

Entwurf

Stand: 14.10.21



Gemeinde Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

9. Änderung des Bebauungsplans „Hepfengraben“

als Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 9. Änderung des Bebauungsplans „Hepfengraben“

als Satzung vom,
in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan „Hepfengraben“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hepfengraben“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde
Neubeuern

Schlossstraße 4
83115 Neubeuern

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

Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Hepfengraben“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.3	Boden	7
A.5.4	Verkehr und Infrastruktur	7
A.5.5	Denkmalschutz	8
A.5.6	Schutzgebiete	8
A.5.7	Gewässer / Niederschläge	8
A.5.8	Vorbelastungen	9
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	10
B.1	Ziele der Planung	10
B.2	Bebauungsplankonzept	10
B.2.1	Städtebauliches Konzept	10
B.2.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	10
B.2.3	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	10
B.2.4	Höhenfestsetzung	12
B.2.5	Dächer	13
B.2.6	Nebenanlagen	14
B.2.7	Abstandsflächen	15
B.3	Erschließung	16
B.4	Brandbekämpfung	16
B.5	Versickerung	16
B.6	Klimaschutz	17
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
C	Umweltbelange	18
C.1	Umweltbericht	18
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	18
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	18

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger.de

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hepfengraben“ Baurecht.

Nach Maßgaben des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies wird durch die Regelungen des §1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung verstärkt. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie der für Neubeuern relevante Regionalplan 18 stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde ein gemeindeweite Nachverdichtungsstrategie in deren Rahmen wo sinnvoll möglich die Rahmenbedingungen für eine entsprechende Entwicklung geschaffen werden. Dem Wesen der Nachverdichtung folgend erfolgt dies auch auf kleineren Flächen. Die Flächen werden dabei zeitlich entsprechend ihres Umsetzungshorizonts gestaffelt, da eine zeitgleiche Überplanung des gesamten Gemeindegebiets nicht möglich ist.

Im hier gegenständlichen Bebauungsplangebiet ist eine entsprechende Nachverdichtung unter Rücksicht auf die umgebende Bebauung möglich. Dem folgend soll der Bebauungsplan geändert werden, um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Darüber hinaus werden Festsetzungen, welche durch vorherige Bebauungsplanänderungen nichtmehr sinnvoll umsetzbar sind, nun angepasst, um wieder ein vollziehbares Gesamtwerk zu erhalten.

Der geplante Bau eines Mehrparteienhauses entspricht darüber hinaus dem Wunsch der Gemeinde nach einer Diversifizierung des Wohnungsangebots und kommt somit auch den aus dem demographischen Wandel begründeten geänderten Bedarf entgegen.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan „Hepfengraben“ auf den Fl.-Nrn. 65/7 südlich des Mutzenwegs geändert werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Neubeuern am gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei der Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten und bebauten Siedlungsbereich.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach §13a Abs.1 Nr.1 maximal zulässigen 20.000 m². Der Änderungsumgriff umfasst lediglich ca. 840 m².

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Änderung 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 die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

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

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind ausschließlich bereits als reines Wohngebiet festgesetzte Flächen betroffen.

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

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen, verdrängt die hier gegenständliche Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan "Hepfengraben". Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Hepfengraben" unberührt.

Geändert werden insbesondere die Festsetzungen durch Text 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 3.3 und 5.3 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans. Die nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hepfengraben" weiter.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Änderungsgebiet umfasst die Fl.St.-Nr. 65/7. Es hat eine Größe von ca. 840 m². Von Osten nach Westen weist der Bereich eine Ausdehnung von ca. 35 m und von Norden nach Süden von ca. 26 m auf.

Das Plangebiet liegt im Norden Neubeuerns. Im Norden und Osten wird das Änderungsgebiet durch Wohngebiete begrenzt. Im Westen und Süden schließen hinter einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche Waldflächen an, im Nordosten grenzt das Änderungsgebiet an den Mutzenweg an.

Flächennutzungsplan



Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Änderungsbereich eine „Wohnbaufläche“ dar. Im Norden und Osten angrenzend sind weitere Flächen als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Im Süden und Westen sind als Mischwald und Biotop dargestellte Flächen vorhanden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebietes“ vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.

