



Marktgemeinde Bad Endorf
LANDKREIS ROSENHEIM

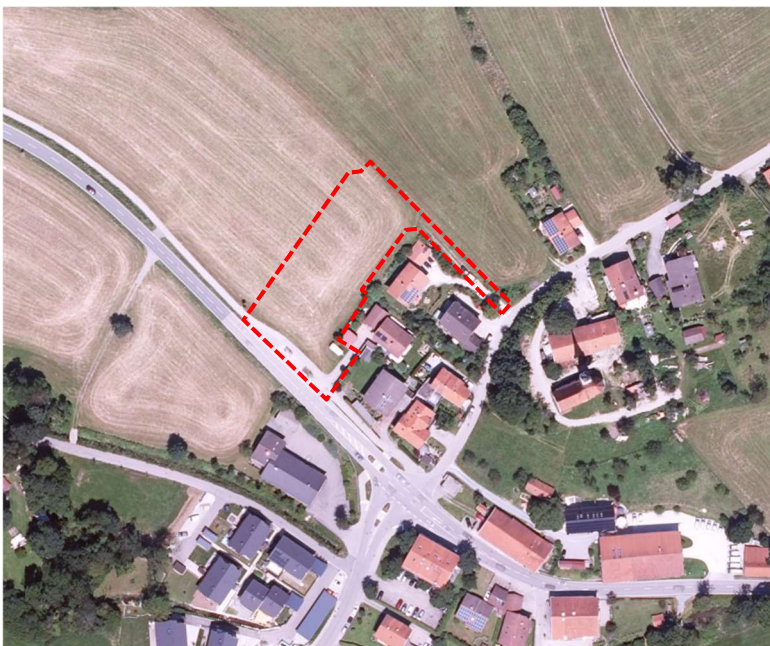
Original

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „Mauerkirchen II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 215a sowie § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die Marktgemeinde Bad Endorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 13a, 13b und 215a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mauerkirchen II“.

in der Fassung vom 19.11.2024,
als Satzung vom 19.11.2024.



**Marktgemeinde
Bad Endorf**

Bahnhofstr. 6
83093 Bad Endorf

Tel. 08053 / 3008 0
marktverwaltung@bad-endorf.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	11
A.6.3	Brandbekämpfung	12
A.6.4	Boden	12
A.6.5	Denkmalschutz	14
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	14
A.6.7	Oberflächengewässer und Niederschläge	15
A.6.8	Vorbelastungen	16
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	18
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Bebauungsplankonzept	18
B.2.1	Städtebauliches Konzept	18
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	19
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	20
B.2.5	Höhenentwicklung	22
B.2.6	Bauweise	23
B.2.7	Abstandsflächen	23
B.2.8	Nebenanlagen und Garagen	24
B.2.9	Dächer	24
B.2.10	Solaranlagen	27
B.2.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
B.2.12	Einfriedungen	28
B.3	Grünordnungskonzept	29
B.4	Erschließung und Infrastruktur	30
B.5	Brandbekämpfung	32
B.6	Immissionsschutz	32
B.7	Versickerung und Entwässerung	35
B.8	Klimaschutz und Klimaadaptation	37
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
B.10	Flächenbilanz	39
C	Umweltbelange	40
C.1	Umweltbericht	40
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	40
D	Ausfertigung	40

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1221

Gutachten (Anhang)

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Ingenieurbüro Greiner, Germering; Bericht Nr. 221085/4, 13.08.2024

Orientierende Baugrunderkundung

Büro für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg; Bericht Nr. 029/01, 02.05.2022

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen und Prüfung des Ausgleichsbedarfs

für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „Mauerkirchen II“, 28.03.2024;
Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In der Marktgemeinde Bad Endorf besteht wie in der gesamten Region Rosenheim ein zunehmender Siedlungsdruck. In der Marktgemeinde, explizit im Ortsteil Mauerkirchen, sind nur vereinzelt 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 Ortsansässigen und jungen Familien zu ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu entwickeln, wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen.

Somit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes sowie vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Marktgemeinderat Bad Endorf am 06.12.2022 gefasst.

A.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst heute intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei den hier gegenständlichen Flächen, welche überplant werden sollen, handelt es sich um faktische Außenbereichsflächen. Jedoch grenzt der Planungsumgriff im Osten direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mauerkirchen an. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (inkl. der direkt mit dem Hauptbaukörper verbundenen baulichen Anlagen) liegt mit ca. 698 m² weit unter dem Grenzwert von 10.000 m² (§ 13b BauGB) bzw. 20.000 m² (§ 13a BauGB). Zudem werden ausschließlich Flächen für Wohnnutzungen festgesetzt. Insbesondere sind hier die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, ausgeschlossen.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) wurde entschieden, dass der § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Mit Inkrafttreten einer „Reparaturregelung“ zu § 13b BauGB (§ 215a BauGB) zum 01.01.2024 wird bei laufenden „§ 13b-Bebauungsplanverfahren“ eine Beendigung im beschleunigten Verfahren die Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht, wenn sich aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben. Die Vorprüfung bezieht sich ausweislich der Gesetzesbegründung auch auf die Eingriffsregelung.

Im Rahmen der überschlägigen Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, unter Berücksichtigung der Kriterien aus Anlage 2 des BauGB, wird die Einschätzung erlangt, dass die Aufstellungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „Mauerkirchen II“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkung, mit Datum vom 28.03.2024, liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (Landratsamt Rosenheim - Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz) wurden an der Vorprüfung im Einzelfall beteiligt. Die vorgebrachten Anmerkungen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgewogen.

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung 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 die Voraussetzungen nach § 13b BauGB für die Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Dem folgend kann die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „Mauerkirchen II“ somit nach § 13b i.V.m. § 215a sowie § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

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

In Bad Endorf und insbesondere im Ortsteil Mauerkirchen bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale. Es sind Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen. Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich für eine entsprechende bauliche Entwicklung, da die Flächen in räumlichem Zusammenhang zur Ortsmitte stehen sowie ein unmittelbarer Anschluss an die Staatsstraße St 2092 (Chiemseestraße) mit ausgebautem Fuß- und Radweg gegeben ist. Über die Chiemseestraße sowie den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg besteht eine gute Anbindung nach Bad Endorf. Darüber hinaus kann der Ortseingang und die angrenzende Wohnbebauung durch eine qualitätvolle Eingrünung abgerundet werden.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Auch nach Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind die verbleibenden, angrenzenden Landwirtschaftsflächen ausreichend groß, um eine angemessene Bewirtschaftung zu ermöglichen. Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

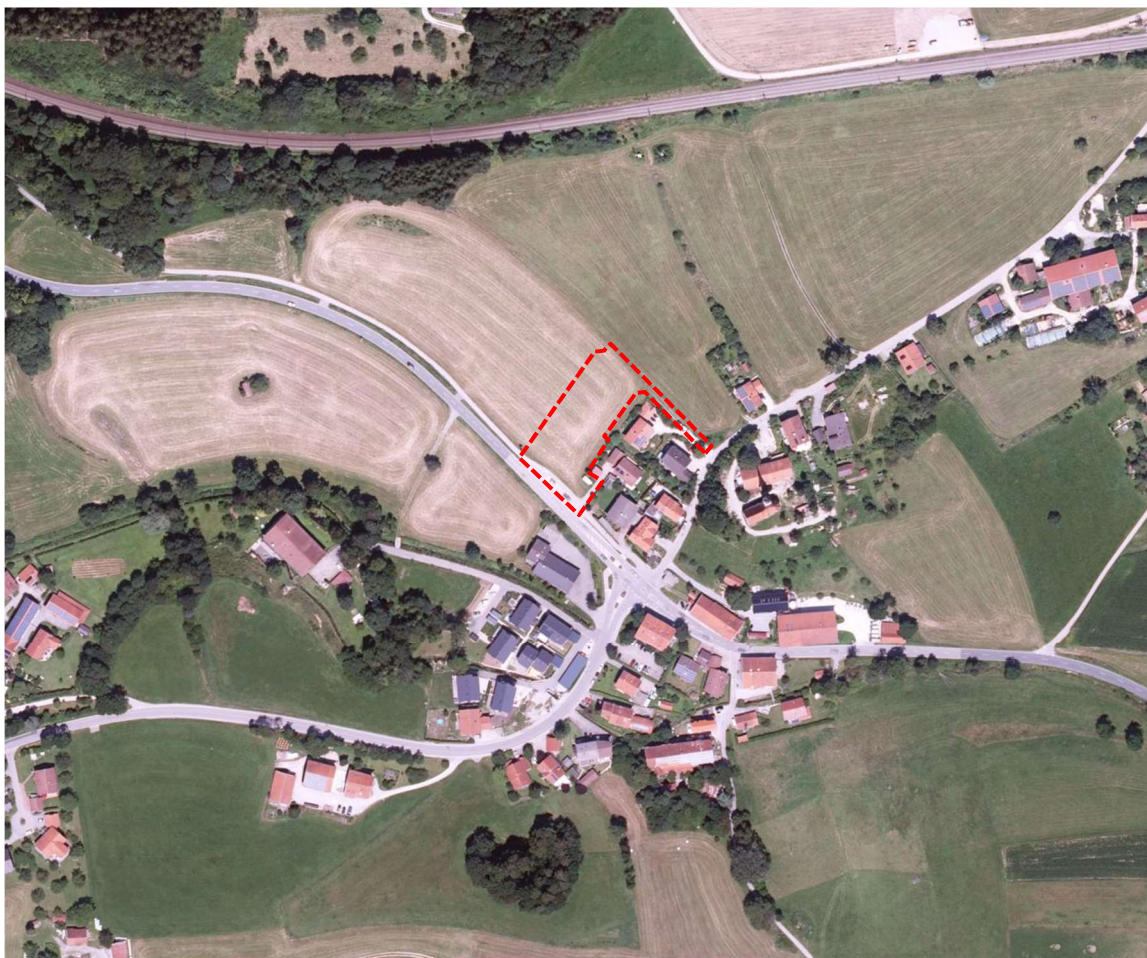


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich der Änderung in rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Mauerkirchen, ca. 1,8 km südöstlich des Ortszentrums der Marktgemeinde Bad Endorf. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 146/7, 146/8, 147, 147/8 und 147/9 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 1227/1 (Chiemseestraße). Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Mauerkirchen i. Chiemgau. Die Flächen des Änderungsumgriffs umfassen insgesamt ca. 3.902 m². Im Mittel weist der Geltungsbereich der Planung eine Ausdehnung von Westen nach Osten von ca. 40 m und von Norden nach Süden von ca. 90 m auf.

