

**Entwurf**

Stand: 10.12.2019



Gemeinde Samerberg  
LANDKREIS ROSENHEIM

## **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kräuterstraße“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB  
und parallel (Erweiterungsbereich) nach §13b BauGB

Die Gemeinde Samerberg 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) die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 "Kräuterstraße"

**als Satzung vom .....**,  
in der Fassung vom .....

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 4 „Kräuterstraße“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Kräuterstraße" mit allen seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde  
**Samerberg**  
Dorfplatz 3  
83122 Samerberg/ Törwang  
Tel. 08032 / 98940  
gemeinde@samerberg.de

## Begründung

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kräuterstraße“

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.4	Innenentwicklung	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.5.3	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	8
A.5.4	Erschließung und Infrastruktur	8
A.5.5	Brandbekämpfung	9
A.5.6	Denkmalschutz	9
A.5.7	Schutzgebiete	9
A.5.8	Gewässer / Starkregen	9
A.5.9	Alpine Gefahren	10
A.5.10	Boden	10
A.5.11	Grundwasser	10
A.5.12	Vorbelastungen	10
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>12</b>
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Bebauungsplankonzept	12
B.2.1	Städtebauliches Konzept	12
B.2.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	12
B.2.3	Maßes der baulichen Nutzung	13
B.2.4	Höhenfestsetzung	15
B.2.5	Bauweise und Wohneinheiten	16
B.2.6	Dächer	16
B.2.7	Nebenanlagen	17
B.2.8	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.2.9	Grünordnung	17
B.3	Erschließung	18
B.4	Brandbekämpfung	19
B.5	Versickerung/ Starkregenereignisse	19
B.6	Klimaschutz	20
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>21</b>
C.1	Umweltbericht	21
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	21
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	21

### Planer:

#### WÜSTINGER RICKERT

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

### Anlagen

**Schalltechnische Untersuchung:** Bericht Nr. 700-5920; Möhler + Partner Ingenieure AG; März 2019; 16 Seiten + 4 Anlagen

**Artenschutzrechtliche Vorabschätzung:** Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; 21. Januar 2019; 5 Seiten

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Samerberg und im Ortsteil Grainbach besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und um insbesondere Ortsansässigen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Samerberg bestehende Innenentwicklung- und Nachverdichtungspotenziale innerhalb der einzelnen Ortsteile zu aktivieren. Insbesondere sollen flächensparende Wohnformen (moderate Grundstücksgrößen, mehrere Wohneinheiten je Gebäude etc.) entstehen. Die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kräuterstraße“ bildet die Grundlage zur Realisierung zusätzlicher Wohnflächen in Abrundung des Ortsteil Grainbach.

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 Samerberg relevante Regionalplan 18 stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung. Bei der im Rahmen der Änderung und Erweiterung überplanten Fläche handelt es sich um einen im Bebauungszusammenhang gelegenen Teil einer landwirtschaftlichen Fläche an einer bestehenden Erschließung.

Die Nutzung dieser Fläche kann im weiteren Sinne als Innenentwicklung verstanden werden.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 4 „Kräuterstraße“ auf einem Teil des Flurstück Nr. 345 und im Bereich der Straße „Kapellenweg“ (Fl. Nr. 342) geändert bzw. erweitert werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Samerberg am .....2019 gefasst.

### A.2 Art des Verfahrens

Bei den Bereits durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Kräuterstraße“ überplanten Flächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft. Auch die nördlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Die Überplanung erfolgt im Rückgriff auf §13b BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Flächen liegen in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es wird eine Grundfläche weit unter 10.000 m<sup>2</sup> (255 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Es sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen. Somit sind alle Voraussetzungen nach §13b BauGB für die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren gegeben.

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Änderung und Erweiterung 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.

Dem folgend wird die Änderung und Erweiterung im Rahmen eines Verfahrens nach §13a BauGB (i.V.m. §13b BauGB) im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

### A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Innerhalb ihres Geltungsbereichs verdrängt die Änderung und Erweiterung in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan inkl. all seiner bisherigen Änderungen.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen durch Text 1.1, 2.1, 2.3, 3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 5.5 und 5.6 des Ur-Bebauungsplans und seiner Änderungen.

Sollte die Änderung und Erweiterung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Kräuterstraße“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

### A.4 Innenentwicklung

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

Bei der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Fläche handelt es sich um eine Fläche im bestehenden Bebauungszusammenhang an bestehender Erschließung. Wäre die Fläche nicht im Rahmen eines Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft überplant, bestünde hier voraussichtlich Baurecht nach §34 BauGB. Somit handelt es sich im weiteren Sinne um eine Nachverdichtung. Darüber hinaus wird die Baufläche etwas nach Norden, in heutige landwirtschaftliche Flächen erweitert. Dies ist jedoch notwendig, um eine angemessene Bebauung entlang der bestehenden Erschließung zu ermöglichen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen.

Die hier gegenständliche Fläche wird zwar aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist auch so im Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings wird die Fläche bereits an drei Seiten von bestehenden Siedlungsstrukturen begrenzt und ist zudem durch die Straße „Kapellenweg“ bereits erschlossen. Auch hat die Fläche durch ihre geringe Größe nur eine begrenzte Bedeutung für die Landwirtschaft. Durch den verbleibenden Anschluss der Fläche für die Landwirtschaft an den Kapellenweg, bleibt eine Bewirtschaftung der nördlich gelegenen Flächen weiterhin möglich.

