randbereich des Sees abgelagert wurden. Darüber folgen Sande und Kiese sowie Aueablagerungen.

Unter einer ca. 0,15 m – 0,30 m starken Mutterbodenschicht wurden bis zu einer Tiefe von ca. 1,20 m – 2,90 m unter Geländeoberkante (GOK) Auensedimente erkundet.

Unter den Aueablagerungen folgen bis zu einer Tiefe von ca. 6,20 bis 7,40 m unter GOK Flusskiese. Darunter befinden sich Beckensedimente.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der anstehende Kies als tragfähig einzustufen. Dem folgend ist das Grundstück mit angemessenem Gründungsaufwand bebaubar.

Sickerfähigkeit

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann, aufgrund des geringen Abstands des Grundwasserstandes laut Grundwasseruntersuchung, nur über eine Muldenversickerung stattfinden. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist.

A.5.11 Grundwasser

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,12 – 2,05 m unter GOK angetroffen. Bezogen auf absolute Höhen lagen die gemessenen Grundwasserstände auf einem relativen Niveau von ca. 449,85 bis 450,14 m ü. NHN.

Der Bemessungswasserspiegel kann, unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von einem HHW, bei 451,50 m ü. NHN angenommen werden.

Den Grundwasserleiter stellt die Kiesschicht bis zu einer Tiefe von ca. 6,2 – 7,4 m unter GOK dar. Es ist von einer Korrespondenz des Grundwassers mit dem Flusswasserspiegel des Inns auszugehen. Somit ist mit einem Eingriff des Bauvorhabens in das Grundwasser zu rechnen. Das Gebäude ist entsprechend zu schützen (wasserdicht, auftriebssicher etc.). Für jeglichen Eingriff in das Grundwasser (auch während der Bauphase) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Für das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld eine Berechnung des Grundwasseraufstaus durch Crystal Geotechnik GmbH durchgeführt. Die Berechnungen vom 23.03.2023 haben ergeben, dass der zu erwartende Grundwasseraufstau durch das geplante Bauwerk als sehr gering einzustufen ist und eine negative Beeinflussung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden kann.

A.5.12 Gewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Planungsgebiet oder dessen direkten Umgebung befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem.

Der Planungsbereich liegt jedoch, wie nahezu das gesamte Inntal, in einem wassersensiblen Bereich.

A.5.13 Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Im südlichen Planungsbereich, im Bereich einer natürlichen Mulde (ggf. trockengefallener Bachlauf), kann es hierbei kurzzeitig zu einer größeren Wasseransammlung kommen.

Darüber hinaus kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen. Aufgrund des oberflächennahen Grundwassers ist im Planungsbereich mit einem Anstieg bis nahe an die GOK zu rechnen.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

A.5.14 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Rosenheim mitzuteilen.

Emissionen und Immissionen

Anlagenlärm

Im Nordwesten und Westen schließen lediglich Wohnnutzungen an. Hier ist mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Die nächste überörtliche Straße mit höherer Verkehrsbelastung liegt mit der Kreisstraße (Innstraße) ca. 350 m südwestlich des Planungsgebiets. Aufgrund der dazwischen befindlichen Bebauung und der großen Entfernung ist auch hier mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Südlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren Bewirtschaftung kann es im Planungsgebiet zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Entsprechende Emissionen sind auch während der Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit möglich. So sich diese im zulässigen Rahmen bewegen, sind diese hinzunehmen. Insbesondere können entsprechend Belastungen auch auf den angrenzenden Straßen auftreten, welche zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen befahren werden.

Gerüche

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 350 m nordöstlich des Planungsgebiets. Aufgrund der großen Entfernung und näher an diesem Betrieb gelegenen Wohnbebauungen ist mit keinen relevanten Geruchshäufigkeiten im Planungsbereich zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche/ ortsplanerische und grünordnerische Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- flächensparende Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild des Ortsteiles Altenmarkt
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes

B.2 Vorhaben und städtebauliches Konzept

Der bestehende Siedlungskörper im Ortsteil Altenmarkt wird im Anschluss an die bestehende Bebauung, in Richtung Osten bzw. Südosten erweitert. Im Norden schließt der Planungsbereich mit der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Rosenheimer Straße ab; von dort aus wird der Planungsbereich mit einer privaten Zufahrt erschlossen.

Im nördlichen, schmaleren Grundstücksbereich sind ausschließlich Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen vorgesehen. Die eigentliche Bebauung konzentriert sich im südlichen Bereich.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs- mit Grund und Boden sowie einer barrierefreien Erschließung aller Wohnungen mit angemessenem Aufwand ist eine 3-geschossige Bebauung geplant. Wobei das oberste Geschoss bei den beiden Gebäuden zum Ortsrand im Osten hin nur über einen Kniestock verfügt.

Geplant sind 3 Mehrfamilienhäuser mit einem verschiedene Haushaltsgrößen abdeckenden Wohnungsmix: Ein längerer Baukörper mit 3 baugleichen Regelgeschossen (Haus 2) beherbergt größere Familienwohnungen mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 70-100 m² Wohnfläche; zwei kürzere und niedrigere Baukörper bieten jeweils 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 60-105 m² Nutzfläche. Die Gebäude gruppieren sich um einen nach Osten zur freien Landschaft offenen Hof, welcher die Gemeinschafts- und Kinderspielbereiche beherbergt.

Alle 25 Wohnungen werden barrierefrei nach DIN 18040-2 ausgeführt.

Die 50 notwendigen KfZ-Stellplätze werden von Norden von der Rosenheimer Straße aus erschlossen. In der Tiefgarage können 30 KfZ-Stellplätze, und im Bereich der Zufahrt 20 oberirdische KfZ-Stellplätze nachgewiesen werden.

Alle Gebäude weisen unter Rückgriff auf die ländliche Umgebung Lochfassaden, Satteldächer und eine in den Obergeschossen holzverkleidete Fassade auf.

In den Freibereichen ist vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und um angemessene Wohnverhältnisse sicherzustellen eine intensive Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen einer Vorhabenbeschreibung sowie von Vorhabenplänen sowie eines Durchführungsvertrages genauer definiert.