Die Flächen des Änderungsumgriffs werden heute, mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen und der untergeordneten Zufahrt im Osten, ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Grünland- und/oder Ackerflächen genutzt. Im Norden und Westen grenzen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Direkt im Süden des Änderungsbereichs verläuft die Chiemseestraße. Weiter im Südwesten bestehen weitere Landwirtschaftsflächen. Im Osten und Südosten schließen die Siedlungsflächen des Ortsteil Mauerkirchen an.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Marktgemeinde Bad Endorf, in der der Ortsteil Mauerkirchen sich befindet, ist nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Fortschreibung 2020) im Südwesten der Region 18 - Südostoberbayern gelegen und im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet, wie ebenfalls die umliegenden Gemeinden mit Ausnahme der Gemeinde Stephanskirchen (Verdichtungsraum).

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,5 % bis 2030 vorausberechnet. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert jedoch ausgehend vom Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum in der Region Südostoberbayern von 3,8 % bis zum Jahr 2039. Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern für die Marktgemeinde Bad Endorf (2021) wird ein Bevölkerungswachstum bis 2039 (ausgehend von 2019) von ca. 6 % vorausberechnet. Auch die Entwicklung von 2011 bis 2021 lag für die Marktgemeinde gemäß dem Bericht „Statistik kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamts für Statistik wesentlich über den Werten des LEP. In Rott am Inn hat die Bevölkerung in diesem Zeitraum um ca. 8 % zugenommen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 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 weiterzuentwickeln.
→ Stärkung des Teilraums durch Wohnraumschaffung
- 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.
→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ Verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehende Erschließung
- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
→ Berücksichtigung von Abflusskorridoren, Verweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise
- 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, (...)
→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
→ Verdichtete Bauweise an bestehender Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ Verdichtete Bauweise unter Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
→ Anbindung an bestehende Siedlungsflächen, Abrundung des Siedlungskörpers
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
→ es verbleiben ausreichend Agrarflächen für eine angemessene Bewirtschaftung

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Marktgemeinde Bad Endorf und der Ortsteil Mauerkirchen liegen gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die Marktgemeinde Bad Endorf ist im RP18 als Grundzentrum eingeordnet. Im Umfeld sind weitere Gemeinden als „Allgemeiner ländlicher Raum“ verortet. Im Südwesten grenzen als Verdichtungsraum dargestellte Gemeinden des Oberzentrums Rosenheim an.

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) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
 - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)
- *Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*
- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- *Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen*
- B I 2.1 (Z) (...) Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)
- *Festsetzung von Grünflächen als Ortsrandeingrünung im Übergang der Planung; Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß durch kompakte Bauweise, 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. (...)
- *kompakte Bebauung in Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers*
- 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 Siedlungserweiterung, mit möglichst dichter Baustruktur, in Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur*

Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Änderungsumgriff in blau - ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Lediglich im Nordosten des Änderungsumgriffs sind Flächen als „Dorfgebiet“ verzeichnet. Im Süden sind angrenzende Einzelbäume im Bestand sowie ein geplanter Einzelbaum. Die im Norden und Westen angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Fläche für Landwirtschaft“ verzeichnet. Der östlich und südlich des Änderungsbereichs angrenzende Ortsteil Mauerkirchen ist im gesamten als „Dorfgebiet“ dargestellt. Zudem verläuft südlich des Änderungsumgriffs die Chiemseestraße, welche als Hauptverkehrsstraße entsprechend dargestellt ist. Südlich der Chiemseestraße befinden sich Darstellungen als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. In den angrenzenden Dorfgebietsflächen sind zahlreiche Bestandsbäume verzeichnet.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung 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 Umgebung im Osten und Süden bereits durch Siedlungsbereiche genutzt wird, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil durch die hier gegenständliche Bauleitplanung nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehendes Baurecht

Die Flächen des gegenständlichen Planungsgebiets sind heute, bis auf kleinere Bereiche, durch keinen Bebauungsplan überplant. Somit sind die Flächen heute als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Östlich an den gegenständlichen Änderungsumgriff grenzt der Bebauungsplan „Mauerkirchen II“ an.

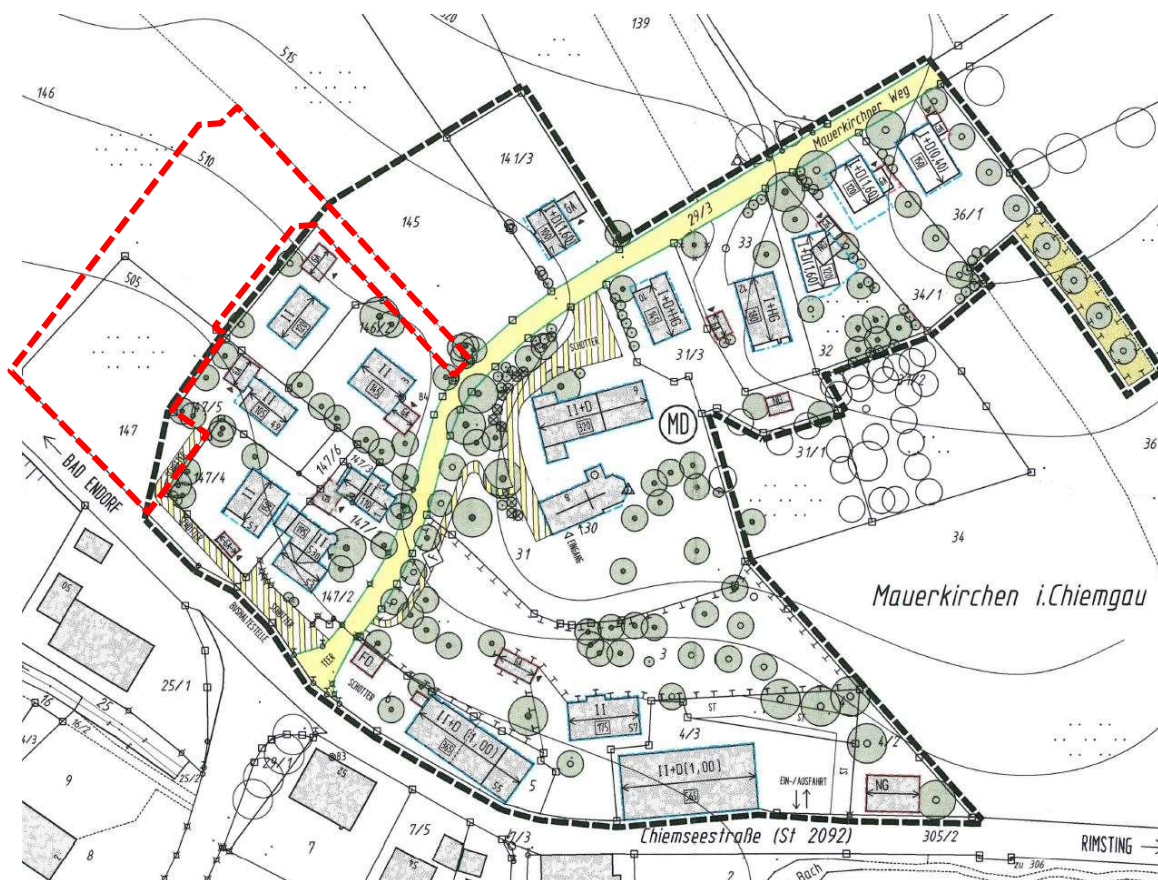
Bebauungsplan „Mauerkirchen II“

Abbildung 3: Bebauungsplan „Mauerkirchen II“ – Änderungsumgriff in rot - ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Mauerkirchen II“ setzt als Art der Nutzung ein Dorfgebiet fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die zeichnerische Festsetzung von einzelnen Bauräumen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenentwicklung wird über die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die maximal zulässige Grundfläche in m² je Hauptgebäude gesteuert. Es sind je nach Bauraum bis zu zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (II+D) und Grundflächen von 100 bis 565 m² festgesetzt. Es ist eine maximale Geschosshöhe von 3,0 m zulässig. Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Bauweise, Gestaltung, Garagen und Stellplätzen, Einfriedungen sowie zur Grünordnung getroffen.

Der Bebauungsplan „Mauerkirchen II“ wurde bereits 2019 im Rahmen der 1. Änderung um einen weiteren Bauraum mit zugehöriger Fläche für Nebenanlagen östlich des Mauerkirchner Wegs und nördlich der Chiemseestraße erweitert.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf (Stellplatz- und Garagensatzung)

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in einer ausgeprägten Hanglage und steigt von Südwesten nach Nordosten um rund 10,5 m von ca. 504 m ü. NHN auf ca. 514,5 m ü. NHN an.

Der weit überwiegende Teil der Flächen des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen sind dabei ausgeräumt und weisen keinerlei Grünstrukturen auf. Im Nordosten des Geltungsbereichs verläuft eine größtenteils unbefestigte landwirtschaftliche Fahrt, die das Planungsgebiet mit dem Mauerkirchner Weg verbindet. Lediglich der Bereich der Zufahrt bis zum Wohngebäude des Mauerkirchner Weg 3a weist einen befestigten Untergrund auf.

Im Süden verläuft eine untergeordnete Erschließungsstraße parallel zur Chiemseestraße. Diese mündet im Osten in die Straße Mauerkirchner Weg ein. In Richtung Westen geht die Erschließungsstraße über in einen Fuß- und Radweg, der Mauerkirchen mit dem Hauptort Bad Endorf verbindet.

Umgebung

Der Bereich östlich des Planungsgebietes ist durch den Bebauungsplan „Mauerkirchen II“ überplant und entsprechend dessen Festsetzungen bebaut. Der Bereich ist durch weit überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit Satteldächern und diversen Nebenanlagen geprägt. Die umliegenden Grundstücksflächen sind durch Zufahrtsflächen und intensive Gartennutzung geprägt. Zudem befinden sich auf den Flächen diverse Gehölzstrukturen, u.a. auch größere Einzelbäume. Östlich des Mauerkirchner Wegs liegt die Filialkirche St. Johannes und Paulus.

Insgesamt ist der nördliche Bereich des Ortsteils Mauerkirchen durch eine heterogene Mischung aus Einfamilienhäusern, (landwirtschaftlichen) Grünflächen und vereinzelt, auch ehemaligen oder umgenutzten, landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Der südliche Teil von Mauerkirchen weist neben einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern auch mehrere Gewerbenutzungen (KFZ-Sachverständiger, Hersteller für Sonnenschutzsysteme) auf.

