

Entwurf

Stand: 09.08.2019



Gemeinde Frasdorf
LANDKREIS Rosenheim

Bebauungsplan

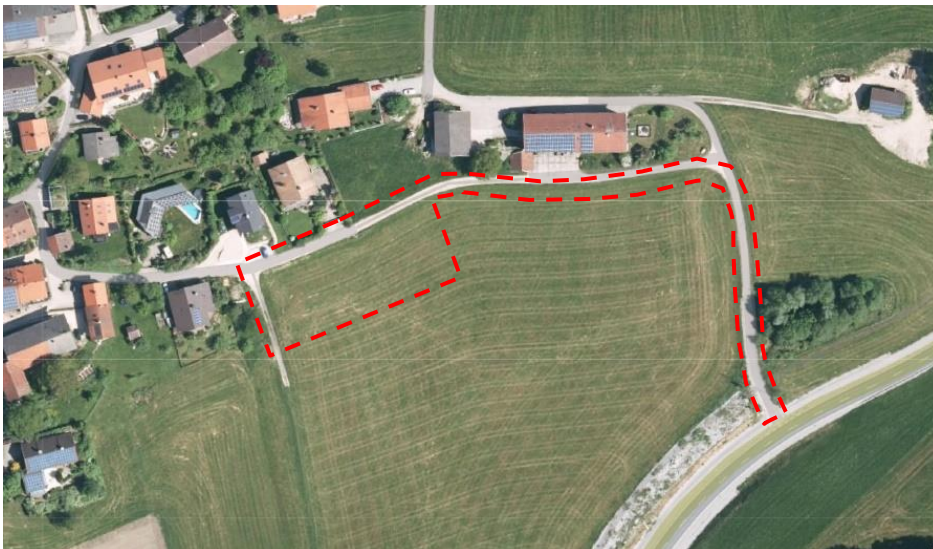
„Greimelberg Süd“

im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V. m. §13a BauGB

Die Gemeinde Frasdorf erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Greimelberg Süd"

als **Satzung vom2019**

in der Fassung vom2019



Gemeinde Frasdorf

Hauptstraße 32
83112 Frasdorf

Tel. 08052 / 1796-0
rathaus@frasdorf.de

Bereich „Greimelberg Süd“ - Lage des Bebauungsplanes - **rot** - ohne Maßstab!

Begründung

zum Bebauungsplan nach §13b i. V. m. §13a BauGB „Greimelberg Süd“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.4.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.4.4	Verkehr und Infrastruktur	10
A.4.5	Denkmalschutz	11
A.4.6	Schutzgebiete	11
A.4.7	Boden	11
A.4.8	Grundwasser/ Sicherfähigkeit	11
A.4.9	Gewässer / Niederschläge	12
A.4.10	Altlasten	12
A.4.11	Immissionen	12
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	14
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Bebauungsplankonzept	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	14
B.2.3	Maßes der baulichen Nutzung	15
B.2.4	Abstandsflächen	18
B.2.5	Nebenanlagen und Garagen	19
B.2.6	Dächer	20
B.2.7	Solaranlagen	22
B.2.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	22
B.2.9	Einfriedungen, Einfassungen, Stützmauern	23
B.3	Grünordnungskonzept	23
B.4	Versickerung / Niederschlagswasser	24
B.5	Erschließung	25
B.6	Klimaschutz und Klimaadaptation	26
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
B.8	Flächenbilanz	27
C	Umweltbelange	28
C.1	Umweltbericht	28
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	28

Planer:

WÜSTINGER RICKERT

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

Gutachten (Anlagen)

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der Bereich am südöstlichen Rand des Ortsteils Greimelberg wird heute als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Ziel der hier gegenständlichen Bauleitplanung ist die moderate Erweiterung der bestehenden Bebauung des Ortsteils in diesem Bereich. Zudem wird im Rahmen dieses Bebauungsplans, eine bereits bestehende Straßenverkehrsfläche erweitert und planungsrechtlich festgesetzt.

In der Gemeinde Frasdorf und insbesondere im Bereich Greimelberg sind nur geringfügig unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch im angemessenen Maße Bauland zur Verfügung stellen zu können, um es gerade jungen Familien zu ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu ermöglichen, wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. So soll langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. In diesem Rahmen soll weiter der bestehende Charakter des Ortes erhalten und die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft gewahrt werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Frasdorf am gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Greimelberg Süd“ überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Der Bereich schließt im Westen und Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greimelberg an. Die festgesetzte Grundfläche im überplanten Bereich liegt weit unter 10.000 m² (540 m²) und es werden ausschließlich Flächen für Wohnnutzungen festgesetzt.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind alle Voraussetzungen nach §13b BauGB, für die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gegeben.

Dem folgend wird der Bebauungsplans nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren 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.

In der Gemeinde Frasdorf und insbesondere im Bereich Greimelberg bestehen aktuelle keine größeren Entwicklungs- oder Konversionsflächen. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch die einheimische Bevölkerung, besteht allerdings ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Es sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen. Die Gemeinde Frasdorf beabsichtigt die Ausweisung von Baugrundstücken innerhalb der einzelnen Ortsteilen um somit zu einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb dieser beizutragen. Somit ist eine moderate Neuausweisung von Einzelflächen notwendig und im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung gerechtfertigt.

Laut LEP (2013) ist für die Region Südostoberbayern, in der Frasdorf liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5% bis 2030 zu rechnen. Aufgrund der aktuellen Siedlungsdynamik ist darüber hinaus mit einem Übersteigen dieser Voraussage zu rechnen.

Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Frasdorf halten zu können und so eine ausgewogene demographische Entwicklung innerhalb des Ortsteil Greimelberg zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung. Er liegt zwar außerhalb der festgesetzten Ortsabrundung aus dem Jahr 2005, liegt aber an einer bestehenden Erschließung und wird an zwei Seiten von bestehenden Siedlungsflächen umgeben. Zudem ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgrund der vorhandenen Topografie nur mit Einschränkungen möglich ist.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Greimelberg, ca. 1,8 km nordöstlich des Ortszentrum von Frasdorf. Es umfasst Teilbereiche der Flurstücke FlSt. Nrn. 1875, 1878, 1879 und 1881 (Wohnbaufläche) sowie Teilflächen der Flurstücke FlSt. Nr. 1882, 1883, 1884, 1885, 1885/3, 1889/1, 1889/5, 1886, 1889/4 und 1887 (Straßenverkehrsfläche Greimelberg). Diese liegen in der Gemarkung Wildenwart.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an den bereits mit Wohngebäuden bebauten Ortsteil Greimelberg. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen, welche sich weiter Richtung Süden erstrecken.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung hat er eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von max. ca. 35,0 m und in Ost-West-Richtung von ca. 80,0 m. Die Straßenverkehrsfläche verläuft auf einer Länge von ca. 300m von Westen Richtung Osten bzw. Süden.

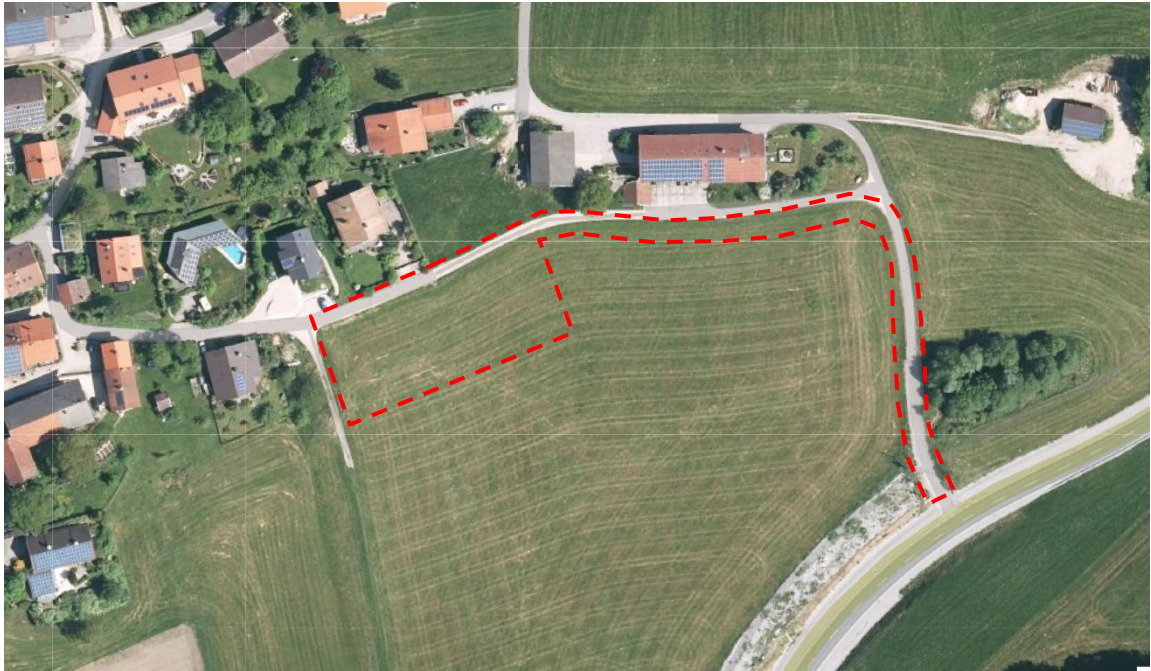


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets – rot – ohne Maßstab!

A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Gemeinde Frasdorf mit dem Ortsteil Greimelberg als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

-> Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen insbesondere Wohnraum

1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

-> Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen insbesondere Wohnraum

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

-> kompakte Bebauung an bestehender Erschließung

- 1.2.1 (G): Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
-> Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung des Ortsteil Greimelberg
- 2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) [und] er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
-> Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der Ortsstruktur
- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
-> Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der Ortsstruktur
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)
-> kompakte Bebauung an bestehender Erschließung und Ortsstruktur
- 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
-> kompakte Bebauung an bestehender Erschließung, Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung.

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Frasdorf und der dazugehörige Ortsteil Greimelberg liegen gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, im Alpengebiet. Der Ortsteil Greimelberg liegt dabei gemäß Regionalplan (Karte Landschaft und Erholung) in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Nordwestlich und Südöstlich des Ortsteils sind Landschaftsschutzgebiete verzeichnet.

Die Umgebung ist ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, im Alpengebiet, dargestellt.

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

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).
-> Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung des Ortsteils
- A II 6.3 (Z): Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden.
-> Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur (Einheimischenmodell), moderate Entwicklung
- A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

-> Kompakte Bebauung an bestehender Erschließung mit Ortsrandeingrünung

B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

-> Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden

- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

-> Moderate Entwicklung an bestehender Infrastruktur

B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

-> An die Umgebung angepasste Bauweise

B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

-> Moderate Entwicklung an bestehender Infrastruktur

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich sowie für den restlichen Weiler „Flächen für die Landwirtschaft“ mit Bestandgebäuden dar. Auch die umliegenden Flächen werden als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nördlich und Westlich des Geltungsbereichs sind zudem „sonstige Grünflächen wie Schutzflächen, Hauswiesen, Obstgärten und sonstige Grünstrukturen mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“ dargestellt. Diese Flächen sind auch im Norden des Weilers verzeichnet. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Hauptverkehrsstraße (Staatsstraße 2093).



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

Der Ortsteil hat gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan bereits eine wesentliche Entwicklung erfahren. Es handelt sich heute nichtmehr um einen in seiner Gesamtheit nach §35 BauGB zu beurteilenden Weiler. Greimelberg ist vielmehr als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des §34 BauGB zu werten. Dies ist auch durch die Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 2005 dokumentiert.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden. Da die hier gegenständliche Bauleitplanung im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Da die im Norden und Westen gelegenen Flächen bereits durch Siedlungsbereiche genutzt werden, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde durch die hier gegenständliche Bauleitplanung nicht gefährdet.

Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Ortsabrundungssatzung für den Ort Greimelberg

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Greimelberg sicherzustellen wurde im Jahr 2005 eine Satzung zur Ortsabrundung verabschiedet. Im Zuge dessen wurden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greimelberg einbezogen.

Im Rahmen der Satzung werden grundsätzliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Ortsteils getroffen.

Grundsätzlich sind nur rechteckige Wohngebäude mit dazugehörigen Garagen/Nebenanlagen und maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Gebäudegrundfläche darf das Maß von 11x16m nicht überschreiten. Zudem sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer max. zulässige Wandhöhe von 4,3m mit einer Dachneigung von 25° zulässig.

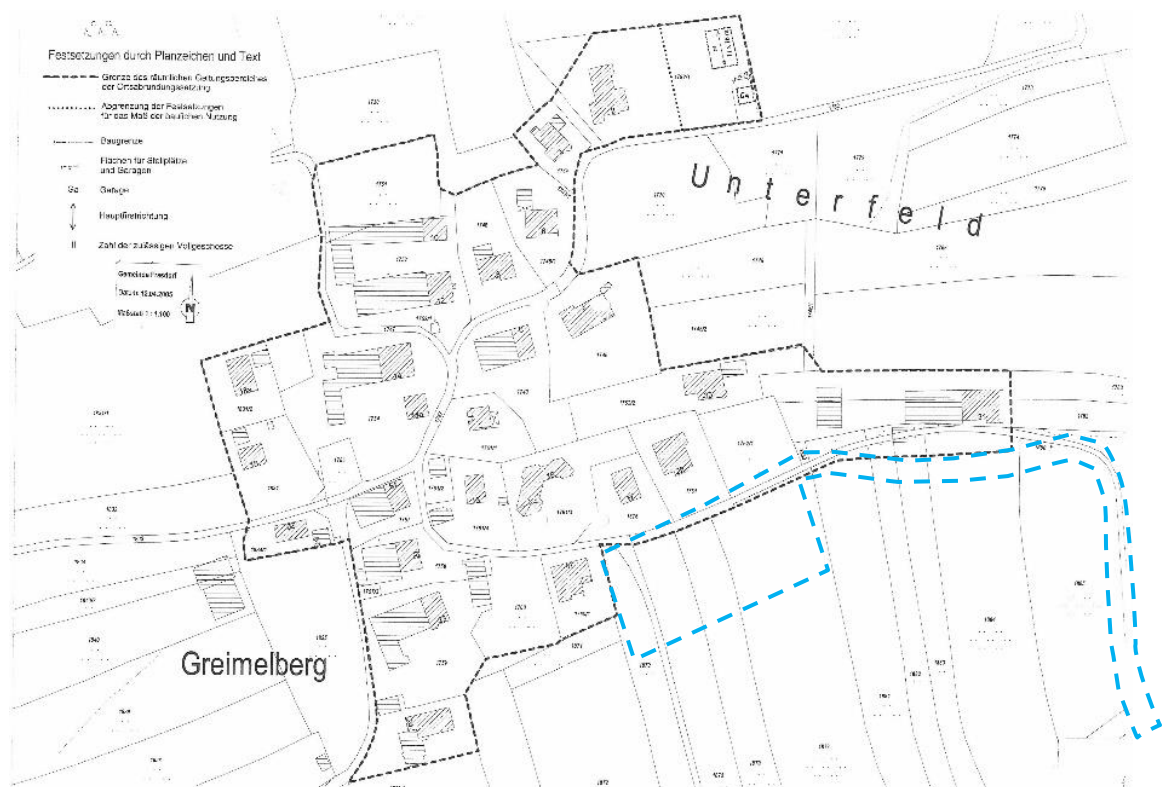


Abb. 3: Plan Ortsabrundungssatzung - Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Für den Planungsbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Lediglich im nördlichen Teilbereich sind kleinere Teilflächen durch die Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 2005 überplant.

Die übrigen Flächen sind heute als Außenbereich im Sinne des §35 BauGB zu bewerten.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

Stellplatzsatzung der Gemeinde Frasdorf vom 23.02.2016

(Das angegebene Datum verweist auf den aktuellsten Stand bei Aufstellung des Bebauungsplans)

A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallenden Hang. Es fällt von Norden nach Süden um bis zu ca. 6m, von ca. 634 m ü. NHN (DHHN 2016) im Norden auf 428 m ü. NHN, im Süden ab. Auch von Westen nach Osten fällt es um bis zu ca. 8m, von ca. 633 m ü. NHN auf 625 m ü. NHN ab.

Das Planungsgebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen sind weitgehende ausgeräumt.

Im Bereich der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche (Norden – Süden) umfasst das Plangebiet bereits einen Teil der aktuellen Zufahrtsstraße zum Ortsteil Greimelberg von der St 2093 aus. Dabei handelt es sich um eine einspurige Gemeindestraße mit Asphalt-, in Teilen auch nur Schotterdecke und gekiesten Randstreifen. Gehbahnen für Fußgänger sind nicht vorhanden.

Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Greimelberg.

Im Süden, direkt an das Plangebiet angrenzend, befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Diese werden, in ca. 150m Entfernung, durch die Staatsstraße 2093 begrenzt.

Bei der Bebauung auf den nördlichen und westlichen Nachbargrundstücke handelt es sich um Wohngebäude mit Satteldächern sowie (ehemalige) landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäuden mit zumeist zwei Vollgeschossen (Hangseite) und Satteldächern. Der gesamte Bereich hat eine sehr ländliche Anmutung, mit zurückhaltender Erschließung (Mischverkehr ohne Gehsteige) und Vorgärten ohne Einfriedungen. Die Grundstücke sind zudem durch teilweise sehr umfangreiche Nebenanlagen geprägt. Das Siedlungsgefüge selbst wird dabei durch vielfältige Freiflächen, welche entweder als Wohnungsgärten oder Wirtschaftshöfe (Landwirtschaft) genutzt werden, unterbrochen.

A.4.4 Verkehr und Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist heute bereits durch die Straße „Greimelberg“ erschlossen. Diese bindet den Ortsteil an die im Süden verlaufende Staatsstraße (St2093), welche nach Frasdorf und Prien am Chiemsee führt. Bei der Straße handelt es sich aktuelle noch um eine einspurige Zufahrtsstraße mit einer Asphalt-, in Teilen auch nur Schotterdecke. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Ausbau der Straße geplant um dadurch eine angemessene Erschließung des Ortsteils und des Plangebietes sicherzustellen.

Die Zufahrtsstraße verläuft heute nicht auf dem eigentlich für die Straße vorgesehenen Flurstück Nr. 1886, sondern liegt gerade im Bereich des Anwesens Greimelberg 31 weiter südlich.

Die nächstgelegene Autobahnauffahrt für die A8, Anschlussstelle Frasdorf, befindet sich in ca. 2 km Entfernung, im Süden. Über die Staatsstraße besteht zudem Anschluss nach Norden, an die Gemeinde Prien am Chiemsee.

Sonstige Infrastrukturen

Das Planungsgebiet liegt direkt an dem bereits bestehenden und bebauten Ortsteil Greimelberg an. In der Straße Greimelberg liegen die entsprechenden Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation vor). Aufgrund der Topographie ist jedoch voraussichtlich ein Abwasserkanal unterhalb der geplanten Bebauung nötig. Dieser kann voraussichtlich mit angemessenem Aufwand erstellt werden und weiter östlich an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden.

Im Rahmen des Bauvollzuges ist somit ein Anschluss an die notwendigen Infrastrukturanlagen mit angemessenem Aufwand möglich.

A.4.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Juli 2019) sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Bei dem nächstgelegene Baudenkmal handelt es sich um ein Bauernhaus aus dem 1. Drittel des 19. Jahrhundert, welches ca. 100m nordwestlich liegt. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung besteht allerdings kein räumlicher Zusammenhang mit dem Planungsgebiet.

A.4.6 Schutzgebiete

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

Nördlich des Ortsteils, in ca. 220 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich das „Hofetz Moos“, welches als Flachlandbiotop (Biotopteilflächen Nr.: 8139-0158-001) geschützt ist. Zudem ist in diesem Bereich auch ein Landschaftsschutzgebiet zur „Inschutznahme der Thalkirchener Achen und ihrer Umgebung“ verzeichnet (LSG-00147.01).

Auch im Süden des Plangebietes in ca. 130m und 240m Entfernung, im Bereich der Staatsstraße, sind zwei weitere Flachlandbiotope verzeichnet (BiotopteilflächenNr: 8139-0246-001 und 8139-0246-002). Zudem befindet sich auch in diesem Bereich ein Landschaftsschutzgebiet zur „Inschutznahme des Prientalles“ (LSG-00134.01), dieses ist ca. 330m entfernt.

Aufgrund der großen Entfernung und den dazwischenliegenden Siedlungsgebieten und landwirtschaftlichen Flächen besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Bezug zu diesen Flächen.

A.4.7 Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000, setzt sich der Boden innerhalb des Plangebietes vor allem aus Braunerde mit gering verbreiteter Parabraunerde aus kiesführendem Lehm zusammen.

Nach geologischer Karte von Bayern 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet in der Geologischen Grundeinheit „End- oder Seitenmoräne“. Es ist mit Kies wechselnd sandig und blockig sowie sandig bis schluffig zu rechnen.

Somit ist mit einer Bebaubarkeit der Flächen mit angemessenem Aufwand zu rechnen.

A.4.8 Grundwasser/ Sicherfähigkeit

Im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind in der Umgebung des Planungsgebietes keine Aufschlussbohrungen verzeichnet. Somit sind keine Informationen zum Grundwasser verfügbar.

Aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse und der Topographie ist jedoch mit keinem einheitlichen Grundwasserhorizont nahe der Geländeoberfläche zu rechnen. Aufgrund der Hanglage können Schichtwasserhorizonte und Stauwasser nicht ausgeschlossen werden bzw. sind relativ wahrscheinlich.

Bei der Ausführung der Einzelgebäude sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (siehe Hinweise Satzungstext). Dem folgend sind ggf. die Keller und Untergeschosse (Hanggeschosse) wasserdicht auszuführen. Insbesondere ist auch eine entsprechende Auftriebssicherheit der Gebäude zu berücksichtigen.

A.4.9 Gewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet sowie in dessen Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt nicht in einem „überschwemmungsgefährdeten Gebiet“, diese Flächen sind in der Regel nicht von Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Starkregenereignissen etc..

Starkregenereignisse

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

Durch die starke Topografie innerhalb des Plangebietes kann es bei extremen Niederschlagsereignissen zu Oberflächenabflüssen des Niederschlags auf den Grundstücken im Planungsgebiet kommen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

Das Plangebiet fällt wie der restliche Ortsteil von Norden nach Süden ab. Somit ist bei Starkregenereignissen eine entsprechende Fließrichtung zu erwarten.

A.4.10 Altlasten

Im Planungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung, als landwirtschaftlich genutzte Grün- bzw. Ackerfläche, lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

A.4.11 Immissionen

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch die bestehenden Betriebsstätten in der Umgebung des Plangebietes kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, kommen. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung zu rechnen.

Die nächste landwirtschaftliche genutzte Betriebseinrichtung (Hof) mit einer dazugehörigen Viehhaltung, befindet sich ca. 190 m nordöstlich des Planungsgebietes. In einer ersten Abschätzung auf Grundlage der „Abstandsregelung für Rinderhaltung“ des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu möglichen Belastungen, konnte festgestellt werden, dass aufgrund der räumlichen Entfernung und der begrenzten Größe des Betriebes, davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Geruch für die geplante Wohnnutzung kommt.

Lärm

Anlagenlärm:

Innerhalb des bestehenden Ortsteils Greimelberg sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die nächst gelegenen, noch aktiven Betrieben, liegen ca. 130 bzw. 150m entfernt, im Westen und Norden. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung, ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet keine Immissionen auftreten, welche gesunden Wohnverhältnissen im Rahmen des geplanten allgemeinen Wohngebiets entgegenstehen.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet wird durch die Straße „Greimelberg“ erschlossen, eine Gemeindeverbindungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Von dieser ist mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Ca. 130 m südlich verläuft die Staatsstraße 2093 mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen.

Im Bereich des Geltungsbereichs ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beabsichtigt. Im Rahmen der Voruntersuchung zur Immissionsbelastung durch die südlich verlaufende Staatsstraße (St 2093) wurde anhand der Berechnung des Straßenlärms nach RLS-90 (Onlinemodul Steger & Partner GmbH) die Lärmwerte abgeschätzt.

Gemäß dieser Abschätzung werden Tagsüber mit einer Lärmbelastung von 51 dB(A) sowohl die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Allgemeine Wohngebieten wie auch die Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich unterschritten.

Auch die Nachwerte von 45 dB(A) (DIN 18005 WA) und 49 dB(A) (16. BImSchV) werden mit einer ermittelten Belastung von 41 dB(A) deutlich unterschritten.

Immissionsrichtwerte (Werte in dB(A))	tags	nachts
DIN 18005 Beiblatt 1 - Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV – <u>2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten</u>	59	49
Abgeschätzte Lärmbelastung (Onlinemodul Steger & Partner GmbH)	51	41

Somit kann im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets vorliegen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung neuen Baurechts unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Frasdorf
- Schaffung einer „Naturnahen Ortsrandeingrünung“ zur Einbindung in die Landschaft

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer städtebaulichen Ausrichtung und in Art und Maß ihrer Nutzung an der bestehenden Bebauung des Ortsteils sowie an der vorhandenen Topographie. Jedoch ist unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Umwandlung heute unbebauter Flächen in ein Baugebiet, eine gegenüber der Umgebenden Strukturen geringfügig höhere Dichte vorgesehen. Durch die Bebauung kommt es zu einer Arrondierung des bestehenden Weilers entlang der Straße Greimelberg.

Das städtebauliche Konzept sieht hierfür 4 Bauräume vor. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in das bestehende Gelände und die Landschaft einfügen. Durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche soll zudem die verkehrliche Erschließung des gesamten Siedlungsbereiches sichergestellt werden.

Durch Vorgaben zu Baum- und Strauchpflanzungen soll eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebietes hergestellt werden. Durch eine naturnahe Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Plangebietes wird ein fließender Übergang des Siedlungskörpers hinzu den landwirtschaftlich genutzten Grünflächen hergestellt. Somit soll eine gute Einbindung des Planungsbereichs in die umgebende Landschaft (vgl. Topographie) sichergestellt und ein Puffer geschaffen werden um Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzungen vorzubeugen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen des Planungsgebietes sind als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum Rechnung, zudem wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle eines Reinen Wohngebiets dem tradierten dörflichen Siedlungscharakter der angrenzenden Siedlungsbereiche Rechnung getragen. Hier sind auch einzelne untergeordnete Anlagen üblich, welche nicht ausschließlich dem Wohnen dienen.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.

Somit werden auch Flächenkonkurrenzen verhindert und das Wohnen wird begünstigt.

Durch den Ausschluss der nach §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird darüber hinaus auch den Vorgaben des §13b BauGB Rechnung getragen, wonach in diesem Verfahren ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden dürfen.

B.2.3 Maßes der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer fixen Grundfläche und die Festsetzungen der Höhenentwicklung ist die städtebauliche Anmutung des Plangebietes hinreichend sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- maximal zulässige Grundfläche (GR) je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Nr.2)
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Zufahrten und Zuwegungen und Terrassen
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung klarer Bauräume, in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen der einzelnen Baukörper erreicht werden, und zugleich eine der Lage des Plangebietes angemessene offene städtebauliche Struktur gesichert werden. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche, sind aber in einem ausreichenden Abstand zueinander angeordnet, um somit eine der dörflichen Umgebung angepasste Gebäudestruktur zu schaffen. Das Plangebiet ist dabei in zwei Teilbereiche gegliedert. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst die geplanten Grundstücke 1-3 im Westen des Plangebietes, dabei handelt es sich um drei kompakte, gleichgroße Grundstücke. WA 2 umfasst die zwei östlichen Bauräume.

Während in den Bauräumen 1, 4 und 5 jeweils einzelne Bauräume festgesetzt sind, wurde für die geplanten Grundstücke 2 und 3 ein gemeinsamer Bauraum festgesetzt. Dies dient dem Ziel einer flächensparenden Bauweise.

Die Bauräume geben dabei nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Durch die Situierung der Bauräume ist den Schutzansprüchen der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) Genüge getan. Durch die unterschiedliche Ausrichtung der Bauräume wird der heterogenen, dörflichen Struktur der Umgebung Rechnung getragen. Es entsteht ein, der landschaftlich dominanten Lage des Planungsgebiets entsprechender Ortsrand.

Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch, aus städtebaulicher Sicht weniger wirksame Elemente (z.B. Balkone und Vordächer) auf 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 2,0 m zulässig. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Dies ist aufgrund des differenzierten, im Rahmen der Bauräume festgesetzten, städtebaulichen Konzeptes angezeigt.

Es sind unterschiedliche, quantitative Festsetzungen zur Grundfläche vorhanden. Deren Zuordnung zu den einzelnen Bauräumen orientiert sich an den Kriterien: vorgeschlagene Grundstücksgröße und Lage.

Nach dem städtebaulichen Konzept ist in den Bauräumen 1, 4 und 5 die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. In den Bauräumen 2/3 sieht die Planung eine mögliche Doppelhaus Bebauung vor.

In den Bauräumen 1 und 4 ist eine Grundfläche von maximal 110m² zulässig, für den Bauraum 2/3 ist eine gemeinsame maximal Grundfläche von 180m² festgesetzt.

In Bauraum 5 ist eine Grundfläche von 140 m² zulässig. Diese ist vorhandene Größe des geplanten Grundstück an dieser Stelle bedingt. Die zulässigen Grundflächen orientieren sich an den geplanten Grundstückszuschnitten und sollen einen harmonischen Übergang vom Ortsrand hin zur umgebenden Landschaft gewährleisten.

Die nördlich bestehenden Bebauungsstrukturen sind ebenfalls durch sehr heterogene Gebäudestrukturen und Größen geprägt. Insbesondere im Osten grenzt auch ein größerer Baukörper (ehemalige Hofstelle). In diesen Größenkanon fügt sich die neue Bebauung harmonisch ein.

Überschreitungen

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die zulässige GR je Bauraum möglichst geringgehalten, um den städtebaulich besonders wirksamen Baukörper möglichst präzise festsetzen zu können.

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Dies reicht gerade im ländlichen Bereich aufgrund der geringen Grundflächen und des hohen Stellplatzbedarfs für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke nicht aus.

Um die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz möglichst präzise steuern zu können, wird im Rahmen dieses Bebauungsplans eine gestaffelte Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche festgesetzt. Dabei wird bei den zulässigen Überschreitungen zwischen räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sowie Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze mit Zufahrten, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Terrassen) unterschieden.

Zudem wird innerhalb des Plangebietes eine differenzierte Festsetzung für das Wohngebiet WA1 und WA2 getroffen, dies erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Grundstücksflächen und der angedachten Grundflächen sinnvoll. Insbesondere kann an dem nach Südosten orientierten Ortsrand so eine entsprechende extensivere Nutzung gewährleistet werden.

Durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Garagen und Carports darf die Grundfläche in WA1 bis zu einer GRZ von 0,4 (insgesamt inkl. „Haupt GR“) überschritten werden. Dies ermöglicht je Baugrundstück eine Doppelgarage und kleinere Nebengebäude.

In WA2 ist einer Überschreitung der GRZ bis 0,3 zulässig. Auch hier ist eine Doppelgarage und ein kleine Nebenanlage möglich. Bezugsgröße ist hier jedoch jeweils ein etwas größeres Grundstück.

Um weiterhin eine angemessene Nutzung der Grundstücke sicherzustellen, ist eine weitere Überschreitung durch:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
- Zuwegungen und Zufahrten
- Terrassen

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 in WA1 zulässig. In WA2 ist aus oben genannten Gründen eine Überschreitung bis 0,4 zulässig. Diese Werte errechnen sich aus der Grundfläche der „Hauptanlagen“, der Garagen und Nebenanlagen, der Terrassen, Loggien und Balkone, der Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

	Fläche der Wohngebiete	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung Nebenanlagen etc. (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung Nebenanlagen, Zufahrten etc. (entspricht GRZ)	Zulässige Gesamtversiegelung (entspricht GRZ)
WA 1	1.299 m ²	290 m ² (0,22)	230 m ² (0,4)	130 m ² (0,5)	650 m ² (0,5)
WA 2	1.315 m ²	250 m ² (0,19)	145 m ² (0,3)	131 m ² (0,4)	526 m ² (0,4)
Gesamt	2.614 m ²	540 m ² (0,21)	375 m ²	261 m ²	1.176 m ² (0,44)

In allen Baugebieten wird somit die nach §17 BauNVO zulässige Maximalzahl für die GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auch im Rahmen der zulässigen Überschreitungen werden die Grenzwerte für die GRZ nach §17 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten von 0,6 (0,4 + 50% = 0,6) unterschritten.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) differenziert für alle Bauräume definiert.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OKWH wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich dabei am bestehenden Gelände, sowie an der geplanten Höhe der zu errichtenden Planstraße. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topographie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

In Anlehnung an die nördlich und westlich angrenzenden Gebäude und unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes, welches von Westen nach Osten abfällt, ist für das Plangebiet eine gestaffelte und differenzierte Höhenentwicklung der einzelnen Bauräume notwendig. Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe variiert dabei zwischen 638,2m im Westen des Plangebietes und 633m im Osten des Plangebietes. Sie entwickelt sich dabei analog zur Höhenentwicklung des Geländes und orientiert sich an der geplanten Höhe der Straßenverkehrsfläche.

Sie ermöglicht dabei eine einheitliche Wandhöhe von ca. 4,5m zur geplanten Straßenverkehrsfläche in den einzelnen Bauräumen. Auf der Talseite der Bebauung ergeben sich aufgrund des bewegten Geländes so Wandhöhen von bis zu ca. 7,7m. Somit ermöglichen die festgesetzten Höhen die Errichtung eines Erdgeschosses mit einem zusätzlichen Dachgeschoss sowie einem ergänzenden Sockelgeschoss. In WA2 wurde aufgrund der Tiefe der Bauräume und der starken Topographie zudem eine gestaffelte Höhenentwicklung innerhalb der einzelnen Bauräume vorgesehen. Somit werden zum Ortsrand nach Süden hin zu hohe Wandansichten verhindert.

Die mögliche Wandhöhe orientiert sich dabei an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft. Diese weisen auf der Bergseite eine Wandhöhe von ca. 4,3 (Fl. Nr. 1876) bis ca. 5,1m (1761) auf, auf der Talseite ergeben sich Wandhöhen von ca. 5,3m (Fl. Nr. 1876) bis 7,1m (Fl. Nr. 1761). Somit wird grundsätzlich durch die getroffenen Höhenfestsetzungen eine Eingliederung der Gebäude in die städtebaulichen Struktur der Umgebung gesichert.

Die Festsetzungen ermöglichen aber, zumindest auf der Talseite, teilweise etwas höhere Wandhöhen als die der benachbarten Gebäude, die Wandhöhen der Umgebung werden dabei allerdings nur in geringem Maße überschritten, zudem wird so eine flächensparende Bebauung ermöglicht was zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.

Garagen und Nebenanlagen

Für die Flächen für Garagen und Nebenanlagen ist jeweils eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 1,5m unterhalb der maximal zulässigen absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull zulässig. Somit ergibt sich im Regelfall eine Wandhöhe von ca. 3m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Somit ist zum einen eine der Topographie angepasste Bauweise möglich und zugleich sichergestellt, dass sich die Nebenanlagen eindeutig den Hauptgebäuden unterordnen.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe kann verzichtet werden, da diese für die städtebauliche Gestalt (bei genau definierter Höhenentwicklung) weniger relevant sind und aufgrund der bewegten Topografie nur eingeschränkt anwendbar sind.

B.2.4 Abstandsflächen

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung. Dies gilt insbesondere für Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände der Bebauung, hinsichtlich gesunder Lebensverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet.

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

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind unabhängig ihrer Wandhöhe über dem natürlichen Gelände keine Abstandsflächen erforderlich. Dies wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO im Bebauungsplan abweichend geregelt.

Im Rahmen der bewegten Topographie ist damit zu rechnen, dass für eine angemessene Nutzung der Grundstücke zwischen Straße und Gebäuden nicht unerheblich aufgeschüttet werden muss. In diesem Bereich werden auch die Garagen, Nebenanlagen und Carports situiert sein. Um ein Einfahren von der Straße zu ermöglichen, ist hier eine gewisse Höhenentwicklung nötig. Gegenüber dem Bestandsgelände werden sich so Wandhöhen über 3m ergeben. Somit würden für diese Anlagen Art. 6 Abs. 9 folgend Abstandsflächen erforderlich.

Da jedoch keine damit zu rechnen ist, dass auf allen Grundstücken eine Aufschüttung erfolgt und gleichzeitig eine Bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke sonst nicht möglich ist, wird im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt, dass unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports über dem Bestandsgelände keine Abstandsflächen anfallen.

Durch Festsetzungen zu Aufschüttungen sowie der zulässigen Höhenentwicklung der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind städtebaulich bedenkliche Situationen ausgeschlossen. Da durch die Nebenanlagen nur kleinere Bereiche (nördlich) bebaut werden dürfen und insgesamt eine Kleinteilige Gebäudestruktur vorgesehen werden soll, ist davon auszugehen das eine Ausreichende Belichtung (1 Stunde Sonne am 19. Januar in einem Aufenthaltsraum je Wohneinheit vgl. DIN 5034-1) sichergestellt werden kann. Im Hinblick auf den Brandschutz (Brandüberschlag) können im Rahmen des Bauvollzugs entsprechende Konstruktionen gewählt werden ohne die Funktion der betreffenden Nebenanlagen, Garagen und Carports grundsätzlich in Frage zu stellen.

B.2.5 Nebenanlagen und Garagen

Um möglichst funktionsfähige und durchgängige Grünräume sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind in im gesamten Geltungsbereich Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Bauräumen zulässig.

Aufgrund der dichten Bauweise, der vorgeschlagenen Grundstücksteilung und der Lage des Plangebietes am Ortsrand sind die Flächen für Nebenanlagen lediglich als punktuelle Erweiterungen der Bauräume im nördlichen Bereich vorgesehen, um sinnvolle und flächensparende Garagenkonfigurationen zu ermöglichen. Eine Orientierung nach Norden ist darüber hinaus insbesondere der Topographie und Erschließungssituation geschuldet.

Abweichend von der generellen Regelung, sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner 5 m² auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Aufgrund ihrer Größe und begrenzten Höhe sind diese für die Durchgängigkeit von Grünräumen, die Auswirkung auf das Ortsbild sowie die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten.

Zur Wahrung des Gesamtbildes müssen Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche den Anforderungen an die Dächer der Hauptanlagen genügen und die identische Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude aufweisen.

B.2.6 Dächer

Dachform

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

Zur Wahrung des Ortsbildes im Bereich Greimelberg sind bei Dachflächen größer als 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von 20 bis 30° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung und somit an der umgebenden Bebauung. Insgesamt ist so ein harmonisches Ortsbild sichergestellt. Dachflächen kleiner 5 m² haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgestalt der Gebäude und können von dieser Festsetzung ausgenommen werden. Dies ermöglicht ausreichend Spielraum für Vordächer etc.

Im gesamten Bebauungsplan gilt, dass dem Hauptdach untergeordnete Flächen (z.B. Erker), welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OKWH des Hauptdaches liegen, als Pultdächer und auch mit Blecheindeckung zulässig sind. Die Neigung des Pultdaches darf dabei maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen, damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt. Es sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

Zur Vermeidung von Absätzen in Dächern und um möglichst homogene Dachflächen zu erzeugen, sind aneinander gebaute Häuser und Nebenanlagen profilgleich zu errichten. Durch die einheitliche Dachform, -deckung und -neigung aneinander gebauter Baukörper soll eine städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet werden. Dies gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut werden. Der lokalen Bautradition sowie der ländlichen Lage entsprechend, dürfen Gebäude nicht traufseitig aneinandergesetzt werden.

Dachaufbauten

Um der örtlichen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten wie:

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

zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern soll eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen.

Dachgauben, Dachaufbauten sowie Quergiebel sind dementsprechend nicht zulässig. Gerade bei Dachgauben besteht ein Widerspruch mit den relativ geringen Dachneigungen sowie der relativ hohen Wandhöhen auf der Talseite der Baukörper.

Dachdeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötliche, rotbraunem oder grauem Farbton zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Abweichungen sind bei Carports und Erkern etc. zulässig. Diese Dachflächen sind aufgrund der Gebäudestruktur untergeordnet und können daher auch mit anderen Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Pultdächern und Dachflächen unter 15 m² sind jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren.

Bei Flachdächern (z.B. Carports mit Flachdächern) sind keine Dachüberstände notwendig.

Ebenfalls sind konstruktionsbedingt an Überdachungen von Terrassen und an Wintergärten keine Dachüberstände erforderlich. Aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Carports

Carports, als an mindestens drei Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den entsprechenden Festsetzungen auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.

Neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen sind hier ergänzend Blechdeckungen und Gründächer zulässig.

Bei Carports besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Um ihre städtebauliche Wirkung zu minimieren wird ein leichter, weniger einem Bauwerk entsprechender Charakter angestrebt. Deshalb gilt als Voraussetzung auch, dass die Carports an mindestens drei Seiten offen sind.

Terrassenüberdachungen / Wintergärten

Der Nutzung und dem untergeordneten Charakter geschuldet, dürfen Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 15 m² als transparente Dächer, Satteldächer, Pultdächer und flach geneigte Dächer ab 5° Dachneigung ausgeführt werden.

Als Deckung sind neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen auch transparente Eindeckungen zulässig. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt werden und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

B.2.7 Solaranlagen

In Abwägung der nachhaltigen Energieerzeugung, mit der Wahrung eines angemessenen Erscheinungsbildes gegenüber der umgebenden Bebauung, sind Solaranlagen nur unter gewissen Rahmenbedingungen zulässig.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild des Gebäudes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig und auf eine rechteckige Fläche je Dachfläche beschränkt. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig.

Aufgrund ihrer technoiden, dem örtlichen Baustil widersprechenden Erscheinung, sind Solaranlagen nur auf Dächern zulässig. Sie müssen mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Um im Hinblick auf das Ortsbild unbefriedigenden Situationen vorzubeugen und um ein stimmiges Gesamtbild zu gewährleisten, sind gebäudeunabhängige Solaranlagen generell unzulässig.

B.2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände in Abwägung mit einer bestimmungsgerechten Nutzung der Flächen weitgehend erhalten bleiben.

Aufgrund der starken Topographie des Planungsgebiets sind insbesondere zur Anbindung der Gebäude an die Erschließung Aufschüttungen erforderlich. Um Zugänge, Terrassen etc. zu ermöglichen sind Abgrabungen und Aufschüttungen in geringerem Umfang nötig.

Um aber eine angemessene, der städtebaulichen Ordnung nicht entgegenstehende Topographie zu erhalten werden detaillierte Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

Ziel ist ein Kompromiss zwischen dem Erhalt des bestehenden Geländes und der angemessenen Nutzbarkeit des Gebietes zu Wohnzwecken.

Darum sind Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,0 m zum bestehenden Gelände, zulässig.

Darüber hinaus sind zur Anbindung der Gebäude an die nördlich, oberhalb verlaufende Straße größere Aufschüttungen nötig. Um diese zu ermöglichen, ist zwischen den Bauräumen und der Straße und im Bereich zwischen den Bauräumen ein Bereich festgesetzt, in dem Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,5m über dem bestehenden Gelände erlaubt sind. Um das Ortsbild störenden Situationen vorzubeugen ist die Oberkante dieser Aufschüttungen jeweils auf die Oberkante des nächstgelegenen Punktes der Straßenverkehrsfläche begrenzt. Somit ist ein Geländeverlauf parallel der Straßenneigung sichergestellt. Die gilt auch in den Bauräumen.

Somit ist eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke mögliche, nach Süden zum Ortsrand hin ist jedoch auch weiterhin weitgehend der natürliche Geländeverlauf sichergestellt. Die zukünftigen Gebäude vermitteln hier den Höhensprung

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein, als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

B.2.9 Einfriedungen, Einfassungen, Stützmauern

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft. Um einen offenen Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. So sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Metallstabzäune und Laubhecken, zulässig.

Da die städtebauliche Erscheinung eines Gebiets hauptsächlich von der Erschließung aus wahrgenommen wird, sind Laubgehölze und Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen entlang der Verkehrsflächen auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite zu pflanzen.

Um einen offenen Charakter innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, sind Zäune grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,0m; Hecken nur bis zu einer Höhe von 2,0m, jeweils über der tatsächlichen Geländeoberkante, zulässig. Derselben Intention folgend sind Mauern, massive Pfeiler oder Sockel grundsätzlich nicht zulässig.

Das am Ortsrand liegende, in Naturräume eingebettete Planungsgebiet, soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.

Um Verkehrsbehinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern, dürfen die Bereiche zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

Um eine unnatürliche Überformung der Landschaft zu verhindern, sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes, Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von je 10 m zulässig. So sollen räumliche Barrieren durch überhohe Abgrabungen und Geländesprünge verhindert werden.

In Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke ist je Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Carports eine Stützmauer mit einer Höhe von 2m und einer Länge von 10m zulässig. Durch die Beschränkung auf diesen Bereich ist deren landschaftliche Dominanz eingeschränkt, da sie nur im Bereich zwischen Straße und Gebäuden möglich ist.

Stützmauern, Einfriedungen und Einfassungen sind nur in einem Versatz von mindestens 1,0m zulässig, und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke insbesondere im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser verhindert werden.

B.3 Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes ist eine der ländlichen Umgebung angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke sowie eine Einbettung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft im Rahmen einer Ortsrandeingrünung.

Im Rahmen der Ortsrandeingrünung entlang des südlichen und östlichen Rand des Plangebietes soll eine „naturnahe Ortsrandeingrünung“ als Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landwirtschaftlicher Fläche entstehen. Diese dient zudem als Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, wodurch potenzielle Nutzungskonflikte mit den Wohnnutzungen bei der Bewirtschaftung der Flächen minimiert werden können.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind je angefangenen 200m² mindestens 6 heimische, standortgerechte Laubsträucher und eine heimischer standortgerechter Laubbaum mit einer Mindestwuchshöhe von 10m zu pflanzen. Somit ergeben innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 18 Sträucher und drei Bäume.

Durch die Tiefe der Flächen zwischen ca. 4 und ca. 8m ist auch eine Baumpflanzung unter Einhaltung der Regelungen (Mindestabstände) des ABGB Art. 47 und 49 möglich.

Um das Entwicklungsziel und die Bedeutung der Ortsrandeingrünung hinsichtlich eines natürlichen Naturraumes nicht zu beeinträchtigen, sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jegliche Nutzungen (z.B. gärtnerische Nutzung) sowie eine Bebauung (z. B. Einfriedungen oder Nebenanlagen) oder Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Um eine darüber hinaus eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets zu ermöglichen, ist je angefangenen 350m² Grundstücksgröße ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 10m zu pflanzen festgesetzt. Aufgrund der relativ dichten Bebauung erscheint eine höhere Anzahl in Abwägung mit einer bestimmungsgerechten Nutzung der Grundstücke nicht sinnvoll. In Zusammenschau mit den Flächen der Ortsrandeingrünung ist jedoch insgesamt eine angemessene Grünausstattung sichergestellt.

Um möglichst schnell eine angemessene Grünausstattung und Eingrünung zu erhalten sind Mindestpflanzqualitäten für die Pflanzungen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Bäumen mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 10m soll sichergestellt werden, dass die Bäume ihrer angestrebten Funktion als städtebauliches bzw. landschaftliches Element gerecht werden können.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen haben die Pflanzungen in der Herbstperiode nach der Nutzungsaufnahme der einzelnen Gebäude zu erfolgen. Bestehende Bäume sowie die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes mit einer Ersatzpflanzung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren.

Um den Oberflächenabfluss, gerade im Hinblick auf die Topographie und Starkregenereignisse zu verringern sind alle befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit besteht für den Bebauungsplan selbst kein Ausgleichserfordernis.

B.4 Versickerung / Niederschlagswasser

Im Planungsgebiet wird soweit technisch möglich, eine flächenhafte Versickerung über Oberbodenschichten angestrebt. Nur wenn dies aus zwingenden technischen Gründen nicht anders möglich ist sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerung zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG.

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

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 Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, beziehungsweise ob eine Verschmutzung von diesem vorliegt, ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregenereignisse

Insbesondere aufgrund der starken Topographie und der Lage des Plangebietes am Rand einer bestehenden Siedlungsstruktur mit Bebauung auf den oberhalb gelegenen Grundstücken und der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen, sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Grundstücke nicht zulässig (§37 WHG). Aus diesem Grund ist im Rahmen der Geländemodellierung darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um dies zu verhindern.

Trotz der oben genannten Hinweise ist bei Starkregenereignissen auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der Topographie von Norden/ Westen nach Süden verlaufen.

Bei durch den Klimawandel vermehrt auftretende Starkregenereignisse kann aufgrund der Topografie des Geländes, nicht ausgeschlossen werden, dass es zu starken Oberflächenabflüssen kommt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße bzw. des angrenzenden Geländes liegen. Die Gebäude sind bis zu einer Höhe von 15 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller bzw. Untergeschosse wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen. Insbesondere sollten die Gebäude auch Auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen zu verhindern.

Entlang der Straßen ist insbesondere auch bei den Garagen darauf zu achten, dass diese entweder so erstellt werden, dass sie planmäßig überflutet werden können oder ein Wasserabfluss neben diesen möglich ist.

Es wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen

B.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der bereits bestehenden Erschließungsstraße „Greimelberg“. Dabei handelt es sich aktuell um einen ca. 4m breite Straße mit einer wechselnden Oberfläche aus Schotter und Asphalt. Im Zuge des hier gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wird die bestehende Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt, da ein Ausbau dieser beabsichtigt ist.

Insbesondere entspricht das heute bestehende Grundstück nicht dem tatsächlichen Straßenverlauf. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der tatsächliche Straßenverlauf und die tatsächliche, bzw. geplante Straßenbreite festgesetzt.

Aus diesem Grund erstreckt sich die festgesetzte Straßenverkehrsfläche über das eigentliche „Baugebiet“ hinaus, weiter Richtung Osten/ Süden bis zur Staatsstraße St 2093 im Südosten des Plangebietes. Die Planstraße hat dabei eine Breite von ca. 5m, wodurch eine ausreichende Erschließung des Plangebietes und des restlichen Weilers gesichert ist.

Die neuen Bauräume im Plangebiet werden alle über die Planstraße erschlossen.

Im Westen des Planungsgebiets ist ebenfalls ein kleines Stück öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier verbreitert der Bereich eine bestehende Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen. Somit wird eine mögliche Erschließung Richtung Süden langfristig ermöglicht. Mittelfristig ist hier jedoch kein konkreter Ausbau der Erschließung vorgesehen.

Infrastruktur

Aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung liegen die notwendigen Medien bereits in der angrenzenden Straße vor. Im Zuge des Bauvollzugs der geplanten Erneuerung der bestehenden Straßenverkehrsfläche ist ein Anschluss der Einzelgrundstücke mit angemessenem Aufwand möglich.

Im Hinblick auf das Abwasser ist jedoch ein Kanalanschluss topographisch unterhalb der geplanten Bebauung notwendig. Eine Verlegung des Kanals in der Straße ist somit nicht sinnvoll. Um dies zu ermöglichen, ist eine entsprechendes leitungsrecht südlich der geplanten Bebauung dinglich zu sichern.

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann über die geplante Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die Abmessungen dieser entsprechen der Verordnung für die Flächen für die Feuerwehr. Somit können alle Grundstücke von der Feuerwehr direkt angefahren werden. Es ist kein Bauraum oder Teile von diesen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen.

Löschwasser kann über die vorhandene/ zu erneuernde Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die konkrete Planung und die Festsetzung der Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Erschließungsplanung zu erfolgen.

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

B.6 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Die Festsetzungen von Baumpflanzungen und einer naturnahen Ortsrandeingrünung sorgen für eine üppige Durchgrünung und teilweise Verschattung des Baugebiets. Dies kann eine klimadämpfende Wirkung hervorrufen.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Klimaschutz (Mitigation)

Die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und die umfangreichen Pflanzgebote stellen eine Anreicherung der Vegetationsbestände dar. Dies relativiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen etwas.

Durch die Integration der Gebäude in das Gelände ist eine relativ dichte Bebauung möglich, somit wird langfristig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstützt.

Durch die Ausweisung von Bauland an einer bestehenden Erschließung und in Zusammenhang mit bereits baulich genutzten Flächen, wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume minimiert.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Grünland in allgemeines Wohngebiet
- Schaffung von 4 Bauräumen, mit insgesamt 540 m² Grundfläche für Wohnnutzung
- Wahrung des Ortsbildes
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft

B.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	2.616m ²	53 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen als „Blühstreifen“	639 m ²	13 %
Verkehrsflächen	1.691 m ²	34 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	4.946 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Greimelberg Süd“ wird entsprechend §13b i.V.m. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 07. August 2019 durch Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl, untersucht.

Die Ergebnisse des Gutachtens können folgendermaßen zusammengefasst werden:

„Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten sind im gesamten Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Mit Sicherheit nutzen zwar einige Fledermaus- und Vogelarten das Plangebiet als Jagdhabitat, dennoch stellt es aufgrund der Kleinräumigkeit nur einen Teilbereich des gesamten Jagdhabitats dar. Aufgrund der genannten Tatsachen sind Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben nicht zu erwarten.“

Im Plangebiet ist aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen nicht mit weiteren saP-relevante Amphibien, Reptilien-, Schmetterlings-, Käfer-, Weichtier- und Pflanzenarten zu rechnen.“