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll, entsprechend dem zugrunde liegenden Vorhaben, der Versorgung von Neubeuern mit bezahlbarem Wohnraum dienen. Dies trägt zu einer langfristigen, vitalen Entwicklung des Ortes bei.

Das Planungsgebiet wird somit entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bereiche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, wurden hier ausgeschlossen, um Flächen Konkurrenzen mit der Primären Intention Wohnen im Planungsgebiet auszuschließen.

In diesem Zusammenhang sollen jedoch auch für eine Wohnnutzung notwendige Begleitnutzungen wie Sie in §4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind perspektivisch ermöglicht werden.

Im aktuellen Vorhabenplan sind diese nicht vorgesehen. Jedoch regelt der Bebauungsplan auch den Rahmen für mögliche zukünftige Entwicklungen. So wäre perspektivisch eine Anpassung des Vorhabenplans im Hinblick auf die Anlagen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 möglich.

Durch den Ausschluss der Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO ist auch den Rahmenbedingungen des §13b BauGB mit einem Fokus auf Wohnen Genüge getan.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind darüber hinaus einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann die aufgrund der Lage gegebene präzise Steuerung der zulässigen Nutzungen durch die Gemeinde sichergestellt werden.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, scheint eine flächenbezogene Festsetzung über eine Verhältniszahl (GRZ) nicht sinnvoll. Darüber hinaus kann so das städtebauliche Konzept mit einem größeren Baukörper im Westen und zwei etwas kleineren Baukörpern im Osten präzise verankert werden.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 1.000 m² bildet im Wesentlichen die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplanten Hauptanlagen ab. Darüber hinaus ist ein kleiner Puffer für An- und Umbauten berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass die Gebäude auch langfristig bei evtl. geänderten Anforderungen bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Die Hauptgebäude sind mit einer Grundfläche von 300, 320 bzw. 380 m² größer als die Gebäude der Umgebung. Dies ist jedoch durch den in §1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Notwendigkeit der Errichtung kleinerer, preiswerter Wohnungen (demographische Entwicklung, Immobilienpreisentwicklung) gerechtfertigt. Gerade für die effiziente Organisation von Wohnungen sind Gebäude gewisser Größe erforderlich. Im Übrigen wird auf Ziffer B.2.3 verwiesen.

Für das Baugrundstück ergibt sich somit eine zulässige GRZ von ca. 0,28. Dies liegt weit unter dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Auf den Grundstücken der Umgebung liegt die realisierte GRZ überwiegend bei ca. 0,16-0,24. Somit fügt sich die neu geplante Bebauung hinsichtlich der zulässigen Dichte bezogen auf die Grundfläche in den umgebenden Bestand ein.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann verzichtet werden, da die Kombination aus der Festsetzung der Grundfläche und der Höhenentwicklung den städtebaulich wirksamen Baukörper ausreichend bestimmt. Darüber hinaus ist die genaue Ausgestaltung der Baukörper in sich durch die Vorhabenpläne definiert.

Überschreitungen

Bei der Quantitativen Festsetzung der Grundfläche je Bauraum wurden die städtebaulich verträglichen Hauptbaukörper zu Grunde gelegt. Räumlich weniger prägende Elemente wie bei Balkonen, Terrassen oder Loggien blieben jedoch außen vor. Gerade im Rahmen von Wohnnutzungen sind diese jedoch erforderlich, um ein angemessenes Wohnumfeld zu garantieren. Da diese eine geringere Auswirkung auf die städtebauliche Erscheinung haben, können hier entsprechende Überschreitungen zugelassen werden. Dabei ist relevant, dass sich diese Anlagen dem Hauptgebäude unterordnen. Dem folgend ist eine prozentuale Überschreitung der je Bauraum festgesetzten GR festgelegt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Aufgrund der knapp bemessenen Grundfläche (genaue Definition je Bauraum) in Kombination mit den gerade im ländlichen Raum notwendigen Stellplätzen, der Zufahrt, des mit einer Tiefgarage unterbauten Bereiches etc. reicht dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu starken Bebauung und somit einem zu geschlossenen Erscheinungsbild vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in mehrere Stufen gestaffelt.

Durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,34 überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte Dimension“; sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten dürfen die Grundfläche, über die vorgenannten Überschreitungen hinaus, zusätzlich überschreiten, da sie durch das Fehlen einer dritten Dimension für die städtebauliche Anmutung des Quartiers weniger relevant sind. Hier ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,66 zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sind bis zu einer GRZ von 0,79 zulässig. Diese Anlagen haben städtebaulich keine Auswirkungen. Die Begrenzung dieser ist ausschließlich im Hinblick auf Großbaumstandorte, die Bodenfunktion, die Versickerung und das Grundwasser relevant.

Der Orientierungswert für die Gesamtversiegelung von 0,6 (0,4 + 50%), welcher sich aus §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt, wird überschritten, der Maximalwert einer GRZ von 0,8 nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch eingehalten.

Die Überschreitung des Orientierungswertes beruht unter anderem darauf, dass die Eingrünungsflächen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, der besseren Steuerung wegen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind. Diese Flächen sind nach §19 Abs. 3 BauGB nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ-Ermittlung nicht zu berücksichtigen. Bezieht man diese dennoch mit ein, ergibt sich eine GRZ von 0,66. Im Übrigen wird die Überschreitung dadurch relativiert, dass sich weite Teile der zulässigen Überschreitung auf Anlagen unter der Geländeoberfläche beziehen und, soweit möglich, die Zufahrten, etc. mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung von 79 % des Baugrundstücks ist ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Auch kann eine der Umgebung entsprechende, üppige Durchgrünung entwickelt werden.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit präzise festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen, Balkone etc. (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bei GRZ von)	Zulässige Gesamtversiegelung (bei GRZ von)
3.562 m ²	1.000 m ² (0,28)	50 m ² (0,30)	161 m ² (0,34)	1.140 m ² (0,66)	463 m ² (0,79)	2.814 m ² (0,79)

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Baukanten bzw. Freiflächen definiert. Durch das vorliegende Bebauungskonzept sind die Bauräume in Größe und Stellung zueinander jedoch bereits sehr klar festgesetzt. Insgesamt sind die Bauräume nur geringfügig größer als die zulässige Grundfläche; ein gewisser Spielraum ist jedoch erforderlich und der Tatsache geschuldet, dass sich im Zuge der weiteren Planung oder späteren Anpassungen noch geringfügige Veränderungen ergeben können.