Die südlich des Planungsumgriffs verlaufende Chiemseestraße stellt eine räumliche Barriere dar und trennt den Ortsteil Mauerkirchen in einen nördlichen sowie einen südlichen Bereich.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs wird die Umgebung durch intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland dominiert. Zudem verläuft im Süden der Wasserlauf der Antwoarter Achen mit uferbegleitenden Gehölzen.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Chiemseestraße, welche als Staatsstraße St 2092 kategorisiert ist. Direkt nördlich verläuft parallel zu dieser eine kleine untergeordnete Straße, welche die angrenzenden Wohnhäuser erschließt. Die Chiemseestraße kann in diesem Bereich nicht direkt angefahren werden. Die untergeordnete Erschließungsstraße mündet in ca. 60 m weiter südöstlich in die Straße Mauerkirchner Weg. In diesem Bereich besteht eine größere Straßenkreuzung. Hier mündet aus Richtung Süden die Hirnsberger Straße (Kreisstraße RO 16) an die Chiemseestraße. Diese führt in Richtung Antwort und weiter nach Riedering. Aus Richtung Norden mündet die Straße Mauerkirchner Weg.

Über die Chiemseestraße (St 2092) wird der Ortsteil Mauerkirchen an die umgebenen Ortschaften angebunden, so besteht in Richtung Nordwesten Anschluss an das Ortszentrum von Bad Endorf (Entfernung ca. 1,8 km) sowie im Südosten an die Gemeinde Rimsting (Entfernung ca. 2,3 km). In Richtung Süden führt die St 2092 weiter zu den Gemeinden Prien und Bernau, wo eine Anbindung an die entsprechenden Anschlussstellen der Bundesautobahn A8 in Richtung Salzburg und München besteht. Somit ist ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs, in Anbindung an den Mauerkirchner Weg, führt über die Flächen des Planungsumgriffs eine unbefestigte, landwirtschaftliche Fahrt. Diese dient zur Erschließung der nördlich gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Bereich des Mauerkirchner Weg ist die Zufahrt entsprechend ausgebaut und dient der Erschließung des anliegenden Wohngebäudes.

ÖPNV

Südlich des Planungsgebietes, direkt an der Chiemseestraße, befindet sich eine Bushaltestelle. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich südlich der erwähnten größeren Straßenkreuzung in der Ortsmitte. Von hier aus verkehren mehrere Buslinien in die umliegenden Gemeinden und Ortschaften. Der Bahnhof der Marktgemeinde Bad Endorf mit Bus- und Bahnverbindungen ist zudem ca. 1,8 km in nordwestlicher Richtung entfernt.

Sonstige Infrastruktur

Die Flächen des Planungsumgriffs liegen direkt an bereits bebauten Siedlungsflächen des Ortsteils Mauerkirchen an. Es ist davon auszugehen, dass die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. entsprechend vorliegen bzw. ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvollzuges ein entsprechender Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand möglich ist.

A.6.3 Brandbekämpfung

Der südliche Bereich liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeindestraße bzw. der Staatsstraße an, über welche die Anfahrt für Feuerwehrrettungseinsätze erfolgen kann. Die nördlichen Teilbereiche liegen dagegen mehr als 50 m von den umgebenen, bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO weitere, neue Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr oder Erschließungsstraßen notwendig.

Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Bebauungsstruktur, ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann. Für die neuen Wohnbauflächen sind ggf. neue Leitungen und Hydranten vorzusehen, welche an das vorhandene Netz angeschlossen werden können. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.6.4 Boden

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch das Büro für Baugrundberatung GmbH – Beratende Ingenieurgeologen - eine Baugrunderkundung durchgeführt und eine gutachterliche Stellungnahme (Bericht-Nr. 029/01, Datum 02.05.2022) verfasst. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind der Stellungnahme im Anhang zu entnehmen.

Bodenaufbau

Im nördlichen Bereich wurden unter gering mächtigem humosen Oberboden und Verwitterungslehmen bzw. 1,2 m mächtigen Auffüllungen aus Kiessanden mit geringen Bauschuttanteilen im Bereich der bestehenden Zuwegung (landwirtschaftliche Fahrt) bis zur Endteufe schlecht sortierte schluffige, kiesig-sandige und steinige Moräneablagerungen (kiesig-sandige Moräne, korngestützt) angetroffen, die sehr schwer zu bohren waren.

Im mittleren Bereich stehen unter dem 0,6 m mächtigen humosen Oberboden zunächst schwach kiesige Schluffe, dann ab 1,5 m Tiefe schwach tonige Schluffe an, die bis 4,0 m Tiefe eine steife, darunter dann bis zur Endtiefe in 5,0 m eine halb feste Konsistenz aufweisen (Geschiebelehme, matrixgestützt).

Die Bohrung im südlichen Bereich erschloss unter dem 0,5 m mächtigen Oberboden bis in 1,5 m sandig-kiesige Schluffe von weicher Konsistenz, darunter dann eine Wechsellagerung aus halb festen tonigen Schluffen (matrixgestützter Geschiebelehm) und sandig-schluffigen Kiesen (korngestützte Moränenkiese).

Baugrund

Im Zuge der durchgeführten Kleinbohrungen wurden auf dem zu bebauenden Flächen unter der Mutterbodenschicht (Homogenbereich H 1) zunächst locker bis mitteldicht gelagerte, überwiegend kiesig-sandige Auffüllungen (Homogenbereich H 2) angetroffen.

Darunter folgen im ungestörten Profil zunächst weiche bis steife kiesig-sandige Schluffe (Homogenbereich H 3), die als Verwitterungs- bzw. Hanglehme zu interpretieren sind und bis in 1,5 m Tiefe anstehen.

Die korngestützten Moränenkiese im oberen Hangbereich setzen sich aus steinigen und schluffigen Kiessanden zusammen (Homogenbereich H 4) und dürften ab rund 5,0 m Tiefe in die matrixgestützten Geschiebelehme übergehen, die als sandig-tonige Schluffe in steifer bis halbfester Konsistenz vorliegen (Homogenbereich H 5).

Wie das Bohrprofil im südlichen Bereich zeigt, können sich die kiesige und die lehmige Moräne im vertikalen und auch im horizontalen Profil abwechseln bzw. verzahnen, sodass im Planungsgebiet grundsätzlich von einem eher inhomogenen Baugrundaufbau auszugehen ist. Ähnliche Verhältnisse sind auch in den anderen Bereichen zu erwarten.

Die eher weichen Böden des Homogenbereichs H 3 sind als wenig tragfähig und setzungsempfindlich einzustufen, die Geschiebelehme (H 4) mit steifer bis halbfester Konsistenz sowie die Moränenkiese (H 5) können als ausreichend tragfähig beurteilt werden und weisen ein geringes Setzungsrisiko auf.

Als bautechnisch relevant ist also zusammenfassend die Wasserempfindlichkeit der bindigen Böden der Homogenbereiche H 3 und H 4 einzustufen, das heißt, dass sich bei Wasserzutritt eine Verringerung der Konsistenz und somit eine Verschlechterung der Tragfähigkeitseigenschaften einstellt, die durch entsprechende Maßnahmen verhindert (Wasserhaltung) bzw. beseitigt (Bodenaustausch) werden muss.

Stehen in der Baugrubensohle lockere Auffüllungen bzw. weiche bindige Schluffe oder Geschiebelehme bzw. durch Wassereinfluss aufgeweichte Böden an, sind diese bis zu den tragfähigen Böden abzutragen und mit verdichtungswilligem Kies-Sand-Gemisch oder Recyclingmaterial 0/64 zu ersetzen, das lagenweise bis zur dichten Lagerung zu verdichten ist. Alternativ kann als Ersatzmaterial auch Magerbeton verwendet werden.

Aufgrund des heterogenen Bodenaufbaus mit möglichen Unterlagerungen sind für die einzelnen Bauwerke im Zuge weiterer, an das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Baugrunderkundungen zu überprüfen und an die angetroffenen Verhältnisse anzupassen.

Sickerfähigkeit

Die angetroffenen Schluffe und Geschiebelehme sind aufgrund ihrer Kornzusammensetzung als sehr gering leitend einzustufen. Die korngestützten Moränenkiese sind bei entsprechend niedrigen Feinstkornanteilen als sickerfähig einzustufen, eine Versickerung sei rein rechnerisch dauerhaft möglich.

Die Kiessande bilden jedoch kein homogenes und durchgehendes Schichtenpaket, sondern werden von nicht sickerfähigen und wasserstauenden Einschaltungen (Geschiebelehmen) durchzogen. Dadurch kann es im Zuge der Versickerung je nach Größe des zur Verfügung stehenden Sickerraumes kurz- bis langfristig zu einer Sättigung des Sickerraums kommen.

Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der Bodenerkundung und den durchgeführten Bohrungen, bis in ca. 5,0 m Tiefe, wurde kein Grund- bzw. Schichtwasservorkommen erkundet.

Gemäß den Aussagen des Gutachtens ist zusammenhängendes Grundwasser erst in der Tallage westlich der Chiemseestraße im Tal der Antwörter Achen zu erwarten. Dies deckt sich auch mit den Angaben aus einer Bohrung aus dem Jahr 2018 ca. 100 m weiter südlich in der Ortsmitte am Schwabmühlenweg. Hier wurde ein Ruhewasserspiegel des Grundwassers bei ca. 1,2 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

Aufgrund der Erkundungsergebnisse im Rahmen der Bodenerkundung ist davon auszugehen, dass im Planungsumgriff innerhalb der inhomogenen zusammengesetzten Moräneablagerungen bei entsprechenden Witterungsverhältnissen (ergiebigere Niederschläge, Schneeschmelze) in unterschiedlichen Tiefen Vernässungszonen mit Schichtwasserhorizonten auftreten können. Diese treten jedoch meist temporär jahreszeitlich und witterungsbedingt auf.

Erdberührte Bauwerksteile sind generell durch Abdichtungsmaßnahmen entsprechend zu schützen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2024) sind im Planungsumgriff selbst und in der Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Östlich und südöstlich des Planungsgebietes befinden sich folgende Denkmäler (Entfernung):

- Baudenkmal D-1-87-128-44: Katholische Filialkirche St. Johannes und Paulus (ca. 110 m)
- Bodendenkmal D-1-8139-0025: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes und Paulus in Mauerkirchen i. Chiemgau und ihrer Vorgängerbauten mit aufgelassenem Friedhof (ca. 105 m)
- Baudenkmal D-1-87-128-45: Stadel, großer Bundwerkstadel mit Flachsatteldach und gemauertem Erdgeschoss (ca. 130 m)
- Bodendenkmal D-1-8139-0031: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. des Neolithikums, der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit (ca. 150 m)

Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung besteht kein weiterer funktionaler und visueller Zusammenhang zwischen dem Planungsumgriff und den Denkmälern.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand November 2024) sind im Planungsumgriff selbst sowie direkt angrenzend weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Das nächstgelegene Biotop befindet sich südlich des Geltungsbereichs in ca. 140 m Entfernung. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des kartierten Flachlandbiotops 8139-0029-001 „Gehölzsaum zwischen Mauerkirchen und Antwort“, mit vorrangig Ufergehölzen naturnaher Fließgewässer. Zudem ist in diesem Bereich, nördlich angrenzend, eine Ökokatasterfläche verortet.