In Grainbach bestehen weder größere Brachen noch Konversionspotenziale. Es bestehen einzelne freie Baugrundstücke. Diese sind jedoch durch anderweitige Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen oder es steht eine Bebauung unmittelbar bevor.

Flächen für Wald sind durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht betroffen.

## A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Samerberger Ortsteil Grainbach. Dieser liegt ca. 1,7 km östlich des Ortszentrum Samerbergs (Törwang).

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteil Grainbach in ca. ca. 350 m Entfernung zu dessen Zentrum. Das Planungsgebiet umfasst einen Teil der Flurstücke Nr. 345 und FlSt. Nr. 342 („Kapellenweg“).

Der Geltungsbereich wird im Westen, Süden und Osten von bestehenden Siedlungsstrukturen umschlossen. Die landwirtschaftliche Fläche, auf welcher sich das Plangebiet befindet, erstreckt sich in Richtung Nordosten. Somit befindet sich das Grundstück in Abrundung des Ortsgefüges.



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



## A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan

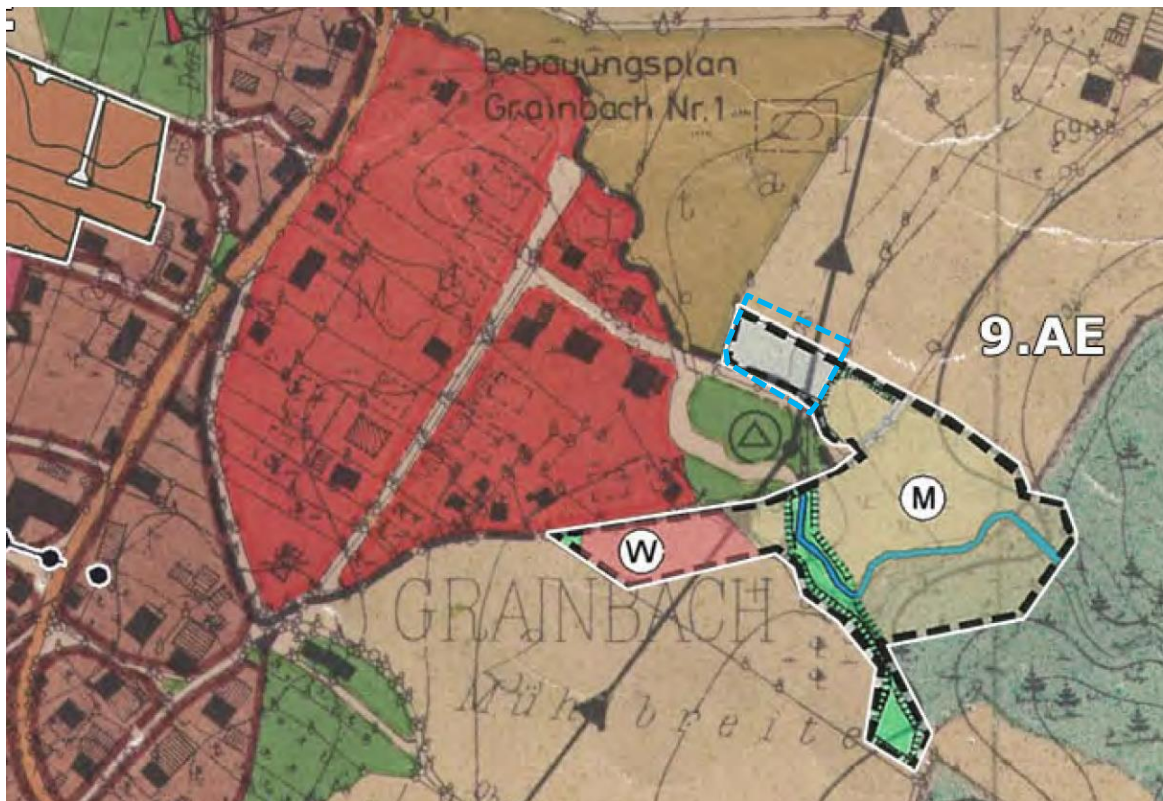


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau) - ohne Maßstab!

Für den Änderungsbereich ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist eine elektrische Kabelleitung verzeichnet. Diese Leitung ist in der Realität heute jedoch nicht (mehr) vorhanden.

Die angrenzenden Bereiche sind als Mischgebiet (Südosten), sonstige Grünflächen (Süden) und Allgemeines Wohngebiet (Westen) dargestellt. Bei den nördlich gelegenen Flächen handelt es sich um weitere landwirtschaftliche Flächen (Nordosten).

Die Mischgebietsflächen befinden sich jedoch im Bereich der 1. Änderung des hier gegenständlichen Bebauungsplans. Diese sind noch im Wege der Berichtigung in Allgemeines Wohngebiet anzupassen.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden. Es wäre Wohngebiet darzustellen.

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. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist durch die hier gegenständliche Bauleitplanung nicht gefährdet. Die bestehende Wohnnutzung der Umgebung (gemäß Bebauungsplan) wird durch Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ erweitert und führt zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen.