Die Anordnung der Baukörper folgt dabei grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept mit drei von der Straße zurückversetzten Baukörpern, welche sich um einen nach Osten zur Landschaft offenen Hof gruppieren.

Durch die heterogene Stellung der Baukörper zueinander führen diese die weiter westlich angrenzenden heterogenen Strukturen weiter und vermeiden mit der Umgebung nicht verträgliche, hermetische Situationen.

Die beiden parallel zueinander liegenden, etwas kürzeren Baukörper wurden hinsichtlich ihrer zulässigen Höhenentwicklung etwas niedriger als der längere Baukörper festgesetzt, um hier zum Ortsrand hin eine Staffelung zu erzielen.

Überschreitungen

Um die städtebaulich besonders bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können, sind die Bauräume in Abwägung mit einer gewissen Flexibilität möglichst klein gehalten.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) kann durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Balkone und Vordächer, auf 45 % der entsprechenden Fassaden um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Durch eine zulässige Überschreitung der Bauräume durch Balkone und Vordächer o.Ä. um 1,5 m sollen den Wohnwert steigernde Außenwohnbereiche ermöglicht werden. Gerade für ggf. mobilitätseingeschränkte, ältere Menschen sind ausreichend große (barrierefrei), direkt der Wohnung zugeordnete Freisitze von besonderer Wichtigkeit. Durch diese Festsetzung sind Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen jedoch ausgeschlossen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können diese Überschreitungen auch allgemein zugelassen werden und bedürfen keiner Ausnahme. Die Zulässigkeit ergibt sich insbesondere aus dem Vorhabenplan.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull, differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen und Garagen definiert.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für den jeweiligen Bauraum festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika. Diese eindeutige Höhendefinition trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Auf die Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe kann verzichtet werden, da die Oberkante der Wandhöhe die städtebauliche Anmutung ausreichend definiert.

Die drei Hauptgebäude staffeln sich in ihrer Höhe ab. Für das westliche, längere Gebäude ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 461,20 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Wandhöhe von ca. 8,90 m. Aufgrund der Lage am Ortsrand und hinsichtlich der Proportionen wurde die Höhe der beiden kürzeren, östlichen Baukörper etwas niedriger festgesetzt. Sie weisen eine zulässige Oberkante der Wandhöhe von maximal 459,90 m ü. NHN auf. Dies entspricht, bezogen auf das geplante Gelände, etwa einer Wandhöhe von 7,60 m.

Diese Höhenentwicklung übersteigt den Höhenkanon der näheren Umgebung. Hier sind Wandhöhen von ca. 6,0-6,5 m vorhanden, jedoch liegt das Gelände dort zumeist etwas höher, so dass das Höhenprofil der Umgebung nur geringfügig überschritten wird; diese Überschreitung ist

jedoch durch die Staffelung zum Ortsrand hin, aber auch durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerechtfertigt.

Um barrierefreie Wohnungen, wie sie in einer alternden Bevölkerung zunehmend benötigt werden, zur Verfügung stellen zu können, ist insbesondere eine barrierefreie Erschließung nötig. Dafür bedarf es bei einer mehrgeschossigen Bebauung, wie sie schon durch die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angezeigt ist, eines Aufzugs. Um hier eine effiziente und hinsichtlich der Kosten angemessene Lösung zu finden, ist dementsprechend eine dreigeschossige Bebauung erforderlich. Nur so können auch für breite Bevölkerungsschichten erschwingliche Wohnangebote entstehen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch durch die üppige Eingrünung und die Einhaltung der Abstandsflächen der gemeindlichen Satzung gegenüber den Flächen außerhalb des Bebauungsplans mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Auch durch die Höhenstaffelung in Richtung Osten, zum Ortsrand hin, fügen sich die neuen Baukörper harmonisch in die Gesamtansicht des Ortsrandes ein. Die Ausrichtung der beiden parallelen Baukörper sowie die deutlich abgesetzten, niedrigeren Nebenanlagen (siehe unten) unterstützen dies.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen. So wird ein angemessenes durch klare Baukörper definiertes Ortsbild sichergestellt. Auch kann so eine bessere Einbindung der Nebenanlagenflächen in die Grünstrukturen erreicht werden.

Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden

Entsprechend der örtlichen Bautradition soll das unterste Vollgeschoss mit der Geländeoberfläche korrespondieren. So kann auch einem Nutzungsdruck auf die Untergeschosse mit Begehrlichkeiten im Hinblick auf dem Ortsbild entgegenstehenden Lichtgräben etc. entgegengewirkt werden. Dem folgend wird die maximale Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt.

Im Planungsgebiet ist jedoch mit sehr hohen Grundwasserständen im Bereich der heutigen Geländeoberkante zu rechnen. Darüber hinaus können lokale Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Dem folgend müssen die Gebäude bis über das heutige Geländeniveau hinaus wasserdicht ausgeführt werden. Gleichzeitig soll jedoch eine barrierefreie Erschließung ermöglicht werden. Somit ist zumindest in moderatem Umfang mit einer flächigen Aufschüttung des Geländes zu rechnen.

In Abwägung dieser Aspekte ist die maximale Oberkante des Fertigfußbodens für alle Bauräume auf 452,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies liegt ca. 50 bis 100 cm über dem Urgelände.

Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Hinblick auf die Gefahren von Starkregenereignissen wurde verzichtet, da hier je nach Lage auf den Grundstücken eine spezifisch andere Gefährdung besteht, welcher sinnvoll auf Ebene der konkreten Umsetzung begegnet werden kann.

Auf die „Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse“ welche der Satzung beigefügt sind wird verwiesen.

B.2.5 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme u. g. Abweichung, gilt die „1. Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“, zusammen mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO“, des Marktes Neubeuern in der aktuellen Fassung. Diese setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind, insbesondere gegenüber den Flächen außerhalb des Bebauungsplans, ausreichende Abstände gewährleistet, um den Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes zu genügen. Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist in den festgesetzten Bauräumen (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Richtung Westen kann dabei die bestehende und gewidmete landwirtschaftliche Fahrt entsprechend Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zu deren Mitte in Anspruch genommen werden.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Diese gewährleisten ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; 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.

Abweichende Regelungen zur Abstandsflächentiefe

Zwischen dem westlichen und dem nordöstlichen Bauraum darf die Abstandsfläche entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO verkürzt werden.

Durch diese Abstandsflächenverkürzung wird eine vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dichte Bebauung ermöglicht. Da es sich nur um eine „Bebauungsplan interne“ Verkürzung handelt können negative Auswirkungen im Rahmen der Hochbauplanung sicher ausgeschlossen werden. Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen.

Ein Abstand im Hinblick auf den Brandüberschlag von 5,0 m ist durch die Bauräume eingehalten. In der Bauausführung bedeutet dies, hinsichtlich der Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen nach § 5 (1), dass ein Mindestabstand von 5,0 m mit allen Bauteilen einzuhalten ist. Dachüberstände sind ebenfalls dementsprechend auszuführen. Entsprechende Abweichungen können mit speziellen Konstruktionen zugelassen werden. Dies regelt jedoch das Bauordnungsrecht allgemeingültig. Somit braucht es hier keine entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Art. 45 Abs. 2 BayBO bezüglich ausreichender Belichtung und Belüftung, können auch mit der verkürzten Abstandsflächentiefe eingehalten werden.

Der Bereich der Abstandsflächenverkürzung ist lediglich 16 m lang. Somit können die Grundrisse sinnvoll so organisiert werden, dass Aufenthaltsräume durch Fenster an anderen Fassadenbereichen ausreichend belichtet werden können. Ggf. können im Bereich der Abstandsflächenverkürzung Räume ohne Belichtungsanforderungen mit Tageslicht wie Bäder oder Treppenhäuser angeordnet werden.

Von ausreichenden Belichtungsverhältnissen kann in jedem Fall bei einem Lichteinfallswinkel von 45° zur Horizontalen ausgegangen werden. Somit bestehen entsprechende Zweifel aufgrund der relativ geringen Baukörperhöhe ohnehin nur im Erdgeschoss (mit Ausnahme kleiner Flächen gegenüber des Giebels). Auch bei Unterschreitung des 45° Winkels können jedoch, je nach genauen Rahmenbedingungen (Fenstergrößen, Fassadenfarbe etc.), ausreichende Belichtungsverhältnisse nach DIN 5034 erreicht werden. DIN 5034 ist zwar nicht bauaufsichtlich

eingeführt kann jedoch hilfsweise als Anhaltspunkt für eine ausreichende Belichtung herangezogen werden. Somit wären ggf. auch im Bereich der Abstandsflächenverkürzung zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster möglich. Unbeschadet davon können jedoch, wie oben dargestellt, durch Grundrissorganisation in jedem Fall gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

B.2.6 Garagen und Nebenanlagen

Um möglichst funktionsfähige, durchgängige Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie den Bauräumen zulässig. Somit werden die Nebenanlagen auf den nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereich konzentriert. Dadurch entsteht ein zusammenhängender, die Wohnbebauung umgebender und durchdringender Grünraum.

Insbesondere können so größere Nebenanlagenflächen direkt an der Grenze zur offenen Landschaft ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen sowie für die städtebauliche Ordnung und Erscheinung als untergeordnet zu betrachten. Somit sind sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Auch offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen haben nur eine sehr geringe räumliche Auswirkung und können somit unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports unterkommen. Sie stören aufgrund ihrer begrenzten Höhe nicht die Durchgängigkeit der Grünräume und lassen keine negative Auswirkung auf das Ortsbild erwarten.

Vor dem Hintergrund ihres speziellen Nutzungscharakters können in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes auch Kinderspielplätze und in diesem Zusammenhang auch Kinderspielgeräte außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Für Tiefgaragen bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche über 5 m², ist ebenfalls ein spezieller Bereich zwischen den Gebäuden festgesetzt. Diese Anlagen sind nur in diesem und den Bauräumen zulässig. Somit sollen die übrigen Grundstücksbereiche im Hinblick auf die Versickerung und eine angemessene Vegetation, insbesondere einer Bepflanzung mit Bäumen, von untätigen Störungen freigehalten werden. Die für die Tiefgarage erforderlichen Belüftungsschächte und Bauwerke bis zu einer Höhe von 1,20 m sind in diesen Flächen zulässig. Aufgrund ihrer begrenzten Höhe sind sie weniger störend für das Ortsbild und somit auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Entsprechende Anlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² (z.B. Zisterne, Schächte etc.) sind hier weniger relevant und können daher auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden.

Ein weiterer Grund für die Einschränkung der Unterbauung des Grundstücks ist die bestehende Grundwassersituation. Das Grundwasser liegt sehr nahe der Geländeoberfläche. Der Bemessungswasserstand ist nahezu identisch mit der heutigen Geländeoberfläche anzunehmen. Somit greifen sämtliche untätigen Anlagen in das Grundwasser ein. Durch diese Eingriffe, insbesondere eine durchgehende Tiefgarage, entsteht eine Barriere im Grundwasserstrom, welche zu Aufstauungen in diesem führt. Um diese Aufstauungen möglichst gering zu halten, ist eine entsprechende Einschränkung der unterbaubaren Flächen vorgenommen. Unter Einhaltung der nun zulässigen Flächen kann, entsprechend des dem Bebauungsplan beiliegenden Gutachtens, der Grundwasseraufstau innerhalb vertretbarer Grenzen gehalten werden. Insbesondere können so Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden. Es wird auf Ziffer B.4 verwiesen.