Weitere Ökokatasterflächen und Biotopflächen befinden sich um den Ortsteil Mauerkirchen verteilt. Zu den bestehenden Schutzgebieten bestehen aufgrund der dazwischenliegenden Chiemseestraße bzw. dem Mauerkirchner Weg sowie der Bebauungen jedoch keine räumlichen oder funktionalen Zusammenhänge.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Rosenheim ist das Planungsgebiet im Naturraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“, in der Untereinheit „Jungmoränenlandschaft“ (038-A) verzeichnet. Für den gegenständlichen Planungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Es gelten die allgemeinen Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim bzgl. des Naturraums Rosenheimer Becken, welche es zu beachten gilt.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde nicht im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Durch die bisherige Nutzung der Flächen als intensive Acker- und Grünlandflächen, sowie die Lage an der Staatsstraße St 2092 können durch die Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände weitgehend ausgeschlossen werden.

A.6.7 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich, in einer Entfernung von ca. 50 m verläuft die Antworter Achen. Da der Wasserlauf ca. 8,0 m tiefer liegt als die gegenständlichen Flächen ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit keinen Hochwassergefahren durch die Antworter Achen zu rechnen.

Gemäß dem Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) befinden sich die Flächen des gegenständlichen Planungsgebietes weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer verzeichneten Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Auch befinden sich die Flächen in keinem wassersensiblen Bereich.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse mit Gewitter, Hagel etc., besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Durch die von Nordosten in Richtung Südwesten abfallende Topografie ist die Wahrscheinlichkeit von länger anhaltenden Überschwemmungen jedoch eher gering. Aufgrund der Topografie besteht daher ein erhöhtes Risiko von stark abfließenden Oberflächenwasser oder Schichtwassern. Lediglich im südlichen Teil des Geltungsbereichs, angrenzend an die Chiemseestraße, läuft die Hangkante leicht aus und das Gelände wird wieder etwas flacher, weshalb hier Wasseransammlungen bzw. -aufstauungen nicht auszuschließen sind.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) sind potenzielle Fließwege bei Starkregen der Kategorie „mäßiger Abfluss“ entlang der Straßen Chiemseestraße und Mauerkirchner Weg verzeichnet. Die Hangwasser laufen in Richtung der Straßenverkehrsflächen ab und fließen gesammelt in Richtung Süden zum Verlauf der Antwoerger Achen ab (jeweils außerhalb des Geltungsbereichs).

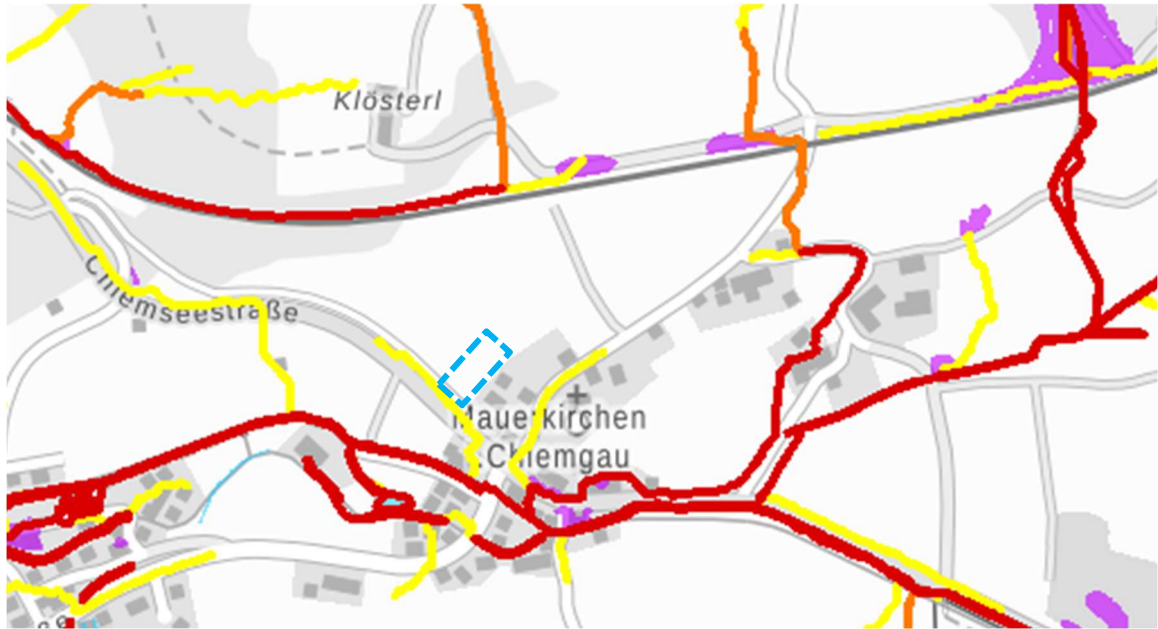


Abbildung 2: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (gelb), „starker Abfluss“ (rot) und potentieller Aufstaubereiche (lila) um den Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

Zudem befindet sich derzeit für die Marktgemeinde Bad Endorf ein Sturzflutenkonzept in Bearbeitung. Die vorläufigen Berechnungen für die Flächen der gegenständlichen 2. Änderung/Erweiterung zeigen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser aus Richtung Norden nach Süden sich bewegt. Das abfließende Wasser sammelt sich in einer Senke nördlich des Planungsumgriffs und fließt entlang des westlichen Geltungsbereichs in Richtung Chiemseestraße ab, wo das Wasser sich wiederrum in einer Senke sammelt und weiter in Richtung Süden abfließt. Auf den gegenständlichen Flächen ist somit weitestgehend mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen, welches direkt auf den Flächen innerhalb des Planungsumgriffs anfällt.

Die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen bzw. des Oberflächenabflusses etc. sollte bei der baulichen Ausführung Berücksichtigung finden.

A.6.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerfläche, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Immissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

Die nächstgelegenen aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen/Betriebe befinden sich ca. 250 m nordöstlich jenseits des Mauerkirchner Wegs bzw. ca. 200 m südlich jenseits der Hirnsberger Straße. Nach Abschätzung auf Grundlage der „Abstandsregelung für Rinderhaltung“ des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu möglichen Belastungen, ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen zu rechnen, aufgrund der räumlichen Entfernung und der begrenzten Größe der Betriebe.

Lärm

Im Südosten verläuft in unmittelbarer Nähe die Chiemseestraße - Staatsstraße St 2092. Von dieser ist mit relevantem Verkehrslärm zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgerausche) durch das Ingenieurbüro Greiner (Bericht-Nr. 221085/4, Stand 13.08.2024) durchgeführt, um die Verkehrsgerauschebelastung an der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen. Das Gutachten liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei. Im Weiteren wird auf Ziffer B.6 der Begründung verwiesen, wo die Ergebnisse der Untersuchungen detaillierter dargestellt sind.

Anlagenlärm

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig hinsichtlich der Festsetzung eines Dorfgebietes, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet ausgehen können.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Sicherstellung eines ländlichen, offenen Charakters bei Umsetzung einer dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme der topografischen Gegebenheiten
- Sicherstellen einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Abrundung der Siedlungsflächen am Ortsrand

Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Schaffung einer „Naturnahen Ortsrandeingrünung“ zur Einbindung der Siedlungsflächen in die Landschaft
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsrand der nordwestlichen Siedlungsflächen des Ortsteils Mauerkirchen sollen in moderatem Umfang in Richtung Westen erweitert werden, um so neuen Wohnraum zu schaffen. Die geplante Bebauung orientiert sich dabei in ihrer städtebaulichen Ausrichtung und in Art und Maß ihrer Nutzung an der bestehenden Bebauung des Ortsteils Mauerkirchen sowie an der vorhandenen Topografie. Unter Beachtung der Nachhaltigkeit, eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Umwandlung heute unbebauter Flächen in ein Baugebiet, soll ein Baugebiet in verdichteter Bauweise mit einer Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Durch die Bebauung kommt es zu einer Arrondierung des bestehenden Ortsteils entlang der Chiemseestraße.

Das städtebauliche Konzept sieht hierfür drei separate Bauräume vor. Die maximal zulässige Grundfläche ermöglicht die Überbauung mit einem größeren Einfamilienhaus, ggf. mit Einliegerwohnung, oder mit einem Doppelhaus. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe, durch eine offene Bauweise und durch gestalterische Vorgaben soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in das bestehende Gelände und die Landschaft einfügen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss auf die Chiemseestraße oder über eine Stichstraße an die untergeordnete Erschließungsstraße (parallel zur Chiemseestraße). Für das nördliche Grundstück ist die Zufahrt über die nördlich bereits bestehende untergeordnete Fahrt vorgesehen.

Um die neuen Wohnbauflächen qualitativ in die angrenzenden Landschaftsräume einzubinden, um einen ansprechenden Ortseingang aus Richtung Bad Endorf zu erzeugen und um Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung vorzubeugen, soll in Richtung Westen eine naturnahe Ortsrandeingrünung hergestellt werden. Zudem wird durch Vorgaben zu Baum- und Strauchpflanzungen eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebietes hergestellt.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke des Planungsgebietes sind als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei und spiegelt auch den Charakter des geplanten städtebaulichen Konzeptes wider. Anders als in den umgebenden Bereichen sind hier vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Zudem wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle eines Dorfgebiets 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 zum einen die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) sowie 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.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Ortsrandlage soll durch eine kleinteilige Bebauung ein lockerer, offener Übergang zu den angrenzenden Baustrukturen des Ortsteils Mauerkirchen und Landschaftsräumen entstehen. Dabei orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am städtebaulichen Konzept, wonach einzelne Bauräume für die jeweiligen Baukörper festgesetzt werden. Diese sind etwas größer als die zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper gewählt und lassen eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden vor allem die städtebaulich im Gesamtkontext relevanten Bebauungskanten definiert. In Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche soll eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen der einzelnen Baukörper erreicht und zugleich eine der Lage des Planungsgebietes angemessene offene städtebauliche Struktur gesichert werden. Sie sind in einem ausreichenden Abstand zueinander angeordnet, um somit eine der dörflichen Umgebung angepasste Gebäudestruktur zu schaffen. Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes mit der Gliederung in drei Baugrundstücke sind drei separate Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen geben dabei nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor und schaffen entsprechende Freiräume und Korridore. 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.

Die Bauräume können an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Somit sind im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten. Die Stellung der Gebäude untereinander, vor allem im zentralen Bereich, regelt sich zudem durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Zulässige Überschreitungen

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

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

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die ländliche 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. Um eine entsprechende Nutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen sind zudem zulässige Überschreitungen der Grundfläche festgesetzt, um auch untergeordnete den Wohnwert steigernde bauliche Anlagen zuzulassen. 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.

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Da es sich um nahezu ähnliche Baugrundstücksgrößen handelt, wird für alle drei Bauräume eine maximal zulässige Grundfläche von jeweils 170 m² festgesetzt. Somit ist für alle Baugrundstücke ein einheitliche Überbaubarkeit gegeben. Im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen stellt die getroffene moderate Dichte eine angemessene ländliche Bebauung dar.

Die östlich angrenzenden Bebauungsstrukturen weisen ebenfalls vergleichbare Grundflächen auf, weshalb sich die neue Bebauung harmonisch in den Größenkanon der Umgebung einfügt.

Die festgesetzte Größe der maximalen Grundfläche für den Hauptbaukörper ermöglicht die Bebauung mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus. Dies kommt ebenso der Bebauung in der Umgebung gleich.

Allgemein ist die zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage relativ eng gefasst, um die Ausdehnung des tatsächlich prägenden und verträglichen Hauptbaukörpers präzise zu definieren. Aufgrund der geplanten Eingrünung sowie der Lage an den bestehenden Verkehrsfläche sind bzgl. der höheren Baudichte keine negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild zu befürchten.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind bauliche Anlagen wie Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten, Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche berücksichtigt. Diese baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zum Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere Flächen für Nebenanlagen, ergänzende bauliche Anlagen, Carports, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig. Somit sind weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche für die Hauptgebäude in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche in Kombination mit den notwendigen Freiflächennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke nicht aus. Auch sind hier der hohe Stellplatzbedarf im ländlichen Raum und die jeweiligen Grundstücksgrößen zu beachten.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Im Hinblick auf das Ortsbild wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche nach der städtebaulichen Prägnanz der baulichen Anlagen in drei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit werden eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Bauefuge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden.

Dabei wird unterschieden zwischen Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper, auch in ihrer Funktion, verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) wird die mögliche Überbauung in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks in Bezug auf den Hauptbaukörper festgesetzt.

Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen sowie Wintergärten sind bei der Grundfläche zum Hauptbaukörper im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen, wurden sie bei der Festsetzung der Grundfläche für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Loggien bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig.

Weiter wird die Überschreitung der Grundfläche (inklusive Hauptbaukörper, Balkone, Terrassen etc.) hinsichtlich baulicher Anlagen, die eine „dritte Dimension“ besitzen, geregelt. Hierzu gehören Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus, Gewächshäuser, Saunen), Garagen und Carports. Diese besitzen aufgrund ihrer Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung/Prägung und haben somit Einfluss auf die wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Dem folgend werden diese auf ein verträgliches Maß beschränkt. Eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 ermöglicht auf den Grundstücken angemessene Konfigurationen von Garagen oder Carports und lässt die Unterbringung von Gartenhäusern, Geräteschuppen etc. zu.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten, sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch höhere GRZ mit 0,60 zugelassen werden. Somit sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben.

Aufgrund der differenzierten Festsetzung einer Überschreitungsregelung ist eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,40 für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Werden zur zulässigen Grundfläche der Hauptbaukörper die Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (wie Balkone, Terrassen etc.) hinzugerechnet, wird auch hier der Orientierungswert von 0,40 eingehalten.

Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen durch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche wird der Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten von 0,60 (0,40 + 50% = 0,60) ebenfalls eingehalten.

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

Baugrundstück	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Max. zulässige Grundfläche	Zulässige Überschreitung durch Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Terrassen, Vordächer, etc.) bei einer GRZ 0,35	Zulässige Überschreitung durch räumlich relevante Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.) bei einer GRZ 0,45	Zulässige Überschreitung durch räumlich weniger relevante Anlagen (offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Tiefgaragen etc.) bei einer GRZ 0,60	Zulässige Gesamtversiegelung
1	660 m ²	170 m ²	61 m ²	66 m ²	99 m ²	396 m ²
2	672 m ²	170 m ²	65 m ²	67 m ²	101 m ²	403 m ²
3	663 m ²	170 m ²	62 m ²	66 m ²	99 m ²	398 m ²
Gesamt	1.995 m²	510 m²	188 m²	199 m²	299 m²	1.197 m²

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume und Flächen für Nebenanlagen definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an der Lage der Bauräume innerhalb der bewegten Topografie, der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung sowie der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Die geplante Höhenentwicklung stellt eine flächensparende und effiziente Bebauung unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sicher.

Hauptanlagen

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die einzeln festgesetzten Werte der Oberkante der Wandhöhe orientieren sich am bestehenden Gelände sowie der angrenzenden Wohnbebauung und gewährleisten eine homogene Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Topografie sowie in den Höhenkanon der Umgebung.

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika

Aufgrund der bestehenden Topografie im Planungsgebiet, das Gelände steigt von Süden nach Norden um insgesamt ca. 10,5 m an, ist eine differenzierte Höhenfestsetzung je Bauraum notwendig. Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe variiert dabei zwischen 519,0 m ü. NHN im Nordosten und 511,7 m ü. NHN im Südwesten. Die Höhenentwicklung ist dabei so gewählt, dass eine Wandhöhe von maximal ca. 7,2 m über dem bestehenden Gelände möglich ist. Dadurch sollen überhohe Wandhöhen auf der Talseite vermieden werden und zugleich eine zweigeschossige Ausführung der Gebäude auf der Hangseite nicht beeinträchtigt werden. Weiter besteht so ausreichend Spielraum für notwendige Anpassungen des Geländes zum Anschluss an die Straßenverkehrsflächen und zur Absicherung der Gebäude gegen wild abfließendes Niederschlagswasser. Die getroffene Höhenfestsetzung lässt eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ggf. einer Nutzung im Dachgeschoss zu.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Wandhöhe kann verzichtet werden, da diese aufgrund der bewegten Topografie nur eingeschränkt anwendbar wären.

Nebenanlagen

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich die jeweiligen zulässigen baulichen Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und das keine ungewünschten hermetischen Situationen entstehen. Wie bei den Hauptanlagen, ist auch bei den Nebenanlagen eine differenzierte Höhenfestsetzung je Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Carports notwendig aufgrund der Lage in der bewegten Topografie.

Die zulässigen Oberkanten sind so gewählt, dass in der Regel ca. 3,0 m hohe Gebäude auf der, der hangabgewandten Seite entstehen können und dass eine gewisse Funktionalität von Neben- bzw. Garagengebäuden gewährleistet werden kann.

Auf die geltenden Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

B.2.6 Bauweise

Grundsätzlich soll sich die bauliche Gestaltung an einer ortstypischen Bauweise orientieren, um eine homogene Erweiterung der Bauflächen zu bilden und die tradierte Einheit von Kulturlandschaft und Bebauung fortzuführen. Die Hauptbaukörper müssen dem folgend in ein Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 oder länger aufweisen. Dies bedeutet, dass auch länglichere Baukörper zulässig sind (z.B. 1 zu 1,4). Auch tragen länglichere Baukörper tendenziell zur leichteren Integration in die Topografie bei.

B.2.7 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht. Auch verfügt die Marktgemeinde Bad Endorf über keine gemeindliche „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“.

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung.

Somit sind unabhängig der Abstände 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 kann das zulässige Maß der Nutzung bzw. die maximal zulässige Höhenentwicklung, aufgrund der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. „16 m-Privileg“), in allen Bauräumen verwirklicht werden.

B.2.8 Nebenanlagen und Garagen

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomeration zu vermeiden, sind im gesamten Planungsgebiet Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen sowie den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Durch die Festsetzung sollen vor allem durchgängige freie Korridore und funktionsfähige Grünräume im Gebiet sichergestellt werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² haben auf das Ortsbild sowie auf den offenen Charakter geringere Auswirkungen und können daher auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche sind sie auch leichter in die bewegte Topografie zu integrieren. Auch offene, nicht überdachte Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Zuwegungen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, haben nur eine sehr geringe räumliche Auswirkung und können unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports unterkommen.

Um den untergeordneten Charakter der Garagen und Nebenanlagen sicherzustellen und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, ist die Höhe von Nebenanlagen durch eine festgesetzte Oberkante der Wandhöhe begrenzt (siehe B.2.5).

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes gelten für die Dachgestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Carports, über 10 m² Grundfläche, die Anforderungen an Dächer der Hauptanlagen. Insofern die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht gemäß den abweichenden Regelungen ausgebildet wurden, müssen diese die identische Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude aufweisen.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

B.2.9 Dächer

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 30° zulässig. Bei den Dächern ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Dies orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Mauerkirchen II“ und somit an der umgebenden Bebauung. Insgesamt ist so ein harmonisches Ortsbild hinsichtlich der Dachlandschaft sichergestellt.

Dachflächen kleiner 10 m² haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgestalt der Gebäude und können von dieser Festsetzung ausgenommen werden. Somit sind hier die Dachform und Neigung freigestellt. Dies ermöglicht ausreichend Spielraum für Vordächer etc.

Darüber hinaus werden für dem Hauptdach untergeordnete Dachflächen abweichende Regelungen festgelegt, um eine entsprechend der Größe, Nutzung und Funktionalität entsprechende Ausgestaltung zuzulassen.

Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen, welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und nicht mehr als 15% der Gesamtdachfläche einnehmen, dürfen auch als Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden. Dies ermöglicht es, die untergeordneten bzw. ergänzenden baulichen Anlagen auch ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehende Dachkonstruktionen auszuführen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Auf diesen Flächen darf die Dachneigung um maximal 10° von der Neigung des Hauptdaches abweichen. Weiter muss der First direkt am Hauptgebäude anschließen, wodurch auch weiterhin geneigte Dächer sichergestellt sind.

Die Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind neben dem Satteldach auch als Pultdach oder flach geneigtes Dach ab einem Neigungswinkel von 5° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacherer Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sich somit weiter dem Hauptgebäude unterordnen.

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Eine Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Durch die flachen Dachformen werden zum einen die offenen Korridore gestärkt, es entstehen in der städtebaulichen Wahrnehmung niedrigere Baukörper und weiter wird so eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude gewahrt. Weiter begünstigen diese eine Ausführung mit Dachbegrünungen. Bei Carports, als an mindestens zwei Seiten vollständige offene Überdachungen baurechtlich notwendiger Stellplätze, werden so dem städtebaulich weniger auffälligen Charakter von Carports entgegenstehende übergroße Dachkonstruktion vorbeugt.

Dachaufbauten

Um der lokalen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten sind grundsätzlich Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte nicht zulässig. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auch der Dachraum möglichst intensiv genutzt werden können. In Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes sind somit unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen, welche eine Unterordnung dieser unter das Hauptdach sicherstellen sollen, Quergiebel und Dachgauben zulässig.

Abweichend sind in Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster o.Ä. zulässig. Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern soll in Abwägung des Ortsbildes mit einer möglichst effizienten Nutzung der Dachräume (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper ermöglicht werden. Damit ein ruhiges, homogenes Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachfläche liegen.

Dacheindeckung

Entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung sind als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot oder braun zulässig. Dies gilt wiederum nicht für Dachflächen kleiner als 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Um negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohnbaugrundstücke, Staatsstraße sowie Naturräume und das Landschaftsbild auszuschließen, sind glänzende Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solar- und Photovoltaikanlagen, in Abwägung mit dem positiven Effekt der Nutzung regenerativer Energie. Hier sind im Zuge der Energiewende neben den auf die Dachfläche aufgebauten Photovoltaik-paneele auch dachintegrierte Photovoltaik-paneele als Dachdeckung möglich.

Die zulässigen untergeordneten Dachflächen (15% der Gesamtdachfläche) können auch mit Blechdeckungen ausgeführt werden, da diese aufgrund des untergeordneten Charakters keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen. Zudem konstruktionsbedingt bei geringen Neigungswinkeln (<20°) eine Ziegeleindeckung auf kleinen Flächen nicht zielführend.

Abweichende Regelungen gelten zudem für Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Nebenanlagen und Carports. Diese erfolgen in Abstimmung mit den technischen Notwendigkeiten und den zulässigen Dachformen. Auch hier handelt es sich um gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Dachflächen. Durch transparente Eindeckungen von Überdachungen von Terrassen und Wintergärten kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden. Aufgrund der Größe und flacheren Neigungswinkeln der Dächer von Wintergärten, Terrassen sowie Carports erscheint eine Eindeckung mit Ziegeln nicht zweckgemäß bzw. erscheint dies konstruktionsbedingt nur schwer möglich, gerade hinsichtlich der Funktionalität. Aufgrund der Größe solcher Dachflächen ist jedoch mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Rahmen der Ausbildung der Überdachung als Flachdach ist eine Ausführung als Gründach zu berücksichtigen. Durch die Ausführung von Gründächern kann der Oberflächenabfluss reduziert sowie das Retentionsvermögen von Dächern erhöht werden, was wiederum einen positiven Effekt auf das Mikroklima und eine gewisse Biodiversität sichergestellt. So können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt. Damit sich Grünstrukturen entsprechend ansiedeln und dauerhaft halten können, ist bei Gründächern eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen.

Dachüberstände

Um eine der dörflichen Umgebung entsprechende Dachgestalt sicherzustellen, sind bei Hauptanlagen trauf- und ortgangseitig Dachüberstände von mindestens 0,8 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen und Dachflächen kleiner 10 m² sind aufgrund des untergeordneten Einflusses auf die Erscheinung lediglich 0,5 m Dachüberstand erforderlich. Somit wird auch überdimensionalen Dächern auf kleinen Anlagen vorgebeugt.

Konstruktionsbedingt sind an Überdachungen von Terrassen, Wintergärten, Carports sowie bei der Ausführung von Flachdächern keine Dachüberstände erforderlich. Aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Aneinander gebaute Gebäude

Damit sich grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung in das umgebende städtebauliche und landschaftliche Ortsbild einfügen, sind diese profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden. Somit entsteht der Eindruck, dass es sich um einen größeren, zusammenhängenden, für den ländlichen Raum typischen Baukörper handelt.

Aufgrund der Größe und des Charakters gilt dies nicht für an Hauptanlagen angebaute Nebenanlagen.

B.2.10 Solaranlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solaranlagen. So werden in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbilds, Solaranlagen auf den Dächern sowie an der Fassade zugelassen.

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und seiner Dachflächen sowie mit Hinblick auf das Ortsbild sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach im Neigungswinkel der Dachfläche zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Sie müssen mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Um eine Nutzung regenerativer Energieträger zu fördern, sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf mindestens einem Drittel (tatsächliche Paneelfläche) der geeigneten Dachfläche des Hauptbaukörpers zu errichten. Dabei handelt es sich um die Dachflächen, welche frei von anderweitigen Aufbauten oder technischen Anlagen, Dachfenstern, Ausstiegen etc. sind. Stehen der Aufbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen anderweitige Gebäudenutzungen oder technisch notwendige Dachausbildungen entgegen, so können Ausnahmen in Teilen oder im gesamten zugelassen werden. Hierfür ist ein entsprechender Antrag mit Darstellung und Begründung der Thematik einzureichen.

Bei der Montage und Ausrichtung von Solaranlagen ist darauf zu achten, dass keine Blendwirkungen auf die weiter im Norden bestehende Bahnlinie entstehen.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche möglichst freigehalten und durch grünordnerische Maßnahmen qualitativ gestaltet werden sollen. Auch Flächenkonkurrenzen mit anderen Anlagen sollen ausgeschlossen werden. So wird ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild in Ortsrandlage zudem unterstützt.

B.2.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben, soweit dies in Abwägung mit einer bestimmungsgerechten und angemessenen Nutzung der Flächen möglich ist. Aufgrund der bestehenden Topografie ist es dennoch notwendig, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen, zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Hanglage bzw. das natürliche Gelände sowie zur Anbindung von Zufahrtbereichen an die angrenzenden Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes am Ortsrand sicherzustellen und um dem Orts- und Landschaftsbild entgegenstehende Änderungen in der Topografie auszuschließen, werden detaillierte Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Ziel ist ein Kompromiss zwischen dem Erhalt des bestehenden natürlichen Geländes und der angemessenen Nutzbarkeit des Gebietes zu Wohnzwecken.

Dem folgend sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Baugrundstücke grundsätzlich bis zu einer Differenz von 1,5 m zum natürlichen Gelände zulässig. Somit wird entlang der Hangkante eine Einbettung von baulichen Anlagen in das Gelände gewährleistet.

Um Erosionen oder ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, um eine angemessene Pflege der Flächen zu ermöglichen und um eine natürliche Landschafts- und Geländestruktur zu erhalten, dürfen durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigungen ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge der Böschung) nicht übersteigen.

Für die Bereiche außerhalb der Baugrundstücke sind keine Restriktionen enthalten. Somit kann eine zweckmäßige Erschließung sicher hergestellt werden. Auch ist in diesen Bereichen durch die Eigenplanung der Gemeinde mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sind voraussichtlich in Teilbereichen Stützmauern nötig. Um das Erscheinungsbild künstlich geschaffener Barrieren zu minimieren, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zum Schutz der nachbarlichen Belange und um grenzstehende Mauern zu vermeiden, sind Stützmauern mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

Darüber hinaus werden in den zum Ortsrand abgewandten Bereichen abweichende Regelungen getroffen, um die Grundstücksflächen möglichst intensiv nutzen zu können, unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Zudem wird somit auf den Flächen, welche sich am Ortsrand befinden, der natürliche Geländeverlauf weitestgehend erhalten. So sind östlich und zwischen den jeweiligen Baugrenzen Flächen festgesetzt, in denen Abgrabungen bis zu einer Differenz von 2,0 m zum natürlichen Gelände sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer maximalen Länge von 10 m ohne Grenzabstand zulässig sind.

B.2.12 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Der Bereich weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz und Metall, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Holz- oder Metallzäune und heimische Laubhecken zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen, sind Hecken auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedung zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentliche Grünflächen anliegt, ist dies freigestellt.

Um ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern und einen weitestgehend offenen Charakter zu wahren, sind Zäune über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände unzulässig. Hinsichtlich der Wahrung der Privatsphäre sind geschnittene Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig. Die maximale Höhe und Ausdehnung von geschnittenen Hecken ist durch regelmäßige Pflege- und Schnittmaßnahmen einzuhalten. Für freiwachsende Sträucher werden keine Mindestmaße festgesetzt. Diese sind entsprechend ihrer Art so zu pflanzen das durch deren Auswuchs keinerlei Beeinträchtigungen für angrenzende Flächen entstehen. Gerade durch freiwachsende Sträucher wird ein natürlicher, landschaftstypischer Übergang zu den angrenzenden Räumen erzeugt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand im Übergang zu den freien Landschaftsräumen dürfen Einfriedungen 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 aufweisen.

Ebenfalls um einer hermetischen, dem ländlichen Charakter sowie dem Ortsbild nicht entsprechenden Anmutung vorzubeugen, sind Mauern, massive (gemauerte, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sowie blickdichte Stabmattenzäune mit Sichtschutzstreifen nicht zulässig. Massive Pfeiler dürfen errichtet werden, wenn diese der Einfriedung der Befestigung von Toren und Türen dienen.

Zulässig ist abweichend die Errichtung von Lärmschutzwänden bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gelände. Hierdurch soll eine Minimierung der Verkehrslärmbelastung auf den privaten Baugrundstücken ermöglicht werden. Aufgrund der Höhenbeschränkung und den Festsetzungen zur Gestaltung können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend ausgeschlossen werden. Zudem sind den möglichen Lärmschutzwänden die festgesetzten Eingrünungsflächen vorgelagert, wodurch ein Puffer zu den angrenzenden Landschaftsräumen und eine gewisse Eingrünung der Anlagen sichergestellt ist.

Im Bereich von Doppelhäusern sind Sichtschutzelemente auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten, zulässig. Somit wird dem Nachbarschutz, gerade in einer verdichteten Bauweise, Rechnung getragen

B.3 Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist eine der ländlichen Umgebung angemessene, qualitätvolle langfristige Durch- und Eingrünung der Baugrundstücke. Zudem soll durch die Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung) eine Einbettung der baulichen Anlagen in die umgebenden Landschaftsräume und ein naturnaher Übergang sichergestellt werden. So werden im Planungsumgriff neben der Sicherstellung von Freiflächen auch Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zwischen den baulichen Anlagen und den umgebenen Naturräumen, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Um eine landschaftstypische, naturnahe Ortsrandeingrünung sicherzustellen, werden im Übergang zur offenen Landschaft nach Westen und Süden „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese dienen zudem als Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, wodurch potenzielle Nutzungskonflikte mit den Wohnnutzungen bei der Bewirtschaftung der Flächen minimiert werden können, und den Straßenverkehrsflächen.

In Richtung Osten soll eine aufgelockerte Eingrünungsfläche aus einer extensiven, blühreichen Wiese mit acht zu pflanzenden, standortgerechten Laubbäumen hergestellt werden, welche einen naturnahen lockeren Übergang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen bildet.

In Richtung Süden solle eine dicht bewachsene Eingrünungsfläche mit drei zu pflanzenden standortgerechten Laubbäumen sowie ca. 30 zu pflanzenden Sträuchern eine gewisse natürliche Barriere zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bilden.

Um einen natürlichen, naturnahen Charakter der Flächen als Ortsrandeingrünung sicherzustellen, sind hier weder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO noch sonstige bauliche Anlagen, Einfriedungen, intensiv gemähte Rasenflächen oder anderweitige Arten von Flächenversiegelungen zulässig.

Gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) werden der Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen durch die neuen Baumpflanzungen einhalten müssen. Weiter wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Um eine gewisse Grünqualität auf den einzelnen Baugrundstücken und eine qualitätvolle Durchgrünung, mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität, sicherzustellen ist zudem je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

Für die vorgesehenen neuen Pflanzungen sind gewisse Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um möglichst schnell eine qualitätvolle Grünausstattung zu sichern. Durch die Festsetzungen zur Mindestgröße von Bäumen soll sichergestellt werden, dass die Bäume ihrer angestrebten Funktion als städtebauliches bzw. landschaftliches Element gerecht werden können. U.a. wird eine zu erwartende Endwuchshöhe festgesetzt, wodurch zu hohe Baumpflanzungen ausgeschlossen werden. Wiederrum wird somit vermieden, dass zu große ausgewachsene Baumexemplare gefällt werden müssen, wenn sie eine hohe ökologische Wertigkeit sowie eine gewisse Qualität für das Orts- und Landschaftsbild besitzen.

Es sind standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume/Obstbäume oder Sträucher zu pflanzen. Es wird in den Planunterlagen auf gewisse Arten von Bäumen und Sträuchern hingewiesen. Um jedoch hinsichtlich des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität auch vor dem Hintergrund klimaresilienter Arten zu erhalten, haben die aufgeführten Arten lediglich einen empfehlenden Charakter. So können auch andere Arten verwendet werden, insofern diese die Mindestpflanzqualitäten erfüllen.

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

Bis ein entsprechendes Erscheinungsbild erreicht wird vergehen einige Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen längeren Zeitraum. Es ist wichtig, ein angemessenes Orts- und Straßenbild sowie eine langfristige Grünausstattung zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten und zu schützen sind. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind ausgefallene Bäume entsprechend der festgesetzten Mindestqualitäten in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Um den Oberflächenabfluss zu verringern auch mit Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten sowie zunehmenden Starkregenereignisse und mit Hinblick auf die Sicherung der allgemeinen Bodenfunktionen sind alle befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

B.4 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute nicht erschlossen. Im Süden verläuft die Chiemseestraße (St2092) und im Norden verläuft eine landwirtschaftliche Fahrt an den Planungsumgriff heran. Die gegenständliche Planung sieht eine Erschließung der beiden südlichen Baugrundstücke über eine neue Stichstraße (Planstraße) aus Richtung Süden vor. Die Planstraße kreuzt unmittelbar an den Zufahrtsweg des Nachbargrundstücks sowie auf die bestehende untergeordnete Erschließungsstraße, welche parallel zur Chiemseestraße verläuft. Aufgrund der Kategorisierung der Chiemseestraße als Staatsstraße und dem Verkehrsaufkommen sind einzelne Grundstückszufahrten nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke kann zum einen wie bisher bei den angrenzenden Bestandsbebauungen über die untergeordnete Erschließungsstraße erfolgen, mit Anschluss an den Kreuzungsbereich Chiemseestraße - Mauerkirchner Weg im Südosten. Zudem wurde im Rahmen einer Stellungnahme im gegenständlichen Verfahren durch das Staatliche Bauamt Rosenheim der Herstellung einer neuen Einmündung im Bereich der Staatsstraße St 2092 – Abschnitt 240 – Station 0,050 – im Bereich östliche der Bushaltestelle „Mauerkirchen“ zugestimmt.

Somit kann ein unmittelbarer Anschluss der neuen Baugrundstücke an die Staatsstraße hergestellt werden. Über den neuen Anschluss zur St2092 hat die Gemeinde vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Rosenheim zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragungen zu regeln sind, aufgrund einer detaillierten Planung.

Vom Kreuzungsbereich aus besteht Anschluss in alle Richtungen: In Richtung Süden nach Antwort und weiter nach Riedering, in Richtung Nordwesten nach Bad Endorf und weiter u.a. nach Rosenheim, in Richtung Südosten nach Rimsting weiter nach Prien und Bernau mit Anschluss die entsprechenden Anschlussstellen der Bundesautobahn A8 nach Salzburg oder München.

Das nördliche Baugrundstück soll über den Ausbau der untergeordneten landwirtschaftlichen Fahrt, welche weiter östlich bereits der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient, erschlossen werden. Entsprechend wird die Erschließung des hinterliegenden Baugrundstücks durch eine gesicherte Grunddienstbarkeit mit einem „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht“ sichergestellt. Die heutige bestehende Fahrt bzw. untergeordnete Erschließung hat im Osten Anschluss an den Mauerkirchner Weg. Hier besteht weiter südlich Anschluss an den Kreuzungsbereich Chiemseestraße - Mauerkirchner Weg.

Aufgrund der vorgesehenen Planung ist mit einer sehr moderaten Zunahme des Verkehrs auf der Chiemseestraße und dem Mauerkirchner Weg zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

Durch die geplante Straßengeometrie, geplante Stellplätze und die Bepflanzungen werden für das südliche Baugrundstück Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, wo das Grundstück nicht angefahren werden kann. Somit sollen ausreichend Flächen für die Unterbringung des Straßenverlaufs der Planstraße sowie des ruhenden Verkehrs (ggf. als Besucherstellplätze) und der Entwicklung einer Eingrünung sichergestellt werden.

In Hinblick auf die Ausgestaltung der Erschließungsflächen im Norden soll auch weiterhin die ungehinderte Durchfahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen mit entsprechendem Gerät möglich sein.

Stellplätze

Im Bereich des Planungsgebietes gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf“ (Stellplatz- und Garagensatzung). Demnach sind je Einfamilienhaus zwei Stellplätze sicherzustellen. Die benötigten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Fuß- und Radweg

In Verlängerung der untergeordnete Erschließungsstraße, welche parallel zur Chiemseestraße verläuft, entsteht weiter in westlicher Richtung ein Fuß- und Radweg, welcher auf Höhe der Bushaltestelle beginnt. Über den Fuß- und Radweg besteht Anschluss an das Ortszentrum Bad Endorf, in nordwestlicher Richtung.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits angrenzenden, bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser vor. Somit ist im Rahmen des Bauvollzuges eine Erschließung noch unbebauter Baugrundstücke, mit angemessenem Aufwand, möglich. In den Flächen der neuen Planstraße sollen die Leitungen von Frischwasser, Abwasser und Regenwasser neu verlegt und an die bestehenden Leitungen im Bereich der Chiemseestraße angeschlossen werden. Um die Erschließung mit den entsprechend notwendigen Infrastrukturen für alle Baugrundstücke sicherzustellen sind Flächen mit einer gesicherten Grunddienstbarkeit mit einem „Leitungsrecht“ berücksichtigt.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die öffentlichen Straßenverkehrsfläche der neuen Planstraße erfolgen. Die Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von der Verkehrsfläche der Planstraße entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO keine weiteren, zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich. Der Feuerwehrrangriff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen. Diese entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden. Zudem besteht die Möglichkeit der Zufahrt über die heutige landwirtschaftliche Fahrt im Norden.

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

Im Zuge der neuen Straßenverkehrsflächen wird zur Bereitstellung von Löschwasser ein entsprechender Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

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.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung überschritten werden. Daher ist die Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln und zu beurteilen und es sind ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung – Bericht Nr. 221085/4 vom 13.08.2024 - durch des Ingenieurbüros Greiner sind die maßgebenden Außenlärmpegel berechnet worden und die Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sowie an fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen erläutert.

Die Untersuchung zeigt folgende Ergebnisse:

Berechnungsergebnisse

Innerhalb des Planungsgebietes ergibt sich folgende Situation:

- Die höchste Geräuschbelastung tritt an den schallzugewandten Fassaden des direkt an der St2092 liegenden Bauraums an der südwestlichen Plangebietsgrenze auf (geplantes Baugrundstück 3). Hier ergeben sich an der Südwest- und Nordwestfassade Beurteilungspegel von maximal 69 bzw. 68 dB(A) tags und 60 bzw. 59 dB(A) nachts. Die Nordost- und Südostfassaden weisen Beurteilungspegel in Höhe von maximal 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts auf.
- An den Nordwest- und Südwestfassaden des Bauraums, welches in zweiter Reihe geplant ist (geplantes Baugrundstück 2), treten maximale Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auf. An den Nordost- und Südostfassaden berechnen sich die Beurteilungspegel zu höchstens 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.
- Der Bauraum in dritter Baureihe (geplantes Baugrundstück 1) weist Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an den Nordwest- und Südwestfassaden auf. Die Beurteilungspegel der Nordost- und Südostfassade berechnen sich zu maximal 56 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.

Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- An den Südwest- und Nordwestfassaden des geplanten Gebäudes auf geplanten Baugrundstück 3, werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete um bis zu 14 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten. An der Südostfassade werden die Orientierungswerte um bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten.
- An den geplanten Gebäuden auf den geplanten Baugrundstücken 2 und 3 werden die Orientierungswerte an den Südwest- und Nordwestfassaden um bis zu 9 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte werden an den übrigen Fassaden tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts), welche als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen stehen, zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Immissionsgrenzwerte werden an den Nordwest- und Südwestfassaden des geplanten Gebäudes auf geplanten Baugrundstück 3 tags um 6 – 10 dB(A) und nachts um 8 - 11 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte um bis 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts überschritten.
- An den Südwest- und Nordwestfassaden der geplanten Gebäude auf den geplanten Baugrundstücken 2 und 3 betragen die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tags bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A). An den übrigen Fassaden dieser Gebäude können die Immissionsgrenzwerte tags eingehalten werden. Nachts sind punktuellen Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) möglich.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der zuvor dargestellten Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Planungsgebietes sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Im gesamten Bereich des Umgriffs ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Eine Abschirmung wirkt dann besonders gut, wenn sie unmittelbar an der Schallquelle oder am Immissionsort liegt. In jedem Fall sollte die Sichtverbindung zwischen maßgebendem Immissionsort und Schallquelle unterbrochen sein. Des Weiteren sollten aktive Schallschutzmaßnahmen, um spürbare Pegelminderungen zu erzielen, lückenlos und mit ausreichenden seitlichen Überstandslängen errichtet werden.

Aufgrund der Begrenzung des Bebauungsplangebietes und der geplanten Erschließung über die St2092 können keine ausreichenden Überstandslängen realisiert werden, sodass auch in Absprache mit der Gemeinde keine Schallschutzwälle oder -wände in entsprechender Größe vorgesehen werden sollen. Um jedoch Schallschutzwände auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, um den Verkehrslärm zu minimieren, sind unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen auch diese zulässig.

Schallschutzkonzept am Gebäude

An den Südwest- und Nordwestfassaden wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes (Grundrissorientierungen bzw. zusätzliche Maßnahmen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen. Dabei ist eine geeignete Grundrissplanung, die an den genannten Fassaden keine zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen. Dort wären soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser vorzusehen.

Ist dies nicht an allen genannten Fassaden möglich, so wird empfohlen, vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen spezielle Schallschutzkonstruktionen (Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) vorzusehen oder zumindest passive Schallschutzmaßnahmen, durch die ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Räume gewährleistet werden können, umzusetzen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien.

Im vorliegenden Fall ergibt sich gemäß den Berechnungen der Voreinschätzung (siehe Gebäudelärmkarte Anhang A auf Seite 4) beispielsweise an der Südwestfassade mit der höchsten Belastung folgende Anforderung für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

$$R'_{w,ges} = 43 \text{ dB (} L_a \text{ 73 dB(A) gemäß Gebäudelärmkarte – 30 dB für } K_{Raumart}\text{)}.$$

Zur genauen Festlegung der Anforderungen ($R'_{w,ges}$) sind die konkret an den Gebäudefassaden auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegel Lagegeschossweise zu ermitteln.

Dieser Nachweis kann üblicherweise im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mangels ausreichender Konkretisierung nicht erbracht werden. Beispielsweise sind genaue Angaben zur Kubatur und Lage der Gebäude im Bauraum, zu den Raumnutzungen, zu den Flächenverhältnissen (Außenfläche/Grundfläche) und den ggf. möglichen Emissionen aus gewerblichen Einrichtungen erforderlich. Daher ist der entsprechende Nachweis im Rahmen des Bauvollzugs zu führen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist im gesamten Plangebiet (vgl. Gebäudelärmkarte Anhang A, Seite 4), in welchen maßgebliche Außenlärmpegel L_a gleich oder größer 61 dB(A) zu erwarten sind, ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Grundsätzlich wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Fremdenzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) empfohlen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden. Es wird empfohlen, an allen Hausfassaden den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Mauerkirchen II“, sofern die Ausführungen zum Immissionsschutz und beschriebenen Schallschutzmaßnahmen des Lärmschutzgutachtens beachtet werden.

B.7 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen direkt auf dem Grundstück über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen oder dem anstehenden Bodenschichten nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Verwendung linienförmiger Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Darüber hinaus sind allgemein für das Abführen von anfallendem Niederschlagswasser folgende Rahmenbedingungen einzuhalten. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Soll von den aufgeführten Regelungen abgewichen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert.

Gemäß der durchgeführten Baugrunderkundung (siehe Ziffer A.6.4) sind die angetroffenen oberen Bodenschichten der Schluffe und Geschiebelehme aufgrund ihrer Kornzusammensetzung als sehr gering leitend einzustufen. Die in weiten Teilen darunter liegenden Moränenkiese sind als sickerfähig einzustufen. Somit ist eine Versickerung rein rechnerisch dauerhaft möglich.

Jedoch bilden die Kiessande keine homogene und durchgehende Schicht. Sie werden von nicht sickerfähigen und wasserstauenden Einschaltungen (Geschiebelehmen) durchzogen. Dadurch kann es im Zuge der Versickerung je nach Größe des zur Verfügung stehenden Sickerraumes kurz- bis langfristig zu einer Sättigung des Sickerraums kommen und somit zum Aufstau und Überlaufen der gewählten Sickeranlage. Zudem können Gebäude, die unterhalb der Sickeranlage liegen, bei ungünstigen Schichtengrenzverläufen durch das oberhalb eingeleitete Wasser nachteilig beeinflusst werden. Es wird daher empfohlen, das anfallende Dachflächen- und Drainagewasser zu sammeln und möglichst gedrosselt über ausreichend groß dimensionierte vorgeschaltete Rückhaltebecken in bestehende Vorfluter (Antwörter Achen oder Regenwasserkanal) abzuleiten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, welcher an den bestehenden Regenwasserkanal in der Chiemseestraße angebunden wird. Somit kann das anfallende Niederschlagswasser über den neuen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Weitere detaillierte Festlegungen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung getroffen.

Hinsichtlich der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses werden zudem durch das erstellte Gutachten Empfehlungen ausgesprochen, wie zusätzliche Nutzung von Regenwasser im Rahmen von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung im Gebäude. Auch werden Dachbegrünungen empfohlen, welche bereits in der Planung Berücksichtigung finden.

Zudem sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straße mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist hier ausgenommen, um eine gewisse Befahrbarkeit und Nutzungsintensität zu gewährleisten.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet befindet sich in bewegter Topografie. Die vorliegenden Böden können bei extremen, länger anhaltenden Starkregenereignissen schnell gesättigt sein, wodurch sich die Versickerungseignung schnell in das Negative ändern und kein weiteres Wasser durch den Boden aufgenommen werden kann und es hierdurch zu wild abfließenden Oberflächenwassern kommen kann. 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, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Dennoch ist bei Starkregenereignissen auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der Hangkante von Norden nach Süden verlaufen.

Die vorläufigen Berechnungen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Sturzflutenkonzeptes für die Marktgemeinde Bad Endorf zeigen, dass sich das wild abfließende Wasser in einer Senke nördlich des Planungsumgriffs sammelt und entlang des westlichen Geltungsbereichs in Richtung Chiemseestraße abfließt.

Bei extremen Starkregenereignissen sind jedoch auch andere Fließrichtungen möglich, weshalb im nördlichen Bereich offene Durchgänge in der Planung berücksichtigt werden, um den oberflächigen Niederschlagswasserabfluss geregelt abzuleiten und soweit möglich und sinnvoll auf die Straßenverkehrsflächen zu kanalisieren.

Dieser Bereich ist als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sollen die Oberflächenwasser aus Richtung Norden auf den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abfließenden und in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Um ein ungehindertes Abfließen zu gewährleisten, sind diese Flächen von jeglichen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen oder Bepflanzungen freizuhalten.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Intensität wird durch den Klimawandel noch weiter zunehmen. Verstärkt durch die vorliegenden Bodenverhältnisse und die topografischen Gegebenheiten kann es in der Folge von Starkregenereignissen wie bereits erwähnt zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Zudem können sich auch anfallende Niederschläge auf den jeweiligen Baugrundstücken aufstauen. Um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sind die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren anzupassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände bzw. der wasserführenden Fläche liegen um einen Wasserabfluss ohne Schäden an und in den Gebäuden zu gewährleisten. Aufgrund der Hanglage sind je nach konkreter Situation im Rahmen des Bauvollzuges entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern.

Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Einfahrten in Garagen zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichend hohen Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche.

Zudem sind Gebäude an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes 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.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere an der dem Hang zugewandten Seite.

Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

B.8 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Die Festsetzungen einer naturnahen Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen tragen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen bei.

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

Durch die Festsetzungen von Flächen, welche den Wasserabfluss auch bei Starkregenereignissen verbessern, ist ein verbesserter Schutz gegen Wasserschäden im Zuge wild abfließendem Oberflächenwassers gegeben.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche findet durch umfängliche Pflanzgebote eine Anreicherung der Vegetationsbestände statt. Dies schafft neue Lebensräume, verbessert das Mikroklima und kompensiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen im moderaten Maße.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch die kompakte, relativ dichte Bebauung wird mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebeugt.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Marktgemeinde Bad Endorf bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und §3 a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und des Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum um einen relativ geringen Umgriff handelt, sind minimale Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnbauflächen liegen unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen Erschließung an. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine bis geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in moderatem Umfang im Randbereich handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Im Rahmen der Überplanung werden jedoch qualitative Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und der Entwicklung extensiver Grünflächen findet somit eine Aufwertung der Flächen statt, wodurch neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen werden und es bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

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

B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets auf vormals landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen
- Arrondierung der Siedlungsflächen des Ortsteils Mauerkirchen in Richtung Nordwesten
- Einbindung der neuen Bebauung und Schaffung einer angemessene Ortsrandeingrünung
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

B.10 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	1.995 m ²	48 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung	612 m ²	15 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.029 m ²	25 %
Zuwegungen/Zufahrten als Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht	526 m ²	12 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	4.162 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „Mauerkirchen II“ wird entsprechend § 13b i.V.m. § 215a sowie § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „Mauerkirchen II“ wird im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 215a sowie § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 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

Durch die hier gegenständliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Planungsumgriffs und der angrenzenden Flächen sowie die fehlende Ausstattung mit Grünstrukturen wie Bäumen oder Sträuchern lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Zudem grenzen im Süden die Staatsstraße St 2092 sowie im Osten Wohnbebauungen an. Somit können geeignete Habitat-Strukturen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Bei den gegenständlichen Flächen kann auch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat ausgegangen werden. In der Umgebung bestehen weitere umfangreiche Flächen, welche durch eventuell betroffene Arten aufgesucht werden können.

Im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen wird auf die in § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten. Auch ist bei Beleuchtungseinrichtungen darauf zu achten, dass diese insektenfreundlich ausgeführt und die Eingrünungsflächen sowie angrenzenden Naturräume nicht ausgeleuchtet werden.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.11.2024 wurde die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 „Mauerkirchen II“ in der Fassung vom 19.11.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Endorf, den

(Siegel)

.....
Alois Loferer, Erster Bürgermeister