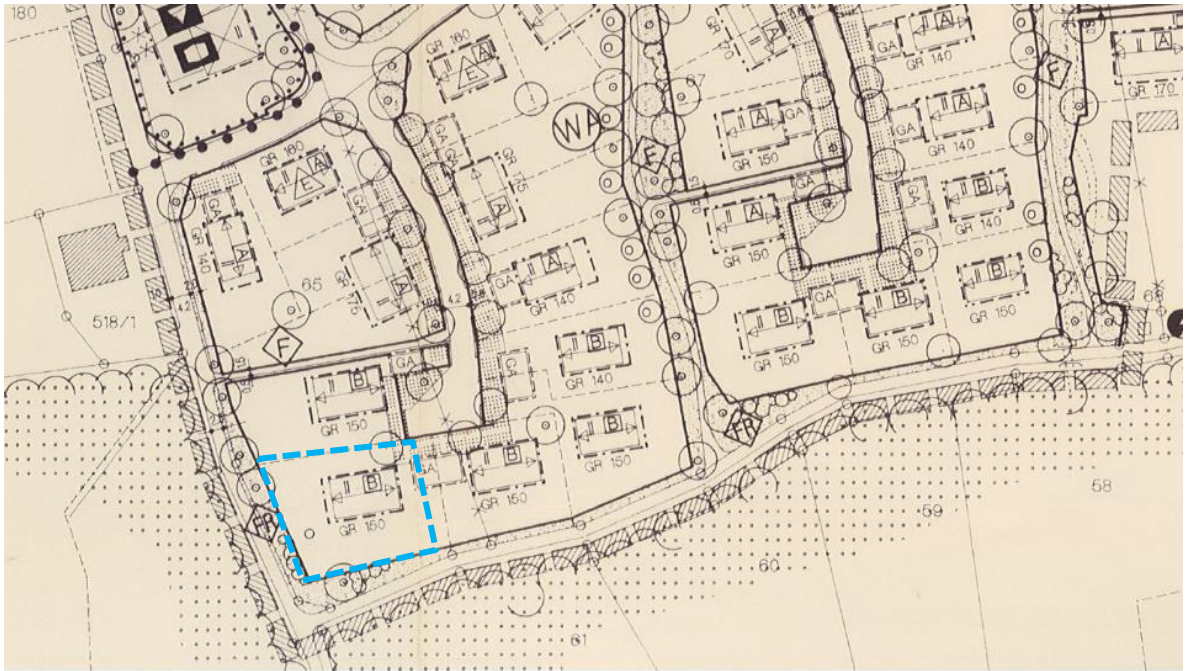
Bebauungsplan „Hepfengraben“

Abb. 3: Bebauungsplan „Hepfengraben“ Änderungsbereich blau - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hepfengraben“ (Urbebauungsplan) von 1994. Im Urbebauungsplan ist eine maximale Grundfläche von 150 m² festgesetzt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und liegt im Änderungsbereich bei 5,60 m. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Dachneigung für Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen ist auf 22-24° festgesetzt, die Firstlinie ist zeichnerisch definiert. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf im Mittel max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der Bauräume zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 4 BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Als Art der Nutzung ist im hier gegenständlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Bestimmungen der BauNVO 1990.

Der Bebauungsplan Hepfengraben umschließt den Änderungsbereich vollkommen, mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Richtung Norden und Osten setzt sich das Gebiet des Bebauungsplans mit dieser Festsetzung fort. Im Süden und Westen schließen öffentliche Straßenverkehrsflächen an.

Aufgrund des kleinen hier gegenständlichen Änderungsbereichs und da die Festsetzungen grundsätzlich aus den bestehenden Festsetzungen und den Festsetzungen der Umgebung entwickelt sind, werden die Grundzüge der Planung des Gesamtbebauungsplans nicht berührt.

A.5.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet steigt nach Südwesten um ca. 1,5 m kontinuierlich, zur südlichen Grundstücksgrenze steiler an. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 454,5 m über Normalhöhennull (DHHN 2016).