Zur Wahrung des Gesamtbildes müssen Garagen und Nebenanlagen den Anforderungen an die Dächer der Hauptanlagen genügen.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren. Abweichend davon ist am Abholtag eine Bereitstellung der Mülltonnen im Freien, innerhalb der o. g. Flächen z. B. nahe der Grundstückszufahrt, zulässig.

B.2.7 Dächer

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind bei Dachflächen größer als 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von 18 bis 30° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Durch die Zulässigkeit von flacheren Dächern, d. h. ab 18° Dachneigung, sind auch niedrigere, weniger prägnante Dächer möglich. Darüber hinaus können Dachräume nicht uneingeschränkt für barrierefreie Wohnungen genutzt werden, durch flachere Dächer, in Kombination mit höheren Kniestöcken, können hier jedoch die ungenutzten Dachräume minimiert werden.

Somit ist insgesamt ein harmonisches Ortsbild sichergestellt.

Dachflächen kleiner 5 m² sind für das Ortsbild als Ganzes weniger relevant. Somit kann hier auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden.

Dachaufbauten

Der örtlichen Bautradition entsprechend sollen möglichst homogene, ruhige Dachflächen entstehen. Dies ist im gegenständlichen Bereich aufgrund der zulässigen Wandhöhe von besonderer Wichtigkeit. Um dies zu gewährleisten sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten wie:

- Kamine und Überdachentlüftungen von Rohren,
- Solaranlagen, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, sowie
- Dachflächenfenster

zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern soll eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper auch in den Dachbereichen, unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen. Sie dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen und sind, um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, jeweils alle auf der gleichen Höhe anzuordnen. Technisch zur Entrauchung notwendige Dachflächenfenster sind in Abwägung mit deren technischen Rahmenbedingungen hiervon ausgenommen.

Um eine negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vor allem hinsichtlich der Lage am Ortsrand zu vermeiden, sind, entgegen der Ortsgestaltungssatzung, Quergiebel, Dachgauben und Dachaufbauten nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls nicht zulässig. Ziel ist es, eine der ländlichen Umgebung entsprechende, ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dachdeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötlichem oder rotbraunem oder grauem Farbton zulässig. Entgegen der Ortsgestaltungssatzung werden Blechdächer ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m² wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Ebenfalls gilt dies nicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer. Hier ist durch die getroffenen Zulässigkeitseinschränkungen für diese Dächer schon eine Unterordnung der Dachflächen gegenüber dem Gesamtgebäude sichergestellt.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. Im Planungsgebiet sind etwas höhere Wandhöhen als in der Ortsgestaltungssatzung berücksichtigt, zugelassen. Damit die Proportionen, hinsichtlich der etwas größeren Kubaturen gewahrt bleiben, sind, abweichend von der Ortsgestaltungssatzung, bei Hauptgebäuden Dachüberstände traufseitig von mindestens 1,0 m und ortgangseitig von mindestens 1,20 m festgesetzt.

Bei Garagen und Nebenanlagen besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Deshalb ist, um auch hier die Proportion zwischen Baukörpergröße und Dachfläche zu wahren, ein geringerer Dachüberstand, und zwar von jeweils mindestens 0,5 m, vorzusehen.

Dächer auf Garagen und Nebengebäuden

Insbesondere gegenüber den übrigen Gebäuden sollen Garagen und Nebenanlagen möglichst wenig in Erscheinung treten und sich unterordnen. Deshalb sind sie auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Gründächern soll, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundwassersituation, eine Regenwasserrückhaltung unterstützt und eine angemessene Gestaltung gesichert werden. Diesen Zielen folgt auch die Festsetzung einer Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm. Den konstruktiven Rahmenbedingungen folgend sind hier keine Dachüberstände erforderlich.

Aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

B.2.8 Solaranlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen, sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude und des Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig und auf eine Solaranlagenfläche je Dachfläche beschränkt. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Ein Herausragen der Solarflächen über Traufe, First oder Ortgang ist nicht zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden aufgrund deren besonderer Wirkung Regelungen zu Solaranlagen auf Dächern speziell getroffen. Solaranlagen an Fassaden etc. sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Für diese gelten die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung.

B.2.9 Einfriedungen

Das Planungsgebiet erweitert den bestehenden Siedlungskörpers von Neubeuern, dieser weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter im Planungsgebiet fortzuführen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen oder mit Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Laubhecken zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen, sind Hecken auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Um hermetische ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern sind Mauern und massive Pfeiler oder Sockel nicht zulässig.

Das Planungsgebiet soll 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 haben.

Um einem angemessenen Ortsbild entgegenstehende Barrieren auszuschließen, dürfen Einfriedungen maximal 1,2 m hoch sein.

Um eine unnatürliche Überformung der Landschaft zu verhindern sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge je Mauer von maximal 10,0 m zulässig. So kann auf die Absturzsicherung verzichtet werden und Stützmauern bleiben Teil der Topographie. Zudem werden räumliche Barrieren durch überhohe Abgrabungen und Geländesprünge verhindert. Ein festgesetzter Mindestabstand von 15 m soll für einen überlegten Umgang mit den Einzelmauern sorgen und Reihungen verhindern.

Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke insbesondere im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser verhindert werden.

B.2.10 Verhältnis zur Ortsgestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 18.05.2022 stellt einen allgemeingültigen, übergeordneten, auf die Gesamtgemeinde abgestimmten Rahmen für die bauliche Gestaltung dar. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans kann eine genauere, auf die konkrete Einzelsituation abgestimmte Regelung getroffen werden. Somit werden, wo diese Einzelbetrachtung es rechtfertigt durch den Bebauungsplan von der Ortsgestaltungssatzung abweichende Festsetzungen getroffen.

Im Übrigen bleiben die örtlichen Bauvorschriften der Ortsgestaltungssatzung unberührt.