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

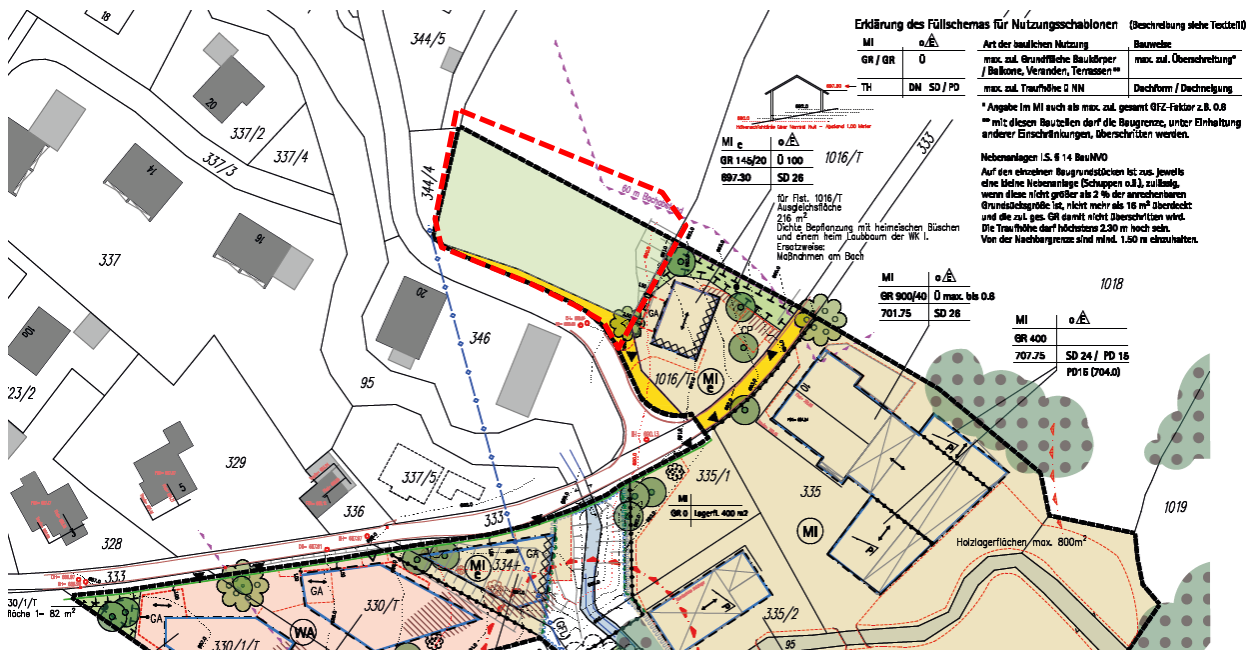
**Bebauungsplan Nr. 4 „Kräuterstraße“**

Abbildung 3: Ur-Bebauungsplan im Bereich der Änderung (Änderungsbereich - rot) - ohne Maßstab!

Der Geltungsbereich der hier gegenständlichen Änderung liegt zum weit überwiegenden Teil im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Kräuterstraße“. Im Rahmen des Ur-Bebauungsplan ist der hier gegenständliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der sonstige Geltungsbereich, im Südosten, wurde im Zuge der 1. Änderung im Jahr 2016 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung ist für die Bauräume im Südosten eine jeweilige Grundfläche zwischen 120 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup> festgesetzt, im Bauraum WA6 ist eine Grundfläche von 550 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zudem sind differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen, diese ermöglichen eine Wandhöhe von ca. 6,5 m (zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dach über dem bestehenden Gelände), im Bauraum WA6 ist eine Wandhöhe von bis zu 9 m (drei Vollgeschosse) auf der Talseite möglich. Darüber hinaus sind spezifische Festsetzungen zur Bauweise (Einzelhaus/ Doppelhaus), Dachform und Dachgestaltung, Umfang und Maß der Nebenanlagen, Abgrabungen und Einfriedungen sowie zur Grünordnung getroffen.

**Bebauungsplan Nr. 1 „Mühlbreite-Mühltal“ und Bebauungsplan „Grainbach-Ost“**

Direkt westlich an den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Grainbach – Ost“.

Hier ist Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Angrenzend an den hier gegenständlichen Bereich sind zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,80 m und Satteldächern festgesetzt.

Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen unter anderem zur Gestaltung, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen getroffen.

### A.5.3 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

#### Planungsgebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher mit Ausnahme des Kapellenweges unbebaute landwirtschaftliche Fläche. Die Fläche wird aktuell als mehrschühriges Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Bäume oder Sträucher sind nicht vorhanden. Lediglich am Übergang zu den südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich vereinzelte Vegetationsbestände. Das Gelände liegt in bewegter Topographie. Es steigt von Nordwesten nach Südosten, von ca. 685,0 m über Normalhöhennull (DHHN2016) auf ca. 691,0 m über Normalhöhennull an.

Im Süden bzw. Südosten liegt der Kapellenweg zum Teil im Planungsgebiet. Dabei handelt es sich um eine relativ schmale, untergeordnete Straße. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche (keine Gehwege) mit schmalem Bankett ausgebaut.

#### Umgebung

Der Planbereich wird im Westen, Süden (jenseits des Kapellenweges) und Osten von bestehender Bebauung begrenzt. Direkt südlich des Änderungsbereichs, jenseits des Kapellenweges, befinden sich das Vereinsheim der Freiwilligen Feuerwehr Grainbach mit Gerätehaus, sowie der Wertstoffhof. Die Gebäude haben etwa die Abmessungen größerer Einfamilien- oder Doppelhäuser und weisen sämtlich ein Satteldach auf. Diese werden durch eine gemeinsame Hof- / bzw. Verkehrsfläche erschlossen. Dahinter verläuft der Kugelgraben, welcher durch umfangreiche Vegetationsbestände begleitet wird.

