Marktgemeinde Neubeuern

Neufassung
im Rahmen der 65. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
„Marktfeld“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 13a unter Berücksichtigung des § 12 BauGB

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die 65. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Marktfeld“ dient der Schaffung zur Unterbringung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Neubeuern. Entsprechende Nachfragen von Einheimischen liegen der Gemeinde bzw. dem Investor seit längerem vor.

Bereits im Regionalplan der Region 18 wird festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Diesem Ziel dient die 65. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Marktfeld“. So soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Da auch der Gesetzgeber die Situation des dringend benötigten Wohnraumes erkennt, hat dieser im Landesentwicklungsplan auch entsprechende Forderungen aufgestellt.

Um entsprechenden Wohnraum zu schaffen, wird mit dieser Bebauungsplanänderung das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit ist eine homogene Ortsentwicklung gesichert, da es sich an den vorhandenen Gebietscharakter anpasst.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel der Bebauungsplanänderung ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Neubeuern unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange zu ermöglichen.

Damit wird dem umliegenden Gebietscharakter Rechnung getragen, welcher im Westen, Norden und Osten ein Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im Bestand vorsieht. Auch der Geltungsbereich der 65. Bebauungsplanänderung ist als allgemeines Wohngebiet nach § 6 BauNVO bereits ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig.

Gemäß Vorhabens- und Erschließungsplan sind ausschließlich Wohnungen im neu zu errichtenden Gebäude geplant.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Wohnbedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Wohnen und Gewerbe erbrachte im Ergebnis, dass neuer dringend notwendiger Wohnraum durch die hier vorgeschlagene Nachverdichtung im Bestand sowie die Errichtung notwendiger Stellplätze (Tiefgarage) ideale Voraussetzungen für einen schonenden Umgang mit sich bringt.

Es wird hierbei explizit auf die Aussagen des Regionalplanes in Punkt 6.4 „bei der Siedlungsentwicklung … ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen“ Rücksicht genommen.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Strom, Telekommunikation, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt und ausgebaut. Neuinvestitionen sind nur im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung partiell notwendig.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden § 2 Abs. 1, die §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) sowie die Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB als vorhabensbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 65. Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 20.02.2024 und wurde am …… ortüblich bekannt gemacht.

- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom …… bis …… .

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom …… bis …… .

3. <u>Planungsgebiet</u>

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes von Neubeuern. Die Bebauungsplanänderung betrifft das Flurstück Nr. 171/28.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.325 m², in der Breite ca. 29,8 m und in der Tiefe ca. 44,4 m.

Die räumliche Abgrenzung stellt sich wie folgt dar:
Im Norden, Osten und Westen grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Im Süden befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Auerstraße ebenfalls Wohnbebauung.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Das Flurstück ist städtebaulich eingebunden, da es aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervor gegangen ist (Abbruch und Neuerrichtung eines Gebäudes an nahezu gleicher Stelle). Die im Flächennutzungsplan eingetragene Nutzung bleibt unverändert gültig.

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Auerstraße. Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und sonstigen Anschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Marktgemeinde Neubeuern zu regeln.

3.4 Geländeverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück befindet sich auf nahezu ebenem Gelände. Entsprechend wird die Höhenkote für den Fertigfußboden im Erdgeschoss mit 453,10 m ü. NN festgelegt. Dies entspricht 25 cm unter der Höhenkote des Fertigfußbodens Erdgeschoss des zu beseitigenden Bestandsgebäude (453,35 m ü. NN).

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Geltungsbereiches aus der 65. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Marktfeld".

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück171/28 befinden sich in Privatbesitz der Vorhabensträger.

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

„Die Region Südostoberbayern grenzt im Westen an den Verdichtungsraum München. Insbesondere von der Landeshauptstadt München gehen starke Einflüsse aus. Dies zeigt sich beispielsweise an den nach München orientierten Verkehrs- und Siedlungsachsen sowie an den starken Pendlerverflechtungen des westlichen Regionsteils mit dem Verdichtungsraum München. … Eine ähnliche Bedeutung … kommt im Südosten der Region dem Oberzentrum Salzburg … zu.

Zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Südostoberbayern trägt die weitere Entwicklung der Eigenständigkeit sowie der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit der Region bei."
Auszug aus Regionalplan Südostoberbayern (nicht-amtliche Lesefassung vom 30.05.2020), Teil A, zu Pkt. 2.4 B

4.2 Abwägung gemäß der raumordnerischen Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z)

Innenentwicklungsstrategie

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung verfolgt die Marktgemeinde Neubeuern mit der Aufstellung der 65. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Marktfeld" eine Innenentwicklungsstrategie.

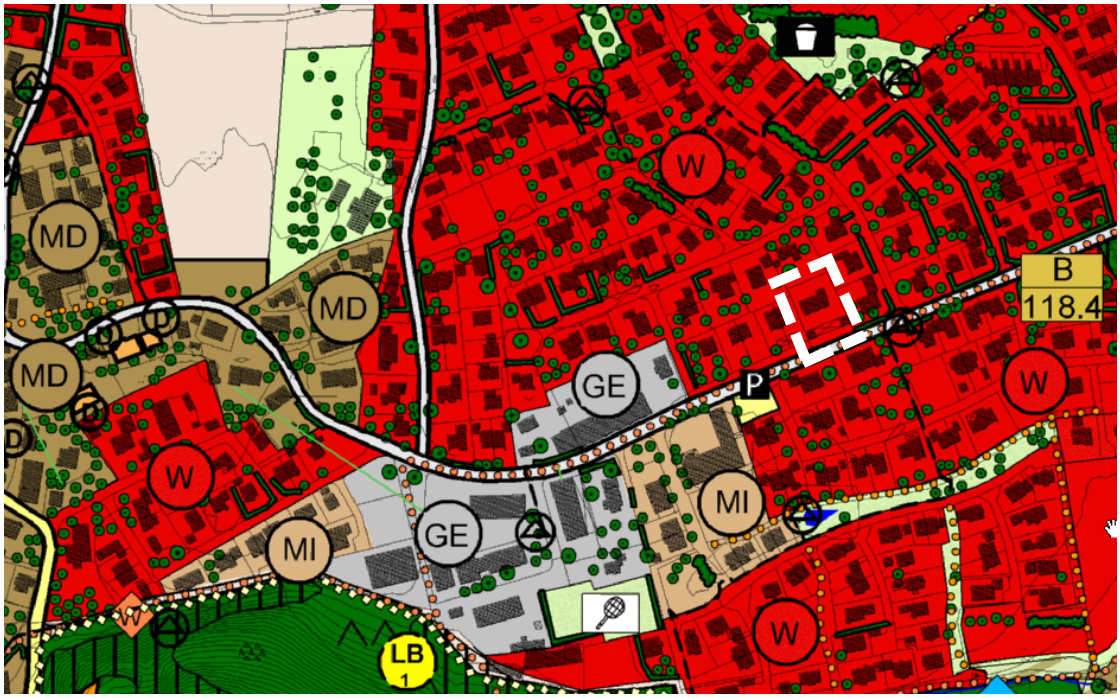
Die Planungen sehen eine deutlich verdichtete Bebauung im Bestand vor (Nutzung eines Dachgeschosses) und folgen damit der Intention des Landesentwicklungsplanes.

Daraus leitet sich das übergeordnete Handlungserfordernis ab, die Bruttowohnungsdichte insgesamt sukzessive zu erhöhen, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Die Gemeinde verfolgt damit einen Paradigmenwechsel in der Siedlungspolitik hin zu flächeneffizienten Bauformen zur Erfüllung der absehbaren Siedlungsbedarfsflächen (altengerechter Wohnraum, bezahlbarer Wohnraum). Eine flächeneffiziente Bebauung ist entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan erkennbar (3 Geschosse).

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 09.10.2007 (Bekanntmachung am 06.03.2008) ist der Geltungsbereich der 65. Änderung des Bebauungsplanes als „Wohngebiet“ dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



symbolischer Geltungsbereich der 65. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Marktfeld“
Auszug aus bestehendem Flächennutzungsplan - ohne Massstab

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 65. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich an der südlichen Grenze des großflächigen Bebauungsplans Nr. 1 „Marktfeld“. Lediglich im Süden grenzt etwas weiter südwestlich der Bebauungsplan Nr. 9 „Hepfengraben“ an das Gebiet der 65. Bebauungsplanänderung an.

5. <u>Städtebauliche Konzeption</u>

5.1 Bauliche Nutzung

Bei der Bebauungsplanänderung wird der bestehende Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) beibehalten.

Das bestehende Bestandsgebäude wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Die notwendigen Stellplätze für Wohnen werden größtenteils in der geplanten Tiefgarage angeordnet.

Die geplante Bauhöhe wird auf Grund der beabsichtigten Nachverdichten geringfügig erhöht. Damit fügt sich die Intention des Bebauungsplanes in das vorhandene Gebiet unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung ein.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Auerstraße.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximalen Wandhöhe, sowie der Anzahl der Geschosse bestimmt.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung der Bebauungsplanänderung. Damit wird der Intention der Marktgemeinde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung für dieses Quartier Rechnung getragen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,46 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche aller baulichen Anlagen um bis zu 50 von Hundert ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,7 festgesetzt.

Wandhöhe wird auf 7,50 m begrenzt. Bei der zulässigen 3-geschossigen Bauweise ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubilden.

Die Bauweise wird – wie bisher - als offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Beabsichtigte Bebauung

Es ist ein Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten über 3 Vollgeschosse geplant, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgeführt wird. Damit wir die vorhandene Siedlungs- / Umgebungsstruktur aufgenommen.

6. Grünordnung und Ausgleich

6.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß der Vorhabensplanung sind auf dem Grundstück Standorte für Bäume sowie entlang der nördlichen Grundgrenze eine Begrünung mit Sträuchern vorgesehen.
Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste der Anlage 2.2 zur Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022 zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Dachflächen der geplanten Carports und des Nebengebäudes sind als begrüntes Flachdach auszuführen.

Es wird empfohlen, die grünordnerischen Festsetzungen, insb. die Randeingrünung im Norden des Geltungsbereiches, über städtebauliche Verträge o.ä., festzuschreiben.

7. Immissionsschutz

Im Zuge eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Auerstraße 37 in Neubeuern war eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Immissionsbelastung durch den öffentlichen Verkehr erforderlich. Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und umfasst das Flurstück Nr. 171/28 der Gemarkung Altenbeuern. Die Planung sieht ein Baufeld vor.

Die schalltechnische Untersuchung kommt betreffend des einwirkenden Straßenverkehrslärms zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die durchgeführten Berechnungen in Kapitel 5 der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass Tag und Nacht innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 im straßennahen Bereich überschritten werden. Der $IGW_{16.BImSchV}$, dessen Anwendung das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann, wird mit Ausnahme von zwei Abschnitten an der Südfassade im 1. und 2. OG eingehalten. Aufgrund von Überschreitung des $ORW_{DIN18005}$ bzw. $IGW_{16.BImSchV}$ wurden in Kapitel 6.1 allgemeine Schallschutzmaßnahmen für den Abwägungsprozess aufgezeigt.
Anhand der Vorhabensplanung konnte eine schallabgewandte Grundrissorientierung nachgewiesen werden.
Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, die Umsetzung von 30 km/h zu prüfen, auch in Hinblick für das vorhandene Wohnen entlang der Auerstraße.

8. Anlagen

- **geotechnische Baugrundgutachten** der **Firma OHIN** vom 10.09.2024
- **SAP-Protokoll zur artenschutzrechtlichen Untersuchung** von **Heiz-Jürgen Pohl** vom 01.11.2024
- **schalltechnische Untersuchung** des **IB C. Henschel Consult** vom Nov. 2024.

Neubeuern, den _____

_____
Christoph Schneider
Erster Bürgermeister