

Entwurf

Stand: 17.01.2019



Markt Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Heft - Erweiterung Gewerbegebiet“

im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB

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

als Satzung vom,
in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen, den Ur-Bebauungsplan Nr. 11 „Heft – Erweiterung Gewerbegebiet“ inklusive aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Heft - Erweiterung Gewerbegebiet“ unberührt.

Gemeinde
Markt Neubeuern
Schlossstraße 4
83115 Neubeuern
Tel. 08035 8784 0
rathaus@neubeuern.org

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Heft – Erweiterung Gewerbegebiet“

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.5.3	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	8
A.5.4	Erschließung und Infrastruktur	9
A.5.5	Denkmalschutz	9
A.5.6	Schutzgebiete	9
A.5.7	Ökoflächenkataster	10
A.5.8	Boden	10
A.5.9	Grundwasser / Gewässer / Starkregen	10
A.5.10	Vorbelastungen	11
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	12
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Bebauungsplankonzept	12
B.2.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	12
B.2.2	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	13
B.2.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	16
B.2.4	Dächer	17
B.2.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.2.6	Grünordnung	19
B.2.7	Werbeanlagen	20
B.3	Neu hinzugekommene Festsetzungen	22
B.3.1	Dienstbarkeiten	22
B.4	Infrastruktur	22
B.5	Immissionsschutz	23
B.6	Versickerung	24
B.7	Klimaschutz	24
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
C	Umweltbelange	26
C.1	Umweltbericht	26
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	26
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	29

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 956807 0

info@wuestinger.de

Gutachten (Anhang):

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Steil Landschaftsplanung; Julia Steil M.Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung; 18.September 2018, 22 Seiten

Stellungnahme Immissionsschutz

Ingenieurbüro Greiner; 15.01.2019, 6 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im Rahmen des Ur-Bebauungsplans bereits in weiten Teilen als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes Heft und ist heute noch unbebaut. Im Ur-Bebauungsplan ist auf dieser Fläche ein großer Bauraum, mit ungleichmäßiger Ausprägung, festgesetzt. Um der Nachfrage von Entwicklungsmöglichkeiten für kleinteiligeres Gewerbe nachzukommen, soll eine kleinteiligere Bauraumstruktur entwickelt werden. Im Rahmen des Primats der Innenentwicklung soll gleichzeitig eine moderate Intensivierung der möglichen Bebauung erfolgen.

Des Weiteren muss für eine entsprechende Nutzung in diesem Bereich des Gewerbegebietes die Erschließung, inklusive entsprechender Wendemöglichkeiten, in Richtung Süden erweitert werden.

Da im Zuge der Bebauungsplanänderung Teile der im Ur-Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen überplant werden, sind in der hier gegenständlichen Planung neue Ausgleichsflächen und entsprechende Maßnahmen zu definieren.

Ein diesbezüglicher Änderungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Neubeuern am2018 gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Bei der Änderung handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ im Sinne der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung wird eine bereits überplante, jedoch nicht bebaute Fläche einer intensiveren Nutzung zugeführt.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsfläche lediglich ca. 4.480 m².

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Heft – Erweiterung Gewerbegebiet“ im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

A.3 Innenentwicklung

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

Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich um eine Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Teil eines bereits überplanten Gebietes. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen werden heute bereits als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Flächen überplant. Flächen für die Landwirtschaft sowie Wald sind somit von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung, sowie die geänderten Festsetzungen, verdrängt die 1. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 "Heft – Erweiterung Gewerbegebiet".

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen Nr. 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1, 6.5, 7.1, 7.3, 7.4 und 7.6 des Ur-Bebauungsplans. Die nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

Sollte diese Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Heft – Erweiterung Gewerbegebiet“ inklusive aller bisherigen Änderungen.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Marktgemeinde Neubeuern, im Ortsteil Altenbeuern. Das Ortszentrum von Neubeuern liegt etwa 1 km südwestlich.

Im Norden und Osten wird der Änderungsbereich vom Gewerbegebiet Heft umschlossen. Im Süden grenzt die Pinswangerstraße, (Flurstücksbezeichnung „Am Bürgl“) an, welche in das Ortszentrum bzw. in Richtung Osten nach Pinswang führt. Südlich dieser befindet sich eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, dahinter Wald. Im Westen befinden sich Wohnbauflächen, welche nur in Teilen bebaut sind.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 293/14, 293/17, 293/18, 293/19, 293/20 sowie eine Teilfläche der Fl.Nrn. 293 (Straße Georg-Wiesböck-Ring). Sämtliche Flurnummern befinden sich in der Gemarkung Altenbeuern.

Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 0,45 ha.



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

A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 06.03.2008 „Gewerbegebiet“ dargestellt. Im nördlichen Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan eine geschlossene Baum- und Strauchgruppe (Feldgehölz) verzeichnet. In der Örtlichkeit endet diese jedoch außerhalb des Änderungsbereiches. Im Norden und Osten sind des weiteren Flächen als Gewerbegebiet dargestellt. Im Süden ist Fläche für die Landwirtschaft mit mehreren Einzelbäumen und im Westen sind Wohnbauflächen dargestellt. Die verlaufende Straße zwischen Gewerbegebiet und der Fläche für Landwirtschaft ist als Wanderweg verortet. Angrenzend an die südlich gelegene Fläche für die Landwirtschaft folgt ein Nadelwald, mit einer empfohlenen Ausweisung als Naturdenkmal (Art.9 BayNatSchG).