Westlich und südwestlich des Plangebietes schließt der weitere Ortsbereich von Grainbach an. Dieser ist geprägt von lockerer Einfamilienhausbebauung mit in der Regel zwei Vollgeschossen. Südöstlich des Plangebietes schließt weitere Wohnbebauung an. Dabei handelt es sich um freistehende Wohngebäude mit Satteldächern. Die Gebäude weisen dabei relative hohe Wandhöhen von 6,5 bis 9 m (Hanglage) auf. Weiter östlich befindet sich jenseits der Kräuterstraße ein größeres, in den Hang integriertes Mehrfamilienhaus.

Die Gebäude der Umgebung werden zumeist von umfänglichen Nebenanlagen ergänzt. Die umgebenden Flächen werden intensiv gärtnerische als Privatgarten oder als Stellplatz bzw. Zufahrten genutzt.

Im Norden des Planungsgebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. In ca. 170 m Entfernung befindet sich der Weiler Lochen.

### A.5.4 Erschließung und Infrastruktur

Das Änderungsgebiet wird durch die zum Teil im Geltungsbereich befindliche Straße „Kapellenweg“ erschlossen. Diese bindet an die Kräuterstraße im Süden und die Hochriesstraße im Norden an. Somit besteht ein untergeordneter, der geplanten Nutzung jedoch entsprechender Anschluss an das örtliche Straßennetz. Über die Hochriesstraße besteht auch Anschluss an die Kreisstraße RO9 und somit das regionale Straßennetz.

Entsprechende Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom etc.) sind im Bereich des Kapellenwegs vorhanden.

Somit ist der Änderungsbereich planungsrechtlich wie faktisch erschlossen.



### A.5.5 Brandbekämpfung

Das Planungsgebiet liegt an keiner Stelle mehr als 50 m von den bestehenden umgebenden Verkehrsflächen entfernt. Somit ist den Anforderungen des Art. 5 Abs. 1 BayBO Genüge getan.

Hydranten liegen in den umliegenden Verkehrsflächen vor. Das Hydrantennetz ist gegebenenfalls entsprechend zu erweitern. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

### A.5.6 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Dezember 2019) keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble verzeichnet. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Bereich der Kreuzung Hochriesstraße/ Kapellenweg, ca. 210 m westlich, dabei handelt es sich um ein Kapelle aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhundert. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen befindlichen Bebauung sind Wechselwirkungen mit dem Geltungsbereich nicht zu erwarten.

### A.5.7 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst sind keine kartierten Biotope, oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Auch Flächen aus dem Ökoflächenkataster sind nicht vorhanden.

Das nächste Biotop (Teilfläche 1: A8239-0145-001) liegt im Bereich des Kogelgrabens ca. 20 m westlich des Planungsgebietes. Das Planungsgebiet ist von diesem durch den Kapellenweg sowie die Feuerwehr und den Wertstoffhof getrennt.

Aufgrund der heutigen Strukturen ist mit keinen besonderen Wechselwirkungen zwischen diesem Biotop und dem Planungsgebiet zu rechnen.

### A.5.8 Gewässer / Starkregen

#### Gewässer

20 – 30 m südlich und westlich des Planungsgebiets, jenseits des Kapellenweges bzw. der Feuerwehr und des Wertstoffhofes verläuft der Kogelgraben. Dieser ist 2-3 m in das umgebende Gelände eingeschnitten. Es handelt sich um ein Gewässer dritter Ordnung.

Aufgrund des hohen Gefälles und des eingeschnittenen Bachlaufs ist jedoch mit keinen statischen Hochwässern zu rechnen. Aufgrund des Gefälles der Fläche nach Westen scheint auch das Überflutungsrisiko im Rahmen einer Verklausung der Brücke der Kräuterstraße für den Änderungsbereich nicht kritisch.

In einem Abstand von bis zu 60,0 m vom Kogelgraben unterliegen bauliche Anlagen im Planungsgebiet einer Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Nach Art. 20 Abs. 5 WHG entfällt diese Genehmigungspflicht für Anlagen, für die eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach §78 Abs. 5 Satz 1 oder §78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen ist. In diesen Fällen erfolgt die entsprechende Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die Genehmigungen nach Art. 20 BayWG ist das entsprechende Landratsamt (LRA Rosenheim) Sachgebiet Wasserrecht in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zuständig.

### **Starkregenereignisse**

Im alpinen 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.

Das Planungsgebiet sowie die Umgebung fallen nach Westen bzw. Nordwesten ab. Somit ist bei Starkregenereignissen eine Fließrichtung von Osten nach Westen zu erwarten.

Da der Hang nach Norden bzw. Nordosten weiter steigt, kann auch im Planungsgebiet ein Oberflächenabfluss nicht ausgeschlossen werden. Darum sollten bei der baulichen Ausführung der Einzelgebäude entsprechende Maßnahmen zum baulichen Schutz vor Starkregenereignissen berücksichtigt werden (Hinweise siehe Satzungstext).

#### **A.5.9 Alpine Gefahren**

Im Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Änderungsbereich weder als Gefahrenbereich für Erdbeben oder Steinschläge noch als lawinengefährdet verzeichnet (Dezember 2019).