Geändert werden innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.1 und 2.2, Nr. 3.1.5 bis 3.1.7, Nr. 3.4.1, Nr. 3.4.3 bis 3.4.7, Nr. 4.1 bis 4.2 sowie Nr. 5.2. Die nicht geänderten örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

B.3 Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie ein harmonischer Übergang zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der freien Landschaft in Richtung Osten und Süden.

Um die geplante Bebauung gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, verläuft im Südwesten, Süden und Südosten des Planungsgebietes eine größere, zusammenhängende Fläche mit Bindung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die vorwiegend der Eingrünung des Planungsgebietes dient. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie im

Westen im Bereich des ehemaligen Viehtriebweges befinden sich weitere, kleinere Flächen mit der gleichen Festsetzung, ebenfalls in erster Linie zum Zwecke der Eingrünung.

Es soll ein lockerer Saum mit Sträuchern und offenen Wiesenbereichen entwickelt werden, um möglichst diverse Strukturen zu erhalten und eine den dörflichen Strukturen angemessene Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu gewährleisten. Um dies zu erreichen sind, je angefangenen 100 m² Fläche, 3 Sträucher (Laub) aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten ist ein zeitnahes Erreichen des Entwicklungsziels der Fläche sichergestellt. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind, um auch ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

Um diesen Zielen gerecht zu werden und Nutzungskonkurrenzen vorzubeugen sind jegliche bauliche Anlagen in diesen Bereichen unzulässig. Es sind lediglich begrünte Versickerungsmulden zulässig. In diesen kann nutzungsbedingt auch auf eine Wiesenansaat verzichtet werden. Dies ist notwendig, um vor dem Hintergrund des Schutzes des lokalen Wasserhaushalts eine Versickerung im Planungsgebiet zu ermöglichen. Darüber ist auch die große, bereits natürlich vorhandene Mulde im südlichen Planungsgebiet (ein trockengefallener Bachlauf) Teil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Fläche soll zwar nicht zur Versickerung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden, aber auch weiterhin als Puffer für Starkregenereignisse, insbesondere Oberflächenzuflüsse aus den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, fungieren.

Die o. g. Flächen werden durch begleitende Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück ergänzt: Um möglichst schnell und dauerhaft eine angemessene Begrünung sicherzustellen, sind mindestens 15 heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mindestens 10 m und einem Stammumfang von 16-18 cm, sowie mindestens 3 heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 m und einem Stammumfang von 20-25 cm, zu pflanzen. Durch die Festsetzung von zu erwartenden Endwuchshöhen von mindestens 10 und 15 m soll sichergestellt werden, dass die Bäume eine Relevanz für das Ortsbild entfalten und so für eine bessere Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung sorgen. Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der heimischen Laubbäume einen größeren Spielraum zu geben und so, im Hinblick auf den Klimawandel, einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten.

Im Planungsgebiet sind somit insgesamt mindestens ca. 18 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Insgesamt wird so eine üppige, qualitätsvolle, der ländlichen Umgebung angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dies hat auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima insbesondere in Zusammenhang mit vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen.

Um eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Ausführung zu gewährleisten, sind auf Ebene des Bebauungsplans keine genauen Baumstandorte festgesetzt. Insbesondere sind diese durch den Vorhabenplan auch bereits definiert. Gemäß der Art. 47 bis 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, haben die Pflanzungen in der Herbstperiode nach der Baufertigstellung der einzelnen Gebäude zu erfolgen.

Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. In Abwägung mit den hohen Ansprüchen, insbesondere in Zusammenhang mit der der Schneeräumung etc. sind hier lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsfläche und 300 m² im Vorhabenbereich (z.B. Zufahrt zu den Stellplätzen und der TG) ausgenommen.

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 Flächen entgegenstehen.

Bei einer Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von maximal 79 % bleiben ausreichend Flächen für entsprechende Baumpflanzungen und Grünstrukturen erhalten. Insbesondere kommen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinzu.

Um auch im Bereich der Tiefgarage (bzw. anderen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) angemessene Grünstrukturen und Pflanzungen auch von Büschen oder kleineren Bäumen sicherzustellen, sind diese so auszuführen, dass im Mittel eine Substratüberdeckung von 60 cm besteht. Bei Gefälle können geringere Überdeckungen durch höhere Überdeckungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dies hat auch positive Effekte im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, gerade in Zusammenhang mit Starkregenereignissen.

In Bereichen, welche ohnehin durch Zufahrten und Nebenanlagen etc. überdeckt sind, kann auf eine entsprechende Überdeckung verzichtet werden. Hier kommen Pflanzungen ohnehin nicht in Frage.

In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten des thermischen Gebäudeschutzes und einer angemessenen Konstruktion sind im Bereich von Flankendämmungen bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Außenwand von Gebäuden nur Überdeckungen von im Mittel 45 cm notwendig. Diese Bereiche kommen ohnehin weniger für Strauch- und Baumpflanzungen in Frage.

B.4 Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück zu versickern. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist dies im Planungsgebiet nur über Mulden möglich. Dem folgend ist dies im Bebauungsplan festgesetzt. Ein notwendiger Abstand zum Grundwasserleiter kann durch Aufschüttungen erzeugt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Im Rahmen einer zulässigen Maximalversiegelung des Baugrundstücks von 79 % stehen auch unter diesen „erschweren Bedingungen“ ausreichend Flächen für eine Versickerung des Niederschlagswassers direkt im Planungsgebiet zur Verfügung. Insbesondere, da auch in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Versickerung möglich ist.

Ausweislich des dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Baugrundgutachtens wird empfohlen, an den geplanten Standorten für Versickerungsmulden vorab Schluckversuche durchzuführen, ggf. ist ein Bodenaustausch in diesen Bereichen erforderlich.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, hinsichtlich möglicher Verschmutzungen ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und eines gewissen Flächenanteils auf dem Baugrundstück mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Sie sind von Abflusshindernissen wie Bebauungen, Verfüllungen, Anpflanzungen (über die o. g. Bepflanzung hinaus), Zäunen oder ähnlichem freizuhalten. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die vorliegenden Bodenverhältnisse noch verstärkt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.

Die Gebäude sollten bis mindestens OK FFB wasserdicht errichtet werden. Dabei sind insbesondere Keller und Tiefgarage wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Licht- und Lüftungsschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen, etc. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser- und Grundwasserständen zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen, lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Im Rahmen von Starkregenereignissen können auch Zuflüsse von Oberflächenwässern von Außerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um hier zusätzliche Sicherheit zu schaffen, wird der südlich der Bebauung gelegene Muldenbereich als Puffer für Oberflächenwasser langfristig erhalten. Für eine Versickerung des Oberflächenwassers im Planungsgebiet kann dieser nicht herangezogen werden.

Aufstau und Eingriffe ins Grundwasser

Der Bemessungswasserstand des Grundwassers liegt nahe der Geländeoberfläche. Im Rahmen des Vorhabens ist eine Tiefgarage geplant. Zusammen mit dem Untergeschoss der angrenzenden Neubauten ergibt sich ein durchgängiger Eingriff in den Grundwasserleiter mit einer Breite von etwa 50 m.

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer Wasserrechtlichen Genehmigung durch das LRA Rosenheim – Wasserrecht. Diese kann grundsätzlich erst auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Da es sich jedoch um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wird im Rahmen der Bebauungsplans grundsätzlich geprüft, ob eine entsprechende Genehmigung erfolgen könnte. Insbesondere muss sichergestellt werden, dass unzulässige Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude ausgeschlossen werden können. Dem folgend wurde für das Vorhaben durch Crystal Geotechnik (Projekt Nr. K235096, Bericht vom 23.03.2023) eine Aufstauberechnung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung. Das Gebäude liegt somit voraussichtlich mit einem Winkel von ca. 90° als Barriere im Grundwasserstrom.

Bei einer eingeschossigen Unterkellerung bzw. Tiefgarage ist mit einem Eingriff in den Grundwasserleiter von maximal ca. 3,3 m (bei Ansatz eines HHW) auszugehen. Unter diesen Rahmenbedingungen wurde im Vorfeld modellhaft der zu erwartende Grundwasseraufstau am Gebäude ermittelt.

Aufgrund der großen Höhe des Grundwasserleiters kann eine Unterströmung des Gebäudes erfolgen (ca. 3,0 m Abstand zur Oberkante des Stauers). In Anströmrichtung kommt es in der Mitte des Gebäudes zu einem Aufstau von maximal ca. 7 cm; zu den Rändern hin staut sich das Grundwasser entsprechend weniger. Der Bebauungsplan kann also, insbesondere die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage, umgesetzt werden, ohne einen unzulässigen Aufstau zu erzeugen. Bis zu den Grundstücksrändern ist davon auszugehen, dass kein maßgebender Aufstau mehr gegeben ist.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnis mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erteilt werden kann. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke können sicher ausgeschlossen werden.

B.5 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes durch KfZ erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende Rosenheimer Straße. Ausbaumaßnahmen an dieser Straße sind voraussichtlich nicht erforderlich. Sie ist entsprechend ihrer heutigen Funktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die zu erwartende Verkehrsbelastung auf der Rosenheimer Straße sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenverkehr untersucht. Aufgrund der begrenzten Größe des Vorhabens und dem nur untergeordneten Verkehrsaufkommen auf der Rosenheimer Straße wird davon ausgegangen, dass der entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Ein entsprechendes Verkehrstechnisches Gutachten (BVR, Juli 2022) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine auch mit der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr konforme Zufahrt zum Baugrundstück möglich. Eine Zufahrt von Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Abholung am Abholtag erfolgt im Bereich der Grundstückszufahrt auf der für eine kleine Nebenanlage vorgesehenen Fläche. Die Müllabfuhr kann somit auf der Rosenheimer Straße bleiben.

Zur Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge auf die Rosenheimer Straße ist an der Ausfahrt des Vorhabenbereichs eine Fläche festgesetzt, die in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der Straße freizuhalten ist. Grundlage hierfür sind freizuhaltende Sichtdreiecke. Für diese sind, aufgrund der Ortsrandlage, zwei unterschiedliche Geschwindigkeiten zu beachten. Außerhalb der Ortschaft ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h und innerorts von 30 km/h

zulässig. Dem folgend sind nach RaSt06 Sichtdreiecke mit 3,0 m auf 110 m, und, in Gegenrichtung, auf 30 m festgesetzt.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zusätzlich ein direkter Zugang zur landwirtschaftlichen Fahrt an der Westseite des Planungsgebiets möglich. Somit ist ein qualitätvoller Zugang zum Ortszentrum gegeben.

Stellplätze:

Neubeuern liegt im ländlichen Bereich und weist weitgehend nur Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs auf. Der ÖPNV ist nur rudimentär vorhanden. Dem folgend besteht eine große Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.

Im Markt Neubeuern besteht eine Stellplatz- und Garagensatzung. Dem folgend sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept mit insgesamt 25 Wohneinheiten ergibt sich, auf Grundlage der vorgenannten Satzung, ein Stellplatzbedarf von insgesamt 50 Stellplätzen. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), Anlage, sollten bei Mehrfamilienhäusern 10 % der erforderlichen Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind 20 oberirdische Stellplätze und 30 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Somit können ausreichend Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Insbesondere sind im Hinblick auf die Besucherstellplätze ausreichend oberirdische Stellplätze vorhanden.

Infrastruktur:

Das Planungsgebiet schließt an einen bestehenden Siedlungskörper an. Dort liegen, im Bereich der Rosenheimer Straße, die Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation und Frischwasser bereits vor. Der Abwasserkanal für die benachbarte Wohnbebauung befindet sich im Bereich des ehemaligen Viehtriebweges (Landwirtschaftliche Fahrt) westlich des Planungsgebietes.

Im Rahmen des Bauvollzuges kann das Planungsgebiet somit mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden.

B.6 Brandbekämpfung:

Teile des Planungsgebiets bzw. der Bauräume liegen weiter als 50 m von der nächsten Straßenverkehrsfläche entfernt. Dem folgend sind auf dem Grundstück Flächen für die Feuerwehr gemäß Richtlinien, also Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche erforderlich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Insbesondere sind ausreichend versiegelte Flächen zulässig.

Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen, so dass in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge oder Ähnliches benötigt wird.

Ein Wasseranschluss besteht in der Rosenheimer Straße. Im Zuge des Bauvollzuges kann für das Planungsgebiet ein Hydrantennetz etabliert, bzw. das in der Umgebung vorhandene Hydrantennetz erweitert werden. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einzelvorhabens bzw. des Bauvollzuges.

B.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Vorhabens ist ausschließlich Wohnen vorgesehen. Die Schutzbedürftigkeit entspricht somit einem Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist somit davon auszugehen, dass durch das Vorhaben weder durch Emissionen noch im Rahmen von Immissionen keine unzulässigen Lärmkonflikte bezüglich des Anlagenlärms entstehen. Aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung von entsprechend des verkehrstechnischen Gutachtens von ca. 63 - 109 KfZ-Fahrten Täglich ist mit keinen relevanten Steigerungen im Hinblick auf den Verkehrslärm zu rechnen. Durch die heute geringe Verkehrsbelastung der Rosenheimer Straße und den sehr großen Abstand zu stärker befahrenen Straßen können auch relevante Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen hinzunehmen.

B.8 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Wie unter Ziffer A.5.8 aufgeführt, liegt das Planungsgebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Nach Regionalplan 18 3.1 (Z) sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Gebiete in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Das betreffende Landschaftsschutzgebiet befindet sich nicht nur im Bereich von offenen Landschaftsflächen, sondern beinhaltet nahezu den gesamten bebauten Bereich der Ortsteile Altenmarkt, Fröschenhal und Hefengraben der Gemeinde Neubeuern. Somit ist als Charakteristik innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in diesem Bereich ein Nebeneinander von Kompakten Siedlungsflächen mit flachen, weiten und offenen landwirtschaftlichen Flächen zu unterstellen. Im Bereich des hier gegenständlichen Vorhabens ragt die landwirtschaftlich genutzte Fläche weit in den eigentlichen Siedlungskörper hinein. Diese kleinteilige Gliederung steht dabei im Kontrast zu den nördlich angrenzenden weithin offenen landwirtschaftlichen Flächen. Eine Bebauung in diesem Bereich hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Dies gilt insbesondere, da die Bebauung den bestehenden Bebauungsbereich organisch weiterentwickelt und direkt an diesen angrenzt. Aufgrund der heute intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie der Arten- und Strukturarmut dieser ist kein besonderer ökologischer Wert zu unterstellen. Somit kann eine deutliche Verschlechterung der ökologischen Bilanz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen nach Regionalplan 18 3.1 (Z) wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt werden. Die ist jedoch im Planungsgebiet nicht einschlägig, da ausweislich entsprechender artenschutzrechtlicher Untersuchungen (vgl. A.5.9) bereits heute keine entsprechenden Lebensraumbedingungen für geschützte Arten vorliegen.

Insgesamt kann somit die Entwicklung unter Abwägung aller Belange auch unter besonderer Gewichtung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets umgesetzt werden.

B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Durch die Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Unterbringung der Stellplätze in zwei Ebenen (ebenerdig und Tiefgarage) wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert. Somit

bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiteren Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Dies wird durch die Festsetzung, eines Großteils der versiegelten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, unterstützt.

Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Eingrünung führen langfristig zu einer Verschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (Lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

Die im Süden befindliche Geländemulde bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im Bereich von Nebenanlagen und Garagen reduziert den Oberflächenabfluss und führt durch Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima. Dies gilt auch für die festgesetzte Mindestüberdeckung von Tiefgaragen. Somit kann in diesen Bereichen auch bei längeren Trockenperioden besser eine Bodenfunktion im Sinne einer angemessenen Vegetation und Verdunstung sichergestellt werden.

Klimaschutz (Mitigation)

Das städtebauliche Konzept sieht drei kompakte Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte (kleinere) Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes. Weiter ermöglicht dies eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

Durch die Erweiterung und Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch der Markt Neubeuern, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele, bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Neubeuern und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftliche Flächen betroffen. Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Allgemeines Wohngebiet
- Schaffung eines kompakten Wohnquartiers mit verschiedenen Wohntypologien
- Arrondierung der bestehende Siedlungsstruktur des Ortes in Richtung Osten
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	3.562 m ²	83 %
Flächen mit Bindung für die Bepflanzung	679 m ²	16 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	57 m ²	1 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	4.298 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ wird entsprechend § 13b i.V.m. § 13a und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ wird im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a und § 13 BauGB aufgestellt. Somit gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Artenschutzfachlichen Einschätzung“ am 05.07.2022 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil, untersucht. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

„Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Habitateignung auf. Ein Vorkommen von nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten Säugetieren (beispielsweise Fledermäuse, Haselmaus, Biber, Fischotter) kann ausgeschlossen werden. Für Vögel ist das Gebiet evtl. als Nahrungshabitat geeignet. Eine Eignung als Bruthabitat für Gehölz- oder Höhlenbrüter besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölze nicht. Für Offenlandbrüter ist das Gebiet zu beengt, weiterhin ist die Ausprägung der Fläche selbst, sowie der Umgebung als Intensivgrünland wenig als Bruthabitat geeignet. Aus der Artengruppe der Kriechtiere ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) evtl. im Grenzbereich zu den westlich gelegenen Hausgärten möglich. Dabei handelt es sich allenfalls um wandernde Einzeltiere, da im Plangebiet selbst die essentiellen Habitatbedingungen aufgrund der intensiven Grünlandnutzung nicht gegeben sind. Vorkommen solcher Einzeltiere können meist am dörflichen Ortsrand (Übergang Hausgärten – landwirtschaftliche Fläche) nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Bebauung wird das natürliche Tötungsrisiko jedoch nicht signifikant erhöht.

Planungsrelevante Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere und Gefäßpflanzen können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Weiterführende Kartierungen sind für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.“

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" in Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den

(Siegel)

.....
Christoph Schneider, 1. Bürgermeister