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 500 Meter nördlich des Ortszentrums und liegt dabei auch ca. 60 m tiefer. Der Bereich zwischen Ortszentrum und Änderungsgebiet ist durch den bewaldeten Burgberg geprägt. Der Bereich liegt somit am südlichen Rand des nördlichen Siedlungsbereichs

Das Planungsgebiet ist aktuell mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut. Das Gebäude ist von intensiv gärtnerisch genutzten Flächen umgeben.

Die Erschließung erfolgt heute im Nordosten über einen Zugang zum Mutzenweg, einer untergeordneten Stichstraße mit Mischverkehrsfläche, die hier eine Wendemöglichkeit ausbildet.

Im Süden und Westen umrundet der Fuß- und Radweg Schwemmerweg das Grundstück. Hier besteht heute jedoch keine Erschließung.

Umgebung

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch bereits bebaute Wohngebiete begrenzt. Diese sind mit zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Diese werden durch Nebenanlagen und Garagen ergänzt und sind von intensiv genutzten Gartenflächen umgeben.

Im Süden und Westen grenzt jenseits des Schwemmerweges Wald an. Der Wald liegt dabei auf steil aufsteigenden Hangflächen des Burgbergs.

A.5.3 Boden

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 besteht der Boden aus spätwürmzeitlichem Beckensand.

Der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 nach besteht der Baugrund aus nicht-bindigen Lockergesteinen, mitteldicht bis dicht gelagert. Gesteine sind u. A. Kies, Sand (Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande), nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen. Es besteht eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit. Der Baugrund ist lokal z.T. mäßig frostempfindlich.

Folglich ist eine Bebauung hinsichtlich der Gründung mit angemessenem Aufwand möglich.

A.5.4 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Die Erschließung erfolgt heute über den Mutzenweg, eine Stichstraße, welche in die Hohenaustraße mündet. Über diese besteht Anschluss an die Auerstraße welche Anbindung innerhalb Neubeuerns ermöglicht.

Die Auerstraße schließt zudem an die Staatsstraße St2359 an, welche Richtung Süden nach Kufstein in Österreich führt und nach Norden über Rohrdorf Anschluss an die Autobahn A 8 ermöglicht. Somit ist das Planungsgebiet heute Bereits erschlossen und gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Westen grenzt der Bereich zudem an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Schwemmerweges an.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht in ca. 300 m Entfernung mit der Bushaltestelle Altenmarkt in der Auerstraße an welcher Verbindungen nach Rosenheim, Nussdorf, Brannenburg und Rohrdorf bestehen.

Sonstige Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Abwasser Telekommunikation) vor bzw. kann ein Anschluss mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Der Planbereich ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

A.5.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Oktober 2021) ist im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Das 500 m entfernte Ortszentrum Neubeuern stellt ein geschütztes und landschaftsprägendes Ensemble und ein Bodendenkmal dar. Zu diesem gibt es jedoch aufgrund des dazwischenliegenden Burgberges weder funktionale noch räumliche Verbindungen.

A.5.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst sind keine kartierten Biotop- oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Das Biotop „Feuchtwaldreste und Feldgehölze am Rande von Neubeuern“ grenzt jedoch mit ca. 10 m Entfernung über die gesamte Breite im Süden und Westen an das Änderungsgebiet an. Da der Bereich durch den Schwemmerweg vom Planungsgebiet getrennt ist, ist mit keinen relevanten Wechselwirkungen zu rechnen.

A.5.7 Wald

Südlich und westlich des Planungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Für die Waldflächen ist von einer Baumwurfgefahr auszugehen. Aufgrund der Artenzusammensetzung ist von einer Endwuchshöhe am Waldrand von ca. 30 m, 5-10 m zurückgesetzt ca. 35 m auszugehen. Aufgrund der Exposition und des Standorts wird die Gefährdung durch stürzende Bäume und Baumteile vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Abt. Forst als gering bis mittel, bei Schnee- und Eisanhang als erheblich eingeschätzt.

A.5.8 Gewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden. Nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Änderungsgebiet weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem HQ extrem oder HQ100 Gebiet.

Da das Plangebiet am Fuß eines nach Südwesten ansteigenden Berges liegt sind wilde Oberflächenabflüsse im Rahmen von Starkniederschlagsereignissen nicht auszuschließen.

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.

Durch die Topografie kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers sowie zu Oberflächenabflüssen kommen, was zu Überflutungen des Planungsgebiets führen könnte.

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

A.5.9 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Lediglich im Verfüllungsbereich der Baugrube der Bestandsgebäude besteht hier eine gewisse Wahrscheinlichkeit. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Altlasten so sie auftreten, lediglich abfallrechtlich relevant sind.

Immissionen

Das Änderungsgebiet schließt im Norden und Osten an eine Wohnbaufläche an, die von einer Stichstraße erschlossen wird. Im Süd und Westen schließen Waldflächen an. Somit ist weder im Hinblick auf Verkehrslärm noch im Hinblick auf Anlagenlärm mit relevanten Immissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

Da im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung nur moderate Veränderungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgen, ist mit keinen relevanten Veränderungen des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Nachverdichtung
- Diversifizierung Wohnangebots
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Neubeuern

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Innenentwicklung und um eine Diversifizierung des Wohnungsangebots zu schaffen, soll unter Abwägung mit der umgebenden Bebauung ein etwas größeres Gebäude ermöglicht werden.

Die Stellplätze sollen dabei sowohl vom Mutzenweg wie auch vom Schwemmerweg angefahren werden, um eine verkehrliche Überlastung des Mutzenwegs sicher auszuschließen.

Die sonstigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan werden weitgehend übernommen bzw. wo notwendig im Detail angepasst.

B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (1990)

Festsetzung Änderung:

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2021)

Begründung:

An der grundsätzlichen Zielsetzung des Ur-Bebauungsplans im Hinblick auf die Art der Nutzung wird festgehalten. Seit der Satzung des Ur-Bebauungsplans wurde die BauNVO im Hinblick auf §4 nicht geändert. Dem folgend wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Vorgaben der BauNVO §4 festgesetzt.

B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Da die bisherige Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie des Bauraums und die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Haus die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus im Sinne der Innenentwicklung nicht ermöglicht, werden diese Festsetzungen unter Abwägung mit der Bebauung der Nachbarschaft angepasst.

Festsetzung bisher:

In dem zu ändernden Bereich ist ein Bauraum mit einer Länge von ca. 16,5 m und einer Breiten von ca. 9 m festgesetzt.

Maximal zulässige Grundfläche 150 m²

Es gilt die BauNVO 1990.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Festsetzung Änderung:

Bauraum 19,5 m x 14 m

Maximal zulässige Grundfläche 215 m²

Differenzierte Überschreitungsregelungen für die Grundfläche

Es sind maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung:Bauräume:

Das Grundstück stellt den Abschluss des Siedlungsbereiches zum nach Süden und Westen aufsteigenden Hang dar. Somit sind an dieser Stelle auch ein größerer Baukörper ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild möglich.

Vor dem Hintergrund der Nachverdichtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel der Nachverdichtung ist dies ebenfalls zu vertreten.

Mit einem Bauraum von 19,5m auf 14 m wird der Grundsätzliche Maßstab der Umgebung auch weiterhin gewahrt. Zwar sind die Gebäude im Norden und Osten etwas kleiner doch handelt es sich auch weiterhin um eine insgesamt kleinteilige Siedlungstypologie.

Durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen sind auch mit dem größeren Bauraum negative Folgen für die Nachbargrundstücke im Sinne gesunder Wohnverhältnisse oder des Brandschutzes ausgeschlossen.

Der Bauraum ist etwas größer als die mögliche Grundfläche gewählt, um in Abwägung mit den städtebaulichen notwendigen Rahmenseetzungen einen gewissen Spielraum für die spätere architektonische Lösung zu bieten.

Grundfläche

Wie zu den Bauräumen bereits beschrieben eignet sich der Bereich für eine gegenüber der Umgebung und den bisherigen Festsetzungen dichteren Bebauung. Darüber hinaus ist das Grundstück auch etwas größer als die Umgebenden Grundstücke.

Die direkt angrenzenden Grundstücke weisen eine GRZ von 0,23 bzw. 0,22 auf. Somit fügt sich die nun im Rahmen der Änderung gegenständliche Planung mit einer GRZ von 0,26 grundsätzlich noch in den Gesamtrahmen ein. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO von GRZ 0,4 werden auch sicher unterschritten.

Da der städtebaulich wirksame Baukörper bereits ausreichend durch die Grundfläche und die präzise Höhendefinition gesichert ist, bedarf es keiner Geschossflächenfestsetzung. Insbesondere werden die übrigen Abwägungen auf Grundlage der in diesem Baukörper maximalen Nutzung (Geschossigkeit) bewertet.

Nettobauland im Änderungsbereich	zul. Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zul. Überschreitung durch Terrassen und Balkone (bei zul. GRZ von)	Zul. Überschreitung durch Nebenanlagen und Garagen (bei einer zul. GRZ von)	Zul. Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten etc. (bei einer zul. GRZ von)	Zul. Grundfläche + zul. Überschreitungen = maximale Versiegelung (entspricht GRZ)
843 m ²	215 m ² (ca. 0,26)	38 m ² (0,30)	126 m ² (0,45)	126 m ² (0,60)	506 m ² (0,60)

Zulässige Überschreitung der Grundfläche

Um die städtebauliche Anmutung, insbesondere vor dem Hintergrund der Innenentwicklung möglichst präzise steuern zu können liegt der quantitativen Festsetzung der Grundfläche die maximal verträgliche Gebäudegröße zu Grunde. Vordächer, Balkone und Terrassen sind für die

stadträumliche Erscheinung weniger relevant. Somit kann für diese Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,3 zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die festgesetzte Grundfläche möglichst vollumgänglich für die Wohnnutzung genutzt werden. Im Rahmen des §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Anlagen nach §19 Abs. 4 um bis zu 50% überschritten werden. Die reicht jedoch im ländlichen Bereich aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs nicht für eine Bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke aus.

Dem folgend ist hier eine abweichende Überschreitungsregelung für die GR getroffen. Um negative Auswirkungen für das Ortsbild auszuschließen ist die zulässige Überschreitung gestaffelt nach der räumlichen Relevanz der Anlagen.

Auch die Maximalversiegelung von GRZ 0,6 liegt innerhalb der Orientierungswerte nach §17 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (0,4 + 50% = 0,6).

Durch die Maximalversiegelung von 60% des Grundstücks bleiben noch ausreichend Flächen für eine ortsbildverträgliche Bepflanzung sowie eine Versickerung des Niederschlagswassers übrig.

Darüber hinaus wird der Oberflächenabfluss durch die Anordnung einer wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze reduziert.

Anzahl maximale Wohneinheiten

Der Ur-Bebauungsplan legt eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude fest. Durch den demographischen Wandel und geänderte Lebensformen steigt der Bedarf an kleineren Wohnformen in Neubeuern. Bei einer Durchschnittlichen Bewohnerzahl von 2,45 Bewohnern je Wohneinheit für alle Wohneinheiten in Neubeuern sind lediglich ca. 17 % des Wohnungsbestandes 1-3 Zimmer Wohnungen. Darüber hinaus kann durch die Planung kleinerer passgenauerer und barrierefreier Wohnungen eine Funktionale Nachverdichtung nachfolgen, da so der je Person in Anspruch genommene Wohnraum wesentlich reduziert wird.

Dem folgend werden nun 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Diese Beschränkung ist notwendig, um die notwendigen Stellplätze noch angemessen auf dem Grundstück unterbringen zu können.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher:

Maximal zwei Vollgeschosse, Gebäudehöhe maximal 5,60 m ab OK FFB Erdgeschoss

Festsetzung Änderung:

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull

Begründung:

Eine Festsetzung von Vollgeschossen ist für die städtebauliche Anmutung der Gebäude nur von untergeordneter Bedeutung. Somit kann auf diese verzichtet werden.

Darüber hinaus ist eine Gebäudehöhe von maximal 5,60 m festgesetzt. Diese wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Somit ist hier unter Berücksichtigung eines Sockels eine städtebaulich relevante Wandhöhe von ca. 5,9 m möglich.

Um eine ausreichende bestimmte und den Anforderungen der Rechtsprechung wie auch des §18 BauNVO entsprechende Höhenfestsetzung zu erhalten, wurde nun eine absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Dies definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt.

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. Durch die

Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig.

Die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe orientiert sich an einer Bebauung mit zwei Geschossen zuzüglich eines Spielraums im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bauweise und der Möglichkeit den Dachraum zu Wohnzwecken zu nutzen. Somit ist eine Höhe von ca. 7,00 m über tatsächlichem Gelände möglich.

Durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen sind auch mit dieser etwas höheren Höhenentwicklungen negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke im Sinne gesunder Wohnverhältnisse oder des Brandschutzes ausgeschlossen.

Die gegenüber der Umgebung ca. 1,0 m höhere Höhenentwicklung kann durch die Randlage des Gebäudes und den dahinter steil aufgehenden Hang städtebaulich toleriert werden.

Die Festsetzung orientiert sich dabei am höchsten Punkt des angrenzenden Geländes. In den Flächen für Nebenanlagen wurde auf eine Maximalhöhe für die OK des Fertigfußbodens verzichtet. Da hier durch die entsprechend geringere, zulässige Höhenentwicklung keine städtebaulichen Bedenken hinsichtlich eines „Herausragens“ der Anlagen bestehen.

Um sicherzustellen, dass sich die Nebenanlagen der übrigen Bebauung unterordnen, ist deren Höhe so begrenzt, dass sie max. ca. 3,0 m über Gelände herausragen können.

B.2.5 Dächer

Festsetzung bisher

Dachneigung 22-24°

First in Ost West Richtung (zeichnerische Festsetzung)

Flachdächer, Dachaufbauten, Zwerch- oder Kreuzgiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dacheindeckung aus Roten bis Rotbraunen Betondachsteinen und Ziegeln.

Über Balkonen, Erkern und Wintergärten sind Dachverglasungen in Holz- oder Metallrahmenkonstruktionen zulässig.

Festsetzung Änderung:

Satteldächer 20-27°

First parallel der längeren Gebäudeseite

Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachaufbauten unzulässig.

Abweichend Quergiebel mit gestalterischen Restriktionen

Flachdächer auf kleinen Nebenanlagen und Carports

Begründung:

Dachform

Der lokalen Bautradition folgend und in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung sind nur symmetrische Satteldächer (gleicher Neigungswinkel auf beiden Dachseiten) mit einer maximalen Dachneigung von 20° bis 27° zulässig.

Gegenüber dem Urbebauungsplan wird die zulässige Dachneigung dabei im Sinne der Nachverdichtung bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden moderat erhöht. Aufgrund

der geringen Abweichungen und der Randlage des Gebäudes sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Da Gebäude bzw. Dachflächen bis 5m² Fläche für das örtliche Erscheinungsbild weniger von Bedeutung sind, sind diese von der Festsetzung befreit.

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

Um in Abwägung mit dem Ortsbild und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine angemessene Nutzung des Dachraums zu Wohnzwecken zu ermöglichen, sind Quergiebel zulässig. Durch die Festsetzung gewisser gestalterischer Rahmenbedingungen wird ortsgestalterischen Missständen vorgebäugt.

Nebenanlagen sind aufgrund ihrer begrenzten Höhe insgesamt für das Ortsbild weniger relevant. Um gerade bei kleineren Nebenanlagen und Carports keine zu wuchtigen Dachkonstruktionen vorzubeugen, sind hier auch Flachdächer als Gründächer zulässig. Somit kann auch der Oberflächenabfluss reduziert werden.

B.2.6 Nebenanlagen

Festsetzung bisher:

Im hier gegenständlichen Änderungsbereich ist eine Fläche für Garagen an der östlichen Grundgrenze festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb dieser Fläche bzw. des Bauraums zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzung Änderung:

Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur in den Bauräumen und in festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Von der Regelung ausgenommen sind: offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen

Begründung:

Im Rahmen der Nachverdichtung soll eine intensivere Nutzung des Planungsgebiets ermöglicht werden. Hierfür sind im ländlichen Bereich insbesondere Stellplätze notwendig. Diese sollen zu einem Teil in Carports oder Garagen unterkommen können. Um eine zu hermetische Situation auszuschließen, sind dem folgend drei voneinander unabhängige Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports vorgesehen. Neben der bisher vorgesehen Fläche im Osten ist, entsprechend der geplanten Erschließung auch eine Fläche im Westen vorgesehen. Eine weitere kleinere Fläche befindet sich an der Nordgrenze des Änderungsbereichs.

Nebenanlagen etc. mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für das Ortsbild weniger relevant und können daher im gesamten Planungsgebiet zugelassen werden.

Dies gilt, aufgrund ihrer geringeren städtebaulichen Relevanz (keine Höhenentwicklung) auch für offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sichtbereiche (Terrassen), Zuwegungen und Zufahrten.

Darüber hinaus sind auch Stützmauern und Einfriedungen in Abwägung mit ihrer Zweckbestimmung auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

B.2.7 Abstandsflächen

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

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

Die Satzung der Gemeinde Neubeuern setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet. 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 (16m-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.

Hinweis

Die Abstandsflächen sind unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans vom natürlichen Gelände aus zu messen und einzuhalten.

B.2.8 Grünordnung

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

Um vor dem Hintergrund der nun größeren Versiegelung den Oberflächenabfluss zu verringern, sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

B.2.9 Baumwurfgefährdeter Bereich

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist, dass die Bewohner bzw. Nutzer vor der Gefährdung durch umfallende Bäume sicher geschützt sind.

Durch die Lage am Waldrand ist grundsätzlich von einer Baumwurfgefahr auszugehen. Es sind entsprechend zur Vermeidung der Gefahrenlage bauliche Maßnahmen wie z.B. ein verstärkter Dachstuhl vorzusehen.

Der Waldrand liegt dabei min. 13 m vom Bauraum entfernt. Somit besteht die Gefahr hauptsächlich durch umfallende Bäume. Herabfallende Äste sind aufgrund der Entfernung für den Bauraum an sich weniger gefährlich.

B.3 Erschließung

Das Planungsgebiet ist bisher von Nordosten durch den bestehenden „Mutzenweg“ erschlossen. Um negative Auswirkungen auf diesen auszuschließen, ist aufgrund der höheren Anzahl der Wohneinheiten nun auch eine Erschließung über den westlich gelegenen Schwemmerweg vorgesehen.

Da es sich hier heute jedoch um einen Fuß- und Radweg handelt soll diese Erschließung auf einen möglichst geringen Abschnitt im Nordwesten konzentriert werden. Dem folgende ist im Übrigen Bereich im Süden eine Erschließung durch Festsetzung ausgeschlossen.

B.4 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über den Mutzenweg erfolgen. Der Bauraum oder Teile von diesen sind nicht mehr als 50 m von den hier festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Somit kann der Planungsbereich direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Gesonderte Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen auf den Baugrundstücken sind somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt bereits in den angrenzenden Straßen vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass diese ausreichend Kapazität für die geplante Bebauung aufweisen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.5 Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück versickert werden.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten. Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

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 Traunstein zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-A102 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Durch die Maximalversiegelung von 60% sind ausreichend Flächen für die Versickerung gegeben. Südlich und westlich des Planungsgebiets steigen steil Waldflächen an. In diesen kann es vor allem durch Starkregenereignissen zu Oberflächenabflüssen kommen. Jedoch liegt zwischen dem Planungsgebiet und diesen Hangflächen der Schwemmerweg. Auch hier ist §37 WHG wonach kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden darf. Dem folgend sind entlang des Schwemmerweges entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Dies ist im Rahmen der Grundstücksverhältnisse vor Ort auf der Hangseite möglich.

B.6 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und die Möglichkeit von Gründächern auf Carports und kleineren Nebenanlagen wird auch der Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen begrenzt. Die so mittelbar besser geschützten Vegetationsflächen bieten zudem Raum für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern und haben eine (wenn auch moderate) klimapuffernde Funktion.

Durch die Festsetzung einer geringfügig höheren Wandhöhe, ist eine an Starkregenereignisse angepasste Bauweise leichter möglich.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung einer bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Rahmen der Nachverdichtung
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe um ca. 1,0 m
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche um ca. 65 m² (ca. 43 %)

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

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

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans „Hepfengraben“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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