#### **A.5.10 Boden**

Das Planungsgebiet liegt geomorphologisch auf Moränenablagerungen mit Hangschutt. Der Untergrund besteht aus mittelschwerem, lösbarem Boden und kiesigem Lehm.

Grundsätzlich ist von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

#### **A.5.11 Grundwasser**

Es ist mit keinem besonders hoch anstehenden Grundwasserhorizont zu rechnen. Aufgrund der Hanglage ist jedoch auch in oberflächennähe mit Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

#### **A.5.12 Vorbelastungen**

##### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung des Gebiets, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von großflächigen Altlasten auszugehen.

##### **Immissionen**

Das Planungsgebiet grenzt an die Straßen Kapellenweg an. Dabei handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne besondere Verbindungsfunktion. In der näheren Umgebung ist keine größere Straße vorhanden. Somit ist mit keiner relevanten Verkehrslärmbelastung zu rechnen.

Die Umgebung ist im Norden und Süden durch Wohnnutzung geprägt. In den bestehenden Bebauungsplänen sind die umgebenden Flächen auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist von diesen Bereichen mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen.

Südlich bzw. südwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Bauhof sowie ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG; Bericht Nr. 700-5920) wurden die Emissionen dieser Anlagen auf das Planungsgebiet untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden. Die Immissionswerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete Tags (55 dB(A)) werden eingehalten.

Für den Nachtzeitraum sind gewerbliche Emissionen ohnehin bereits durch die Nähe der Emissionsorte zu dem südlich gelegenen, bestehenden, reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Um auch das Spitzenpegelkriterium sicher einzuhalten, sind Immissionsorte nach TA-Lärm bis zu einem Abstand von 4 m zur Grundgrenze des FlSt.-Nr. 345/1 sicher auszuschließen.

Dies ist im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen gewährleistet.

Insgesamt können somit im Hinblick auf die Lärmsituation gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sichergestellt werden.

Aufgrund der moderaten Größe des Änderungs- und Erweiterungsbereichs, kann eine relevante Verkehrslärmerhöhung durch die hier gegenständliche Planung ausgeschlossen werden.

Durch die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten ist mit Lärm- und Staubbelastrungen auch an Wochenenden und in den Abendstunden zu rechnen. So diese die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, ist jedoch nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen.

Hinsichtlich eventueller Geruchsbelästigungen durch Tierhaltung befindet sich der nächste landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung in Lochen, ca. 180 m nordöstlich des Planungsgebietes. Aufgrund dieser Entfernung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

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

---

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

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten in Arrondierung der bestehenden Bebauung
- Einbindung der Bebauung in die benachbarte Bebauung und angrenzende Landschaft
- Erhaltung der Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen

### **B.2 Bebauungskonzept**

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

Im Anschluss an die östlich angrenzende Bebauung werden zwei Gebäude in der Körnung der Umgebung ergänzt. Im Nordwesten bleibt, in Verbindung mit einem kleinen Grünbereich mit Baumbestand und dem Kogelgraben, ein Bereich als Fläche für die Landwirtschaft erhalten.

Somit bleibt das lockere und lückige Ortsbild trotz der zusätzlichen Bebauung erhalten und der Grünraum des Kogelgrabens ist auch weiterhin mit der freien Landschaft verbunden.

Mittels eines Streifens Ortsrandeingrünung wird der Bereich Richtung Nordosten in die umgebende Landschaft eingebettet.

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

##### **Festsetzung bisher**

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Die sonstigen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (1990) festgesetzt.

Nicht zulässig sind im gesamten Geltungsbereich, abweichend von §4 (2) und (3) BauNVO, Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausnahmsweise können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### **Festsetzung Änderung**

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2018)

Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4), Tankstellen (Nr. 5) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

### **Begründung**

Die in der Umgebung vorhandene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird in Würdigung der tradierten Dorfstruktur mit einzelnen „Nichtwohnnutzungen“ auf den Planungsbereich übertragen. Die vorher in der Umgebung nicht zulässigen Nutzungen nach §4 (2) Schank und Speisewirtschaften (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (Nr. 3) sind nun zulässig. Diese Nutzungen sind Teil der vom Gesetzgeber beabsichtigten Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO und somit mit der Umgebung grundsätzlich vereinbar. Aufgrund der festgesetzten, kleinteiligen Struktur im Planungsgebiet sind auch keine übergroßen, den Gebietscharakter störenden Nutzungen dieser Art zu erwarten.

Im Zuge der Änderung der Festsetzung sind die vormals ausnahmsweise zulässige Nutzung nach §4 Abs. 3 BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), und Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) nicht zulässig. Auch die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 (3) Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) sind nicht zulässig.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung sollen vor allem neue Wohnbauflächen geschaffen werden.

Insbesondere sind diese Nutzungen auch ausgeschlossen, um eine Entwicklung der Flächen im Rahmen des §13b BauGB zu ermöglichen.

### **B.2.3 Maßes der baulichen Nutzung**

#### **Bauräume**

Die neuen Bauräume orientieren sich hinsichtlich ihrer Größe an den auf den umgebenden Flächen bestehenden Wohngebäuden.

Die Bauräume sind dabei etwas größer als die zulässige Grundfläche um Spielraum für eine, insbesondere der Topographie angemessene, Lösung zu lassen.

Durch die parallele Ausrichtung der Bauräume staffelt sich die Bebauung den Hang hinab. Der im Gebäude zu überwindende Höhenunterschied ist möglichst klein.

Beide Bauräume sind dabei von der Straße Kapellenweg nach Norden zurückgesetzt. Somit ist einerseits ein ausreichender Abstand zu den im Bereich Kapellenweg gelegenen Nutzungen Feuerwehr und Wertstoffhof gewährleistet und andererseits besteht ausreichend Spielraum zur Errichtung notwendiger Zufahrten, Stellplätze und Garagen etc.

#### **Überschreitungen Bauraum**

Um die ortsbildprägenden Baukörper möglichst präzise fassen zu können, sind die Bauräume relativ eng gefasst. Balkone, Vordächer o.Ä. als weniger raumbildende Elemente sind in diesen Festsetzungen nicht berücksichtigt. Aufgrund ihres untergeordneten Charakters können die Bauräume durch Balkone, Vordächer o.Ä. auf maximal 5 m Länge der jeweiligen Außenwand um 1,5 m überschritten werden. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von 3,0 m zu den Grundgrenzen werden entsprechende negative Auswirkungen für die Nachbarn minimiert bzw. ausgeschlossen.

Dachüberstände des Hauptdaches sind hier ausdrücklich nicht gemeint. Sie sind im ortsüblichen Maß unabhängig der Bauräume zulässig.

### Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Somit ist eine der Umgebung angepasste Bauweise unabhängig der Grundstücksverhältnisse sichergestellt.

Die jeweils zulässige Grundstücksgröße entwickelt sich dabei aus den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden. Die Gebäude sind dabei hinsichtlich der Größe unterschiedlich, um eine heterogene, der Umgebung entsprechende Bebauung sicher zu stellen.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Planung soll vor allem die städtebauliche Anmutung der zulässigen Baukörper berücksichtigt werden. Diese wird anhand der Bauräume, der zulässigen Grundfläche sowie der festgesetzten Höhenentwicklung ausreichend definiert. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer zusätzlichen Geschossfläche verzichtet.

Um den städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festsetzen zu können, ist die zulässige Grundfläche dabei nur auf Basis der verträglichen Hauptgebäude ermittelt. Weniger raumwirksame Bauteile wie Terrassen werden über eine zusätzliche Überschreitung ermöglicht.

### Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

Abweichend von §19 Abs. 4 BauNVO wurden bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans umfangreiche Festsetzungen zu zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Nebenanlagen getroffen. Darauf aufbauend wurden auch im Rahmen dieser Änderung und Erweiterung differenzierte Festsetzungen getroffen.

Für beide Bauräume ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Balkone, Loggien, Terrassen und Außentreppen um jeweils 20 m<sup>2</sup> festgesetzt, diese darf durch Terrassen um weitere 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. Somit sind insgesamt Terrassen mit maximal 40 m<sup>2</sup> zulässig. Dies ermöglicht auch bei zwei Wohneinheiten eine angemessenen Wohnwert.

Im Rahmen des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% durch Garagen, Nebenanlagen etc. zulässig.

Aufgrund er relativ geringen festgesetzten GR und dem hohen Stellplatzbedarf im ländlichen Raum ist dies für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke nicht ausreichend.

Dem folgend wird im Bebauungsplan eine darüberhinausgehende Überschreitungsregelung getroffen.

Es ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gebäude lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Nr. 1-3) in % der Hauptgrundfläche festgesetzt. Dies folgt dem Festsetzungsschema der 1. Änderung.

Dabei ist für die beiden Bauräume eine Überschreitung von 120% zulässig. Dies ermöglicht die notwendigen Stellplätze und Zuwegungen etc. Gleichzeitig wird im Hinblick auf die Ortsrandlage und das dörfliche Erscheinungsbild aber die Versiegelung minimiert.



	Fläche des Allgemeinen Wohngebiets.	zul.Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zul. Überschreitung Terrassen und Balkone etc.	zul. Überschreitung durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO	Maximal zulässig Gesamtversiegelung (entspricht GRZ)
Grundstück 1	471 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup> (ca. 0,24)	40 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup> (120%)	253 m <sup>2</sup> (ca. 0,54)
Grundstück 2	529 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> (ca. 0,26)	40 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup> (120%)	308 m <sup>2</sup> (ca. 0,58)
Gesamt	1.000 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup> (ca. 0,26)	80 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup> (120%)	561 m <sup>2</sup> (ca. 0,56)

Die im Rahmen der Änderung festgesetzt GR entspricht einer GRZ von 0,24 bzw. 0,26, somit wird der Höchstwert nach §17 BauNVO für die GRZ von Allgemeinem Wohngebiet von 0,4 großzügig unterschritten.

Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,54 bzw. 0,58 werden die Werte des §17 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,6 (0,4 + 50%) eingehalten.

Die insgesamt etwas über den Werten der Umgebung (GRZ 0,2 bis 0,23 für „Hauptanlagen“) liegenden Werte sind dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschuldet. Durch die direkt angrenzende Ortsrandeingrünung werden diese Werte etwas relativiert.

#### B.2.4 Höhenfestsetzung

Analog der Festsetzungen der 1. Änderung wird nun ausschließlich eine absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Diese definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung. 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.

Vor dem Hintergrund einer verdichteten Bauweise sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude im Süden des Plangebietes und der Geländetopografie wird eine abgestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt. Die Gebäude südlich des Planungsgebiet weisen heute eine Wandhöhe von ca. 6,4 m auf.

Das Gelände steigt im Bereich der Bauräume von Nordwesten nach Südosten um insgesamt ca. 3,5 m an. Dem folgend ist auch die Höhenfestsetzung für die einzelnen Bereiche gestaffelt. An der Bergseite der Gebäude ergibt sich eine Wandhöhe von ca. 6 m, auf der Talseite ergibt sich so eine Wandhöhe von 6,8 bzw. 7,5 m.

Dies entspricht auch etwa der weiter östlich angrenzenden Bebauung in Hanglage.

Durch diese Wandhöhen ist auch eine, hinsichtlich wild abfließendem Oberflächenwasser angepasste Bauweise möglich. Darüber hinaus können so im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Dachgeschosse ggf. zu Wohnzwecken genutzt werden.

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe in Verbindung mit den Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen, ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig.

## B.2.5 Bauweise und Wohneinheiten

### Bauweise

Die Bauweise ist durch die bestehenden Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans auch weiterhin als Offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der vorgesehenen Baustruktur und der Größe der geplanten Grundstücke sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### Wohneinheiten

Im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze soll die Maximalzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt werden. Somit ist in Abwägung mit dem Stellplatzbedarf auch eine Einliegerwohnung möglich. Somit werden auch im ländlichen Umfeld kleinere, bedarfsgerechte Wohnungen für Singles oder Senioren möglich.

## B.2.6 Dächer

Analog zu den Festsetzungen der 1. Änderung sind bei Dachflächen über 8 m<sup>2</sup> ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 20°-26° zulässig. Dies entwickelt sich auch aus der tradierten und in der Umgebung realisierten Dachform.

Die Firstrichtung ist jeweils entlang der längeren Seite des Bauraums orientiert. Dies entspricht der örtlichen Bautradition. Weiter folgen die Gebäude so der Hangneigung. Eine zusätzliche Überhöhung der Talseitigen Wand durch den Giebel wird vorgebeugt.

Um eine angemessene Detaillösung, insbesondere im Hinblick auf die Topographie zu ermöglichen, darf von der festgesetzten Firstrichtung um 10° in jede Richtung abgewichen werden.

Um insgesamt möglichst niedrige Dächer zu erreichen und entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans und der umgebenden Bebauung, ist der First entlang der längeren Seite des Baukörpers auszurichten.

Gebäude mit unter 8 m<sup>2</sup> Dachfläche sind städtebaulich weniger relevant, weshalb bei Ihnen eine abweichende Dachgestaltung vertretbar ist.

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 zulässig. Dachflächenfenster müssen dabei in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung (z.B. Materialien) gelten aus dem Ur-Bebauungsplan uneingeschränkt weiter.

### Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

Da kleinere Dächer für die städtebauliche Anmutung weniger relevant sind, sind hier keine Dachüberstände festgesetzt.

### B.2.7 Nebenanlagen

Um der Lage des Plangebietes am Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden sowie der Topographie gerecht zu werden, sollen möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume gewährleistet werden. Zudem soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Aus diesem Grund sind im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 8 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Bauräumen zulässig.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 8 m<sup>2</sup> sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche sind sie auch leichter in die teils bewegte Topographie zu integrieren. Somit sind sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Einfriedungen etc. sind hier ebenfalls weniger raumwirksam. Für diese besteht dem folgend auch keine räumliche Einschränkung.

Die Flächen für Nebenanlagen sind jeweils südlich der Bebauung vorgesehen. Somit ist eine direkte Erschließung von der Straße möglich. Auch wird so ein offener, dörflicher Charakter gewährleistet. Eine Verbindung der zwei Baukörper durch Nebenanlagen ist nicht möglich.

Im Bereich dieser Fläche liegt heute eine Frischwasserleitung. Unter Einhaltung entsprechender technischer Rahmenbedingungen erscheint jedoch eine Überbauung durch eine Nebenanlage möglich.

### B.2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Topographie und zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Erschließung nur bis zu einer Differenz von 0,6 m (Aufschüttungen) bzw. 1,2 m (Abgrabungen) gegenüber dem Ur-Gelände zulässig.

Aufgrund der bestehenden Topographie mit einem Geländeunterschied von ca. 4,0 m im Bereich der Bauräume stellt das zulässige Maß von 0,6 m bzw. 1,2 m einen angemessenen Kompromiss zwischen der Erhaltung des Geländes und der Einbettung der neuen Gebäude in die Topographie dar. Abgrabungen werden hier bevorzugt, da diese geringere, negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Auch bei der Errichtung von Stützmauern ist eine maximale Höhe von 0,6 m zu berücksichtigen, sie dürfen zudem eine Länge von 8 m nicht überschreiten. Somit werden hier ungewünschte Zäsuren vermieden. Bei einer Höhe von 0,6 m sind darüber hinaus voraussichtlich keine Absturzsicherungen erforderlich. Um eine dem Ortsbild angemessene Gestaltung sicher zu stellen und eine Zuordnung der Stützmauern zur Topographie zu unterstützen, sind Stützmauern aus Natursteintrockenmauerwerk zu erstellen.

Um die Stabilität des Hanges zu gewährleisten und Erosionsschäden 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 Grünordnung

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es einen harmonischer Übergang zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der freien Landschaft, in Richtung Norden zu gewährleisten.

Um die geplante Bebauung gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, verläuft entlang der Nordseite des

Planungsgebietes eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „naturnahe Ortsrandeingrünung - Streuobstwiese“.

Es soll eine naturnahe Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese entwickelt werden. Dies ist eine in der Umgebung tradierte Struktur, welche eine für den Ort entsprechende Raumwirkung entfaltet.

Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von Bäumen sowie deren Mindestpflanzqualität soll möglichst schnell und dauerhaft eine angemessene Ortsrandeingrünung sichergestellt werden.

Um das Entwicklungsziel und die Bedeutung der Ortsrandeingrünung nicht zu beeinträchtigen, sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jegliche Nutzungen und Nebenanlagen unzulässig. Hierzu zählen zum Beispiel Einfriedungen, temporäre und bauliche Anlagen wie Trampolin, Wasserbecker oder Gartenhäuschen.

Gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen. Eine Einhaltung ist im Rahmen der Breite der Fläche von 5 m möglich.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Über diese Fläche wird die Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin sichergestellt. Durch die Lage in Zusammenhang mit dem kleinen mit Bäumen bestockten zum Kapellenweg hin ergibt sich darüber hinaus hier ein Grünverbindung zwischen dem Bachbett und der freien Landschaft.

Diese Fläche ist in den Bebauungsplan aufgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um eine Bebauung im Rahmen des §34 BauGB zu verhindern und die geplanten Nutzungen dauerhaft aufrecht zu erhalten.

### **B.3 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist im Süden durch die Straße Kapellenweg bereits erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend der bestehenden Verkehrsflächen unverändert festgesetzt. Somit sind die neuen Baugrundstücke bauplanungsrechtlich ausreichend erschlossen.

Die notwendige technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.) liegt in der Verkehrsfläche des Kapellenweges bzw. parallel zu diesem vor. Somit ist im Rahmen des Bauvollzuges mit angemessenem Aufwand ein Anschluss möglich.

Parallel des Kapellenweges verläuft auf den zukünftigen Baugrundstücken eine Wasserleitung. Diese dient auch zur Erschließung weiterer Grundstücke und ist somit zu erhalten. Dem folgend ist die Fläche mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde und des Eigentümers der Wasserleitung zu belegen.

In diesem Bereich befindet sich auch eine Fläche für Nebenanlagen. Unter Einhaltung entsprechender technischer Rahmenbedingungen ist auch eine Überbauung dieser mit Nebenanlagen möglich.

Um die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin erschließen zu können ist im westlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, welche in ausreichender Breite bis zum Kapellenweg reicht.

## B.4 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann über die Straße Kapellenweg im Süden erfolgen. Die Bauräume oder Teile von diesen sind nicht mehr als 50 m von der 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 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/ Starkregenereignisse

### Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Das Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenschicht zu versickern. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen 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 aufrecht zu erhalten.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von 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 Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, ob eine Verschmutzung 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**

Das Planungsgebiet liegt am Hang. Dem folgend kommt §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Insbesondere ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

Dennoch ist bei Starkregenereignissen auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der Topographie von Nordosten nach Südwesten verlaufen. Im Bereich der östlichen Straße besteht ein leichter Graben.

### **Starkregenereignisse**

Im alpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es trotz der oben dargestellten Maßnahmen zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dem folgend wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der angrenzenden Straße bzw. dem angrenzenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Aufgrund der vorhandenen Hanglage sind entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude.

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

## **B.6 Klimaschutz**

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

Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung wird der Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen innerhalb des Plangebiets reduziert.

Durch die im Rahmen der Ortsrandeingrünung vorgesehenen Pflanzungen, kommt es zu einer Aufwertung des Vegetationsbestandes. Dies hat positive Effekte auf das Mikroklima. Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt bzw. möglich.

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

Durch die Ausweisung von Bauland als Lückenschluss bestehender Bauflächen an bestehender Erschließung und die relative dichte Bebauung, wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume tendenziell minimiert.

## **B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Allgemeines Wohngebiet
- Entwicklung und Sicherung einer Ortsrandeingrünung



## **C Umweltbelange**

---

### **C.1 Umweltbericht**

Die hier gegenständliche 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.4 „Kräuterstraße“ wird nach §13b i.V.m. §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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kräuterstraße“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren nach §13b i.V.m. §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**

Die hier gegenständliche Fläche wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung durch Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl untersucht.

Die Vorabschätzung kam zu folgendem Ergebnis:

Im Planungsgebiet können Wochenstubenquartiere von Fledermäusen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. In den angrenzenden Bestandsgebäuden ist jedoch mit Vorkommen zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population zu rechnen.

Brutplätze von geschützten Vogelarten können im Planungsgebiet mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Arten ist aufgrund der Raumstruktur (Effektdistanzen) im Planungsbereich nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet macht mit Sicherheit nur einen Teilbereich des gesamten Jagdhabitats potenzieller Vogelarten aus. Es sind diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Vogelpopulationen zu erwarten.

Aufgrund fehlender Strukturen, die sich als Brut- und Fortpflanzungsstätte oder Nahrungs- und Jagdhabitat eignen, können weitere saP-relevante Amphibien, Schmetterlings-, Käfer- und Weichtierarten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Mit einem Vorkommen von saP-relevanten Pflanzenarten ist aufgrund fehlender Standortfaktoren nicht zu rechnen.

Auch ein Vorkommen der 2004 etwa 460 m nordöstlich des Planungsgebiets nachgewiesenen Zauneidechse ist aufgrund der vorhandenen Vegetation im Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit bei Realisierung des Vorhabens nicht mit den der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen.