



Markt Neubeuern  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Vorentwurf**

Stand 19.02.2026

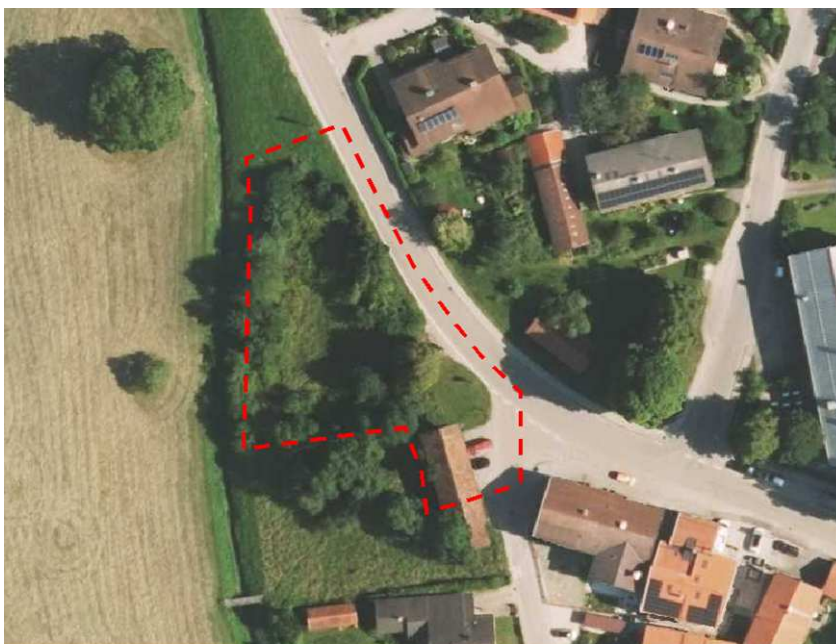
## Bebauungsplan Nr.33 „Am alten Feuerwehrhaus“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innentwicklung  
nach § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB

Der Markt Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

als **Satzung vom** .....

in der Fassung vom .....



**Markt  
Neubeuern**

Zur Schanz 5  
83115 Neubeuern

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

**Inhaltsverzeichnis**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>Begründung</b>   | <b>4</b>  |
| A.1      | Anlass der Planung  | 4         |
| A.2      | Verfahrensart   | 4         |
| A.3      | Innenentwicklung  | 5         |
| A.4      | Lage und Größe des Planungsgebietes                         | 5         |
| A.5      | Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage            | 6         |
| A.6      | Bestandsaufnahme und Bewertung                              | 7         |
| A.6.1    | Städtebau, Orts- und Landschaftsbild                        | 7         |
| A.6.2    | Erschließung und Infrastruktur                              | 8         |
| A.6.3    | Brandbekämpfung   | 8         |
| A.6.4    | Boden   | 8         |
| A.6.5    | Denkmalschutz   | 9         |
| A.6.6    | Schutzgebiete und Schutzprogramme                           | 9         |
| A.6.7    | Geschützte Arten  | 10        |
| A.6.8    | Wasser  | 10        |
| A.6.9    | Immissionen und Emissionen                                  | 11        |
| <b>B</b> | <b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b> | <b>12</b> |
| B.1      | Ziele der Planung   | 12        |
| B.2      | Vorhaben und Bebauungsplankonzept                           | 12        |
| B.2.1    | Städtebauliches Konzept                                     | 12        |
| B.2.2    | Art der baulichen Nutzung                                   | 12        |
| B.2.3    | Maß der baulichen Nutzung                                   | 13        |
| B.2.4    | Höhenentwicklung  | 13        |
| B.2.5    | Überbaubare Grundstücksfläche                               | 14        |
| B.2.6    | Abstandsflächen   | 15        |
| B.2.7    | Nebenanlagen, Garagen und Carports                          | 15        |
| B.2.8    | Dächer  | 15        |
| B.2.9    | Solaranlagen und Photovoltaikanlagen                        | 17        |
| B.2.10   | Einfriedungen und Einfassungen                              | 18        |
| B.3      | Grünordnungskonzept   | 18        |
| B.4      | Immissionsschutz  | 20        |
| B.5      | Stellplätze   | 21        |
| B.6      | Infrastruktur   | 21        |
| B.7      | Brandbekämpfung   | 21        |
| B.8      | Versickerung und Entwässerung                               | 22        |
| B.9      | Landschaftliches Vorbehaltsgebiet                           | 23        |
| B.10     | Klimaschutz und Klimaadaptation                             | 24        |
| B.11     | Wesentliche Auswirkungen der Planung                        | 25        |
| B.12     | Flächenbilanz   | 25        |
| <b>C</b> | <b>Umweltbelange</b>  | <b>26</b> |
| C.1      | Umweltbericht   | 26        |
| C.2      | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung                     | 26        |
| C.3      | Artenschutzrechtliche Belange                               | 26        |
| <b>D</b> | <b>Ausfertigung</b>   | <b>26</b> |

Markt Neubeuern

## **Bauleitplanung**

### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1487

## **Anlage**

### **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; 09.03.2026; 22 Seiten; 6 Anlagen

### **Geotechnisches Baugrundgutachten**

*Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Schalltechnisches Verträglichkeitsuntersuchung**

Ingenieurbüro Greiner; Beratende Ingenieure PartG mbB; 17.02.2026; 17 Seiten; 5 Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum am Ortsrand, um auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region zu reagieren. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Zuzugs sowie steigender Grundstücks- und Mietpreise besteht ein zunehmender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Neben familiengerechten Wohneinheiten wächst auch bedingt durch den demographischen Wandel, die Nachfrage nach kleineren, bedarfsgerechten Wohnungen für Alleinstehende, Paare und junge Familien.

Mit der geplanten Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden. Die Planung ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung in ortsverträglicher Form und trägt zugleich zur effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur bei.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks wird zudem der Ersatzneubau des bestehenden Feuerwehrgebäudes vorgesehen. Die geplante Bebauung behält eine ortstypische Gestaltung bei, fügt sich in das bestehende Siedlungsgefüge ein und berücksichtigt durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen die Lage am Übergang zur freien Landschaft.

Das Architekturbüro Kammerl & Kollegen hat mit dem Schreiben vom 10.11.2025 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt.

Dem folgend hat der Marktgemeinderat Neubeuern am 18.11.2025 die Einleitung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

### A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der angestrebten Dichte, der geplanten Höhenentwicklung sowie der geplanten Nutzung ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können. Somit wird der Bebauungsplan, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers, als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Der Planungsbereich ist im südlichen Bereich bereits bebaut und durch den Sailerbach vom Außenbereich abgegrenzt. Insgesamt handelt es sich somit bei den noch unbebauten Bereichen des Geltungsbereiches um eine Baulücke innerhalb der zusammenhängenden Ortschaft. Im Rahmen des Bebauungsplans soll im Rahmen der Innenentwicklung ein über den Maßstab der Umgebung hinaus gehendes Nutzungsmaß (insbesondere Höhenentwicklung) ermöglicht werden. Dem folgend handelt es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Dem folgend ist die Maßnahme grundsätzlich einem Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB zugänglich.

Auch die übrigen Bedingungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB maximal zulässigen 20.000 m<sup>2</sup>. Der Planungsumgriff umfasst, inkl. der anliegenden Straßenverkehrsfläche, lediglich ca. 2.134 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des hier gegenständlichen 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 wird durch die Bebauungsplanung nicht einschlägig.

Dem folgend wird der hier gegenständliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Bei dem hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich, wie unter A.2 beschrieben, um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Durch die gegenständliche Planung sind keine Waldflächen oder Landwirtschaft betroffen.

### A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

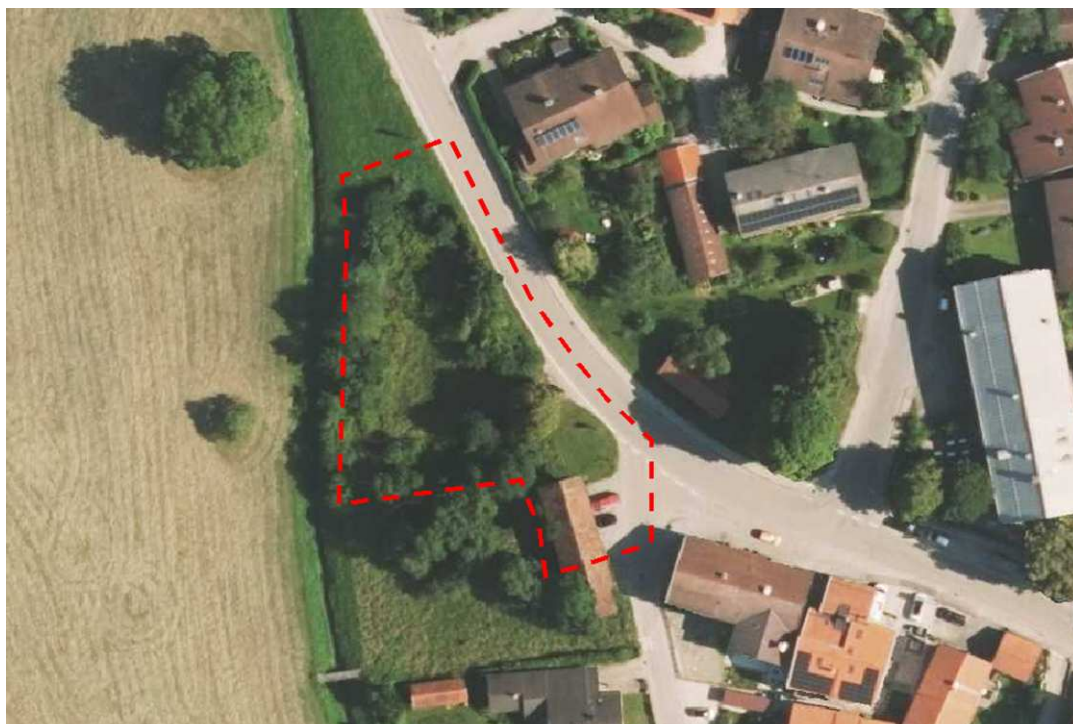


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Ortsteil Altenbeuern - Geltungsbereich **rot** - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Gasteig, ca. 800 m (Luftlinie) nordöstlich des Zentrums von Neubeuern. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.048 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke Nr. 427/3, 427/5, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 427/6 und 820

(Innstraße). Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung in West-Ost-Richtung von ca. 35 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 65 m (im Mittel).

An die Flächen des Planungsgebietes grenzt südseitig Wohnbebauung an. Ostseitig grenzt die Innstraße an, jenseits dieser befindet sich weitere Wohnbebauung. Westlich grenzt der Sailerbach an und jenseits dessen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich verjüngt sich die Fläche zwischen Sailerbach und der Innstraße, bis diese anliegt.

## A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan

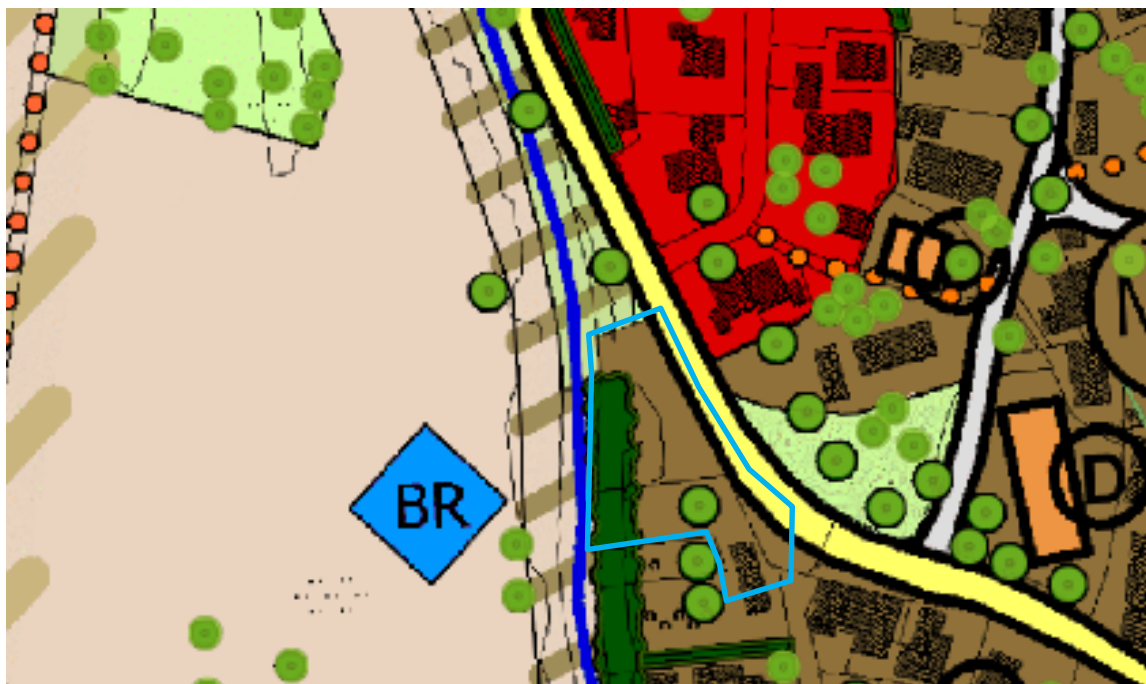


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Bereich der Innstraße - Geltungsbereich blau - ohne Maßstab

Die Flächen des gegenständlichen Planungsgebietes sind im gültigen Flächennutzungsplan (Wirksamkeit: 06.03.2008) als Dorfgebiet dargestellt. Im westlichen Teil, entlang des Bachs sind geschlossene Baum- und Strauchgruppen, Feldgehölze dargestellt. Im südlichen Teil ist ein besonders erhaltenswerter Einzelbaum verzeichnet.

Die Flächen im Norden und Westen des Umgriffs sind als Anlage für Pufferstreifen anstreben (extensive Nutzungsweise), Mögliche Ausgleichsflächen verzeichnet. Des Weiteren ist die Fläche im Norden als für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt. Es befinden sich Einzelbäume oder besonders erhaltenswerter Einzelbäume in diesem Bereich. Westlich ist „Bachrenaturierung anstreben“ mit dem Symbol „BR“ vermerkt.

Im Süden schließen die Siedlungsflächen an. Diese sind als Dorfgebiet, dargestellt. Im Osten verläuft das Dorfgebiet weiter und eine öffentliche Grünfläche ist verzeichnet. Darauf befinden sich einige Einzelbäume oder besonders erhaltenswerter Einzelbäume. Im Nordosten befindet sich eine Wohnbaufläche.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht im Planungsgebiet der beabsichtigten Art der Nutzung des Bebauungsplans.

### Bestehendes Baurecht

Der Planungsbereich ist durch das alte Feuerwehrhaus bebaut. Die umliegenden Flächen im Osten und Süden sind baulich genutzt. Der Bereich ist durch den Sailerbach von den landwirtschaftlichen

Flächen getrennt und dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Es handelt sich somit um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Somit besteht heute nach § 34 BauGB Baurecht in der Eigenart der näheren Umgebung

Im Planungsgebiet liegt heute kein rechtskräftigen Bebauungsplan vor. Vormalig bestand in weiten Teilen des Geltungsbereichs der Nr. 5a „Krautäcker“ von 1997, welcher Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festsetzte, dieser am 04.06.2019 aufgehoben wurde.

### **Gemeindliche Satzungen**

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe
- 1. Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen
- Ortsgestaltungssatzung

### **Besitzverhältnisse**

Der Vorhabenträger verfügt bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, entsprechend der Notwendigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gemäß Durchführungsvertrag über die Zugriffsrechte, auf für das Vorhaben relevante Grundstücksflächen.

## **A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Topographie**

Das Planungsgebiet liegt relativ eben. Das Gelände steigt von Norden in Richtung Süden bis zur Mitte des Geltungsbereichs von ca. 451 m ü. NHN (Normalhöhennull nach DHHN 2016) auf ca. 452 m ü. NHN. Von Westen nach Osten steigt das Gelände vom Bach aus leicht mit ca. 452 m ü. NHN bis zur Straße hin auf ca. 453 m ü. NHN.

#### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Neubeuern im Ortsteil Gasteig. Die Flächen des Planungsgebietes sind heute größtenteils nicht bebaut. Im Süden befindet sich das alte Feuerwehrhaus, welches momentan nicht genutzt wird. Es befindet sich ein Gehölz- und Baumbestand auf der Fläche und das Planungsgebiet liegt entlang des Sailerbachs.

Der östliche Rand des Geltungsbereichs umfasst einen Teilabschnitt der Innstraße. Bei dieser handelt es sich um die Verbindungstraße von Neubeuern aus über den Inn nach Kirchdorf a. Inn. Sie weist in diesem Bereich keine Gehbahnen auf.

#### **Umgebung**

An die Flächen des Planungsgebietes grenzt südseitig ein weiteres unbebautes Flurstück an, darüber hinaus grenzt Wohnbebauung an. Dieses Wohngebiet entlang der Sailerbachstraße ist vor allem durch Einfamilienhäuser mit einem Erdgeschoss zuzüglich eines Dachgeschosses und Kniestock geprägt. Vereinzelt bestehen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Bäckerei und weiter Richtung Neubeuern Ortsmitte ein Park und eine Gaststätte. Die Bauten Richtung Ortsmitte sind geprägt von größeren Baukörpern, gemäß dem allgemeinen Orts- und Landschaftsbild im

Alpenvorland. Ostseitig grenzt die Innstraße an, jenseits dieser befindet sich weitere Wohnbebauung. Westlich grenzt der Sailerbach an und jenseits dessen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich verjüngt sich die Fläche zwischen Sailerbach und der Innstraße, bis diese anliegt.

## **A.6.2 Erschließung und Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird in Nord-Süd Richtung durch die Straßenverkehrsfläche der „Innstraße“ bzw. weiter Richtung Ortsmitte dann „Rosenheimer Straße“ durchzogen. Hier ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig. Bei der Innstraße handelt es sich um die Kreisstraße RO7 die nach von Kirchdorf a. Inn führt und von dort aus weiter auf die ST 2363 (Kufsteiner Str.) Richtung Norden nach Rosenheim oder Richtung Süden nach Reischenhart führt. Von dort aus findet man Anschluss an die Bundesautobahn A93. Wenn man der RO7 weiter durch Neubeuern folgt, stößt diese dann auf die Staatstraße 2359, welche Richtung Norden Anschluss an die Bundeautobahn A8 „München – Rosenheim - Salzburg“ (Anschlussstelle Rohrdorf) bietet. Richtung Süden führt diese weiter Richtung Nußdorf a. Inn.

Das Planungsgebiet ist insgesamt angemessen an das regionale und übergeordnete sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### **ÖPNV**

Vom Planungsgebiet aus befindet sich lediglich ca. 20 m süd-westlich die Bushaltestelle „Altenmarkt“. Von hier aus verkehrt die Buslinie 490 und 339 auf der Strecke „Rosenheim - Raubling – Altenmarkt (Inn) – Nußdorf (Inn) - Windshausen“. Neubeuern ist über diese Linien an das MVV-Netz angebunden. Mit diesen Buslinien kann man die Bahnhöfe in Rosenheim und Raubling erreichen. Von dort aus befindet sich Anschluss zu den Zugverbindungen u.a. nach München, Salzburg oder Innsbruck.

### **Sonstige Infrastruktur**

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

## **A.6.3 Brandbekämpfung**

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

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

## **A.6.4 Boden**

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Gley-Pararendzina aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering

verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend Humos vor (Quelle: UmweltAtlas – Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) (Stand: Februar 2026).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Änderungsbereich wie folgt charakterisiert (Quelle: UmweltAtlas – Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) (Stand: Februar 2026):

Baugrundtyp: bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel

Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch

Allg. Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können.

Daher wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt.

*Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **A.6.5 Denkmalschutz**

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Februar 2026) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

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

- Baudenkmal: Ehem. Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Laube und verbretterter Hochlaube, 18. Jh., D-1-87-154-46 (60 m nordöstlich)
- Baudenkmal: Gasthaus, Einfirstanlage, langgestreckter zweigeschossiger Satteldachbau mit Hochlaube und Sandsteinportal, Putzgliederungen in historisierender Formensprache, 1890, im Kern älter.; D-1-87-154-45 (60 m östlich)
- Baudenkmal: Ehem. Schiffsmeisteranwesen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hochlaube und Laube, Firstpfette bez. 1786.; D-1-87-154-49 (65 m südöstlich)

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

#### **A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme**

Im Geltungsbereich selbst sind keine kartierten Biotope oder weitere naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand Februar 2026).

Im Westen angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (LSG-00595.01)

Zu dem Landschaftsschutzgebiet besteht keine direkten Wechselwirkungen, welche zu negativen Beeinträchtigungen durch die gegenständliche Planung führen könnten.

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

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Rosenheim ist das Planungsgebiet im Naturraum „Rosenheimer Becken (038-N)“ verzeichnet. Für den gegenständlichen Planungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert weiter.

#### **A.6.7 Geschützte Arten**

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden unter Punkt B.4 Artenschutzrechtliche Belange behandelt. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

#### **A.6.8 Wasser**

##### **Oberflächengewässer und Hochwassergefahren**

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich angrenzend verläuft jedoch der Sailerbach. Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2026) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Jedoch befindet sich das Planungsgebiet, wie nahezu das gesamte Inntal in einem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

##### **Starkregenereignisse**

Durch die Klimaänderung werden Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auch in Zukunft besonders heftig auftreten und an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden.

Da das Planungsgebiet direkt am Sailerbach liegt sind Beeinträchtigungen durch wild abfließende Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Insgesamt ist mit keinen besonderen Gefahren durch statische, länger anhaltende Überschwemmungen zu rechnen. Jedoch können Oberflächenabflüsse durch länger anhaltende Starkregenereignisse nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Februar 2026) befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs

Teilbereiche, welche als potentieller Aufstaubereich gekennzeichnet ist. Ebenfalls ist der Sailerbach als potentieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“.

Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung getroffen, um die geplanten baulichen Anlagen dennoch vor eindringendem Wasser zu schützen. Dieser wird im Punkt B 2.4. Höhenentwicklung behandelt.

Aufgrund der Hochbauplanung ist jedoch keine Beeinträchtigung der Unterlieger durch zusätzlich verdrängtes Niederschlagswasser zu erwarten.

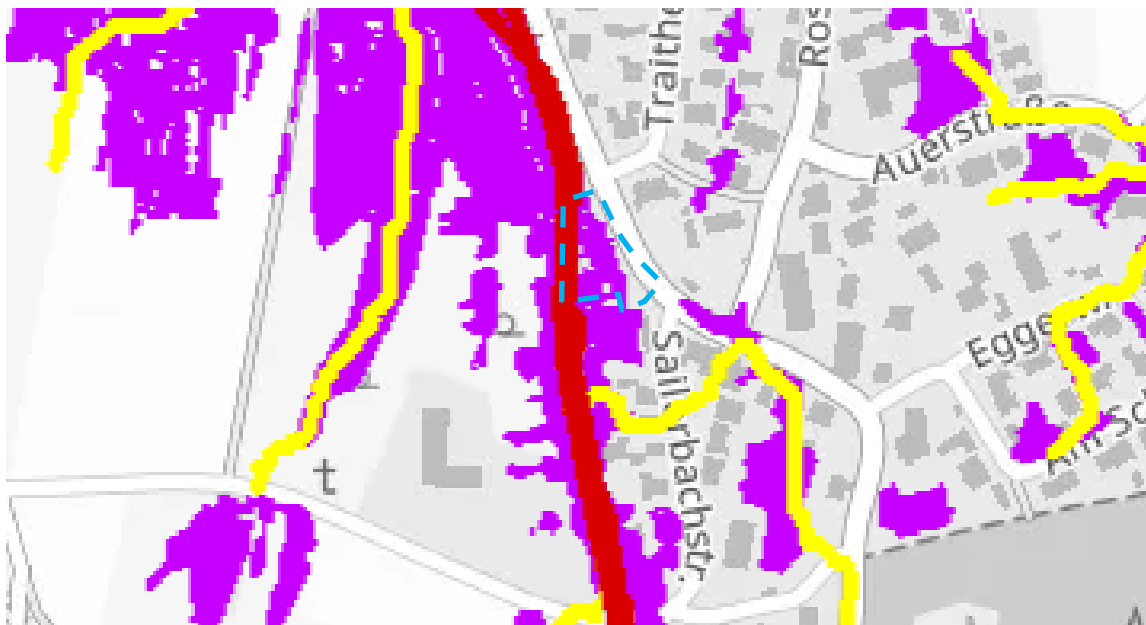


Abb. 3: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „starker Abflussbereich“ (rot), Geländesenken und Aufstaubereiche (lila), im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

## A.6.9 Immissionen und Emissionen

### Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es 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.

### Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Innstraße. Bei der Innstraße handelt es sich um die Kreisstraße RO7 wodurch mit Verkehrsimmissionen zu rechnen ist.

Die Immissionssituation wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) durch das Ingenieurbüro Greiner, 17.02.2026, untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden unter Punkt B.5 Immissionsschutz behandelt. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

### Anlagenlärm

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

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebauliche und ortsplanerische Ziele**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Ermöglichen einer flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur
- Sicherstellen einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

#### **Grünordnerische Ziele**

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Plangebiets
- Schaffung einer angemessenen Eingrünung als Übergang in die angrenzenden Landschaftsräume

### **B.2 Vorhaben und Bebauungsplankonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Das Vorhaben schließt die Lücke des bestehenden Siedlungskörper im Anschluss an die bestehende Bebauung. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten.

Es werden insgesamt 18 Stellplätze, davon 8 als überdachte Stellplätze errichtet. Darüber hinaus werden ein Technikraum und Mehrzweckraum vorgesehen. Die Stellplatz- und Erschließungsflächen sind zur Innstraße hin orientiert.

Der Hauptbaukörper befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad. Der Ersatzneubau des bestehenden Feuerwehrgebäudes erhält ebenfalls ein Satteldach sowie die zwei Parkscheunen.

Die Fassade des Hauptgebäudes, sowie der Ersatzneubau des Feuerwehrhauses erhält im Erdgeschoss eine Putzfassade und im Obergeschoss eine vertikale Holzschalung.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiet am Ortsrand, in Übergang zu den Landschaftsräumen, sind entsprechende Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zu treffen, um die Wohnbauflächen in die angrenzenden Naturräume einzubetten.

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

#### **B.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist es nicht zwingend erforderlich eine Gebietskategorie nach BauNVO festzusetzen. Dem folgend werden die im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Nutzungen als zulässig festgesetzt. Da es sich bei der Umgebungsbebauung um eine Mischnutzung handelt sind folgende Nutzungen im Planungsgebiet zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe.

Somit kann eine funktionale und städtebaulich verträgliche Mischung der Nutzungen gewährleistet werden.

### B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. 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. Die zulässige maximale Grundfläche von 440 m<sup>2</sup> bildet im Wesentlichen die im Rahmen des Vorhabens geplante Hauptanlage und den Ersatzneubau des alten Feuerwehrhauses 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.

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.

#### Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Zufahrten; Nebenanlagen nach §14 BauNVO; bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) um bis zu 50% überschritten werden. Im vorliegenden Fall wurde um die städtebauliche Erscheinung und Nutzung des Grundstücks möglichst präzise steuern zu können die Grundfläche möglichst gering, präzise auf das Vorhaben bezogen festgesetzt. Somit ist hier kein Spielraum für Anlagen, abgesehen vom eigentlichen Vorhaben vorgesehen. Zusätzlich sind jedoch gerade im ländlichen Bereich sehr viele Stellplätze notwendig. Somit sind diese 50% für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks nicht ausreichend. Dem folgend wurde die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO im hier gegenständlichen Bebauungsplan abweichend geregelt.

In Anlehnung des Regelungsmechanismus des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine zulässige Überschreitung der Grundfläche von bis zu 1.020 m<sup>2</sup> durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO festgesetzt. Die im Rahmen der Überschreitungen möglichen Anlagen und darin inbegriffenen notwendigen Freiflächnennutzungen, Zuwegungen, Stellplätzen und Zufahrten sind für die städtebauliche Anmutung des Vorhabens weniger Relevant. Insbesondere ist durch die übrigen Festsetzungen (Höhe etc.) sichergestellt, dass sich diese dem Hauptgebäude unterordnen.

Da es sich um einen Vorhabenplan handelt werden die Anordnung der Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO ausreichend definiert und eine zu starke Überbauung oder ein zu hermetisch wirkende Baugefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden.

Durch die Festsetzung wird verbleiben insgesamt weiterhin ausreichend Flächen für eine qualitative Durch- und Eingrünung. Auch fügen sich die überplanten Bereiche weiterhin in die Umgebung und das Ortsbild ein.

### B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig definiert.

#### Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung

sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand bzw. Außenkante von Laubengängen und Balkonen so diese mit Stützen oder anderen Elementen in die Gesamtkubatur integriert sind, 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.

Es ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe für die Hauptanlage von 461,25m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Wandhöhe von ca. 8,1 m.

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

Die für den Ersatzneubau des bestehenden Feuerwehrhauses vorgesehene Wandhöhe von ca. 5,5 m, entsprechend einer Höhe von 458,5 m ü. NHN, orientiert sich am baulichen Bestand. Da damit das bisherige Höhenmaß im Wesentlichen beibehalten wird, ist weiterhin von einer verträglichen Einfügung in die umgebende Bebauungsstruktur auszugehen.

#### Oberkante für wasserdichte Bauweise

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im wassersensiblen Bereich und des verzeichneten Aufstaubereichs bei Starkregenereignissen (siehe A.6.8) könnte es zu Überschwemmungen in Teilbereichen des Planungsumgriffs kommen. Um die baulichen Anlagen dennoch vor eindringendem Wasser zu schützen, ist eine minimal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise festgesetzt. Bis zu dieser Kote müssen die Gebäude wasserdicht und ggf. auftriebssicher (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) ausgeführt werden.

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

### **B.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es wurde für die Hauptanlage ein Bauraum festgesetzt, welcher sich an der bestehenden Grundstückssituation orientiert. Gegenüber der bestehenden Straßenverkehrsfläche wurde ein großzügiger Abstand vorgesehen, um den künftigen Baukörper weiter südwestlich zu positionieren und dadurch dessen städtebauliche Präsenz im Ortsbild zu reduzieren. Im Norden gewährleistet ein ausreichender Abstand die erforderliche Erschließung, während westlich eine angemessene Distanz zum Sailerbach eingehalten wird, um potentielle Wechselwirkungen mit dem Wasser und dessen Randbereichen zu minimieren.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept definiert Lage und Dimensionierung des Bauraums bereits weitgehend vor. Der festgesetzte Bauraum wurde bewusst etwas größer als die rechnerisch zulässige Grundfläche bemessen, um einen planerischen Spielraum zu ermöglichen. Damit können sowohl vertiefte Gebäudeplanungen als auch geringfügige Lageverschiebungen des Baukörpers innerhalb des Rahmens der Festsetzungen weiterhin berücksichtigt werden.

Für den Ersatzneubau des bestehenden Feuerwehrhauses wurde ein Bauraum festgesetzt, der

die geplante bauliche Anlage in Lage und Ausdehnung im Wesentlichen exakt abbildet.

### Überschreitungen

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

## **B.2.6 Abstandsflächen**

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht. Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Marktgemeinde Neubeuern in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

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

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

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

## **B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wurde auf eine Festsetzung verzichtet, da die Lage der Nebenanlagen ausreichend im Vorhabenplan definiert ist. Des Weiteren wird über die in B.2.4 geregelte Möglichkeit der Überschreitung der GR eine angemessene Begrenzung der baulichen Dichte sichergestellt.

## **B.2.8 Dächer**

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

### Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der bestehenden und umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Er ist in der Mitte des Baukörpers der sich inkl. durch Stützen oder anderen Elementen in die Gesamtkubatur integrierten Laubengängen oder Balkonen ergibt zu situieren. Dies führt auch

tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Ebenso sind Dächer mit einer Dachfläche über 10 m<sup>2</sup> ausschließlich als symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 18° und 30° auszuführen.

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

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

Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und auf Carports, dürfen abweichend Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 7° Neigung ausgeführt werden. Mit dieser Festsetzung wird übergroßen, dem leichten, städtebaulich weniger auffälligen Charakter, entgegenstehende Dachkonstruktionen vorbeugt. Auch ordnen sich diese Dachausführungen dem Hauptgebäude unter und durch die flache Ausführung wird zudem eine Dachbegrünung begünstigt.

### **Dachdeckung**

Entsprechend der Bestandsbebauung im Planungsumgriff und hinsichtlich der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrotem, rotbraunem oder grauem Farbton zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 10 m<sup>2</sup>, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, sind Nebenanlagen und Garagen über 10 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausnahmen, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

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

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

Auch sind aufgrund der Dachneigungen und Dachflächengrößen auf bestimmten Überdachungen Blecheindeckungen zulässig. Hinsichtlich der aufwendigen Konstruktion bei geringen Dachgrößen und Neigungswinkeln (< 20°) ist eine Ziegeleindeckung auf solch Flächen nicht notwendig. Dabei lassen gerade die untergeordneten Dachflächen (10% der Gesamtdachfläche) z.B. von Erkern oder Eingangsbereichen sowie die flachen Dachflächen von Carports oder Terrassenüberdachungen

keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten. Hinsichtlich der Farbgebung sollen sich Blecheindeckungen an den allgemein gültigen Rahmenbedingungen orientieren.

Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind auch als Flachdach bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Diese sind als Gründach auszuführen. Gründächer haben vielerlei Vorteile, u.a. erhöhen diese das Retentionsvermögen, sowie haben diese einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Weiter kann durch Gründächer eine gewisse Biodiversität sichergestellt und auch erweitert werden. So können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten sowie Pflanzen geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt. Aufgrund der Größe der Dachflächen ist auch eine gewisse Funktionalität in Abwägung mit den Herstellungsmaßnahmen und -kosten gewährleistet. Allgemein sind Gründächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen, sodass sich Grünstrukturen entsprechend ansiedeln und dauerhaft halten können.

### **Dachaufbauten**

Auf explizite Festsetzungen zu Dachaufbauten wird verzichtet. Es wird hinsichtlich der Ausführung von Dachaufbauten auf die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung hingewiesen. Diese sollen sich an der Dachlandschaft der Bebauung in der Gemeinde und entsprechend der regionalen Bautradition orientieren.

### **Dachüberstände**

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

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

## **B.2.9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen**

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

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

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

Um die Möglichkeiten der Nutzung der solaren Strahlungsenergie weitestgehend auszunutzen, sind auch Solar- und Photovoltaikanlagen integriert in die Fassadenfläche sowie als Balkonkraftwerk zulässig. Deren Abstände zur Fassade ist nur im Rahmen des im konstruktiv zur Befestigung Notwendigen zulässig.

Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen aufgeständert werden.

Durch das Zurücktreten um mindestens 1,0 m von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Anlagen aus der Fußgängerebene vermindert und eine neutrale Gebäudegestalt gewährleistet. Aufgrund der positiven Effekte auf das Mikroklima und die Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen auch als Gründächer auszuführen.

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

### **B.2.10 Einfriedungen und Einfassungen**

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsbereich von Neubeuern, der durch eine ländliche und offene Struktur geprägt ist. Um den dörflichen und offenen Charakter im Planungsgebiet fortzuführen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren sind nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Metallzäune und Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Zum Schutz des von der Allgemeinheit wahrnehmbaren Ortsbild, sind Hecken auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt. Zäune und Hecken, zur Verkehrsfläche hin, über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände sind unzulässig.

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

Zur Sicherung einer offenen und durchgrünten Grundstücksgestaltung werden bestimmte Einfriedungs- und Stützelemente im Plangebiet ausgeschlossen. Daher sind Gabionenwände sowie massiv ausgeführte Pfeiler oder Sockel (z. B. in Mauer- oder Betonbauweise) unzulässig. Ebenso werden Mauern außerhalb von Grundstückszugängen und -zufahrten ausgeschlossen, um geschlossene Baukörperwirkungen entlang der Grundstücksgrenzen zu vermeiden. Darüber hinaus sind Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zum Straßenraum hin nicht zulässig, um eine gute Einsehbarkeit, ausreichende Verkehrsübersichtlichkeit und eine zurückhaltende Gestaltung zum öffentlichen Raum sicherzustellen.

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

## **B.3 Grünordnungskonzept**

Auch bei der Weiterentwicklung bestehender Siedlungsflächen sind Eingriffe in vorhandene Freiräume und Vegetationsstrukturen nicht vollständig vermeidbar. Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es daher, diese Auswirkungen so weit wie möglich zu minimieren und zugleich eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung sowie den Erhalt ökologisch wertvoller Bäume und Freiraumstrukturen sicherzustellen. Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld. Sie tragen dazu bei, die geplante Bebauung verträglich in die bestehende Umgebung einzufügen, das Mikroklima zu verbessern und die Aufenthaltsqualität zu stärken.

Somit ist für die Schaffung eines gut durchgrünten Wohnquartiers je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die auf dem Baugrundstück bereits bestehenden oder zu pflanzen festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden. Bei den neu zu pflanzenden Bäumen muss mind. jeder dritte Baum der

gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gepflanzt werden.

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

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

Werden im Umfeld von Bäumen oder erhaltenswerten Sträuchern Bauarbeiten wie Abriss- oder Erdaushubarbeiten durchgeführt, so sind diese durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Auch sind hier die Wurzelbereiche mit zu berücksichtigen. Es sind die Ausführungen zum Baumschutz nach DIN18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten. Diese dienen dem Schutz von zu erhaltenen Einzelbäumen und Pflanzbeständen (Vegetationsflächen) und deren ökologische, klimatische, ästhetische und schützende Funktion. Die Wertigkeit eines Bestandsbaumes o.a. wird durch Ersatzpflanzen gar nicht oder erst nach vielen Jahren erreicht. Deswegen gilt es Bestandsbäume o.a. zu schützen und zu erhalten.

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. Für Baumpflanzungen höher 2,0 m gilt ein Mindestabstand von 2,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Für Strauchpflanzungen gelten dagegen einheitlich 0,5 m Grenzabstand. An der nördlichen Grundstücksgrenze handelt es sich um Gemeindegrund und daher wird auf den Abstand von 2m verzichtet, um eine ausreichende Eingrünung zu gewährleisten.

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

Im Bebauungsplan wurden Vorgaben zur wasseraufnahmefähigen Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen getroffen. Im Ergebnis wird mit diesen Vorgaben die Anlage von ausgedehnten Kiesflächen (z.B. Schotter- bzw. Steingärten) vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen

heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen freizuhalten sind von Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

## **B.4 Immissionsschutz**

### **Untersuchungen**

Im Rahmen einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) durch das Ingenieurbüro Greiner, 17.02.2026, wurden die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Planungsgebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 und 16. BImSchV beurteilt.

Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass die Lärmwerte entsprechend der DIN 18005 für MI-Gebiete an den schallzugewandten Nord-, Ostfassaden des geplanten Neubaus sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden und Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

An den schallabgewandten Süd- und Westfassaden werden die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) werden an dem gesamten Bauvorhaben tags und nachts eingehalten und werden nur nachts punktuell um 1 dB(A) überschritten.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Laut dem Gutachten stehen hierbei folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwände),

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen im gesamten Plangebiet größtenteils unterschritten werden, besteht hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen an der Straße (z.B. Abschirmungen durch Lärmschutzwälle bzw. -wände) kein Abwägungsbedarf. Des Weiteren scheiden derartige aktive Schallschutzmaßnahmen in der Praxis aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten und aus städtebaulichen Gründen nicht zwischen der Straße und der bestehenden Bebauung positioniert werden können.

- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,

An der besonders schallbeaufschlagten Ostfassade mit der höchsten Geräuschbelastung sieht die Planung bereits eine Grundrissorientierung vor. Hier sind keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen. Hier befinden sich lediglich Fenster von WC's, Dielen und Bäder.

- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.

Da jedoch an der ebenfalls schallzugewandten Nordfassade eine Grundrissgestaltung ohne schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht möglich ist werden folgende Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume getroffen:

Das mindestens einzuhaltende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen beträgt:

- $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Des Weiteren ist für Schlaf- und Kinderzimmer an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Diese Festsetzung wird getroffen da aufgrund der Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. (Hinweis aus der DIN 18005). Auf dieser Basis können gesunde Wohnverhältnisse im Bezug auf Schallimmissionen aus dem Verkehr sichergestellt werden.

### **Fazit**

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Innstraße 3, sofern die Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend der getroffenen Festsetzungen beachtet werden.

## **B.5 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 9 Wohneinheiten ergibt sich, auf Grundlage der vorgenannten Satzung, ein Stellplatzbedarf von insgesamt 18 Stellplätzen.

## **B.6 Infrastruktur**

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

## **B.7 Brandbekämpfung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der „Innstraße“ entfernt. Somit kann das gesamte Grundstück direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrangegriff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen.

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

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden. Die Löschwasserversorgung kann über die bestehende Wasserleitung und die bestehenden Hydranten in der Innstraße und Rosenheimer Straße sichergestellt werden. Somit sind die Belange des Brandschutzes auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Darüber hinaus ist der Brandschutz im Rahmen von Baugenehmigung bzw. Bauvollzug sicherzustellen.

## B.8 Versickerung und Entwässerung

### Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen. Demnach ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben.

Derzeit wird ein geotechnisches Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Verfahrens berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Auf Grundlage der gutachterlichen Erkenntnisse können belastbare Aussagen zum Bodenaufbau sowie zur Eignung der anstehenden Böden für eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser getroffen werden.

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

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf, insofern dies möglich ist. Ist diese nicht anwendbar, bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert.

Unter Umständen ist eine ortsnahe Versickerung durch die bestehenden Bodenverhältnisse nicht überall möglich.

*Daher wird ein Bodengutachten und basierend darauf ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Wild abfließendes Oberflächenwasser

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser als wild abfließendes Oberflächenwasser von den Baugrundstücken auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Auch ohne Veränderung der Geländesituation kann es bei Starkregen zu relevantem Oberflächenabfluss kommen. Vor allem am angrenzenden Sailerbach ist ein starker Abfluss wie in A.6.8, beschrieben verzeichnet. Eine großflächige, länger anhaltende Überflutung ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten, da das anfallende Wasser über den Sailerbach abtransportiert wird.

### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird durch den Klimawandel künftig zunehmen. In deren Folge kann es, verstärkt durch die vorliegenden Bodenverhältnisse, wie bereits beschrieben zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sind die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren anzupassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände bzw. der wasserführenden Fläche liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und das Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Zugänge zu baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller) zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche.

Um die baulichen Anlagen aufgrund des verzeichneten potentiellen Aufstaubereichs bei Starkregen zusätzlich zu schützen ist eine minimal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise festgesetzt. Bis zu dieser Kote müssen die Gebäude wasserdicht und ggf. auftriebssicher (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) ausgeführt werden.

## **B.9 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 landschaftliche Vorbehaltsgebiet befindet sich nicht nur im Bereich von offenen Landschaftsflächen, sondern beinhaltet nahezu den gesamten bebauten Bereich der Ortsteile Altenmarkt, Fröscenthal 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 hat eine Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Dies gilt insbesondere, da die Bebauung den bestehenden Bebauungsbereich organisch weiterentwickelt und direkt an diesen angrenzt.

Darüber hinaus sollen nach Regionalplan 18 3.1 (Z) wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt werden. Aufgrund der Größe und Lage des Planungsgebiets ist nicht davon auszugehen, dass hier wertvolle Lebensräume bestehen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird geprüft und sichergestellt, dass keine Lebensraumbedingungen für besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

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

## **B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation**

### **Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen**

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung dient der Reduzierung des Eingriffs in den natürlichen Bodenhaushalt. Dadurch werden die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Bodens sowie seine Wasserspeicher- und Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten. Gleichzeitig verbleiben ausreichend unversiegelte Flächen, die eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen sollte und insbesondere bei Starkregenereignissen zur Entlastung des Oberflächenabflusses beitragen. Dies wird durch die Festsetzung eines Großteils der versiegelten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, unterstützt.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen wird eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass Gebäude und sensible Nutzungen besser gegen Starkregenereignisse, oberflächlich abfließendes Wasser und mögliche Überflutungen geschützt sind. Die Festsetzungen tragen somit dazu bei, die Schadensanfälligkeit der baulichen Anlagen zu verringern und die Folgen klimabedingt zunehmender Extremwetterereignisse zu minimieren. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung dar.

### **Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**

Durch die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird eine nachhaltige und regenerative Energieerzeugung am Gebäude begünstigt. Zugleich wird durch die Nachverdichtung bestehender Nutzungen und die kompakte, vergleichsweise flächensparende Bebauung der zusätzliche Verbrauch unbebauter Flächen möglichst gering gehalten.

Ergänzend sichern die grünordnerischen Festsetzungen eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebiets. Diese wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus, da Bäume und sonstige Gehölze durch Verschattung und Verdunstung zur Abkühlung beitragen. Darüber hinaus binden sie CO<sub>2</sub>, filtern Luftschadstoffe und unterstützen einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt, indem sie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser fördern. Insgesamt leistet die Planung damit sowohl einen Beitrag zum Klimaschutz als auch zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

### **Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz**

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Marktgemeinde 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, zu erreichen, sind im KSG die 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 Fragestellung zu beleuchten, ob und

inwieweit die Planung 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 kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch den Neubau von Gebäuden und den zukünftigen Wohnnutzungen kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen.

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

### B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines Mischgebiets mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets

### B.12 Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung                        | Fläche ca.                 | Anteil an der Gesamtfläche ca. |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück) | 1.660 m <sup>2</sup>       | 78 %                           |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche         | 474 m <sup>2</sup>         | 22 %                           |
| <b>Bruttobauland (Planungsgebiet)</b>     | <b>2.134 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b>                    |

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

## Umweltbelange

---

### B.13 Umweltbericht

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.33 „Am alten Feuerwehrhaus“ wird entsprechend § 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.

### B.14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beim hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

### B.15 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens können Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden sein. Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurde eine Untersuchung im Zuge einer artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Das Gutachten, Stand 09.03.2026, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Fehlende Standort- und Lebensraumbedingungen lassen Lebensstätten von weiteren saP-relevanten Arten wie Fischotter, Baumschläfer und Haselmaus, sowie prüfungsrelevanten Reptilien-, Amphibien-, Schmetterlinge, Libellen-, Käfer- und Weichtierarten mit hoher Sicherheit ausschließen. Weitere Kartierungen sind aus fachlicher Sicht nicht notwendig.

Im untersuchten alten Feuerwehrhaus wurde festgestellt, dass sich dieses grundsätzlich als Quartier für Fledermäuse eignet und es wird Kartierungen in den Sommermonaten empfohlen, um das Vorkommen potenzieller Arten auszuschließen. Weitere Arten (v.a. Brutvögel) werden am Gebäude nicht erwartet.

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

## C Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan Nr.33 „Am alten Feuerwehrhaus“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den .....

(Siegel)

.....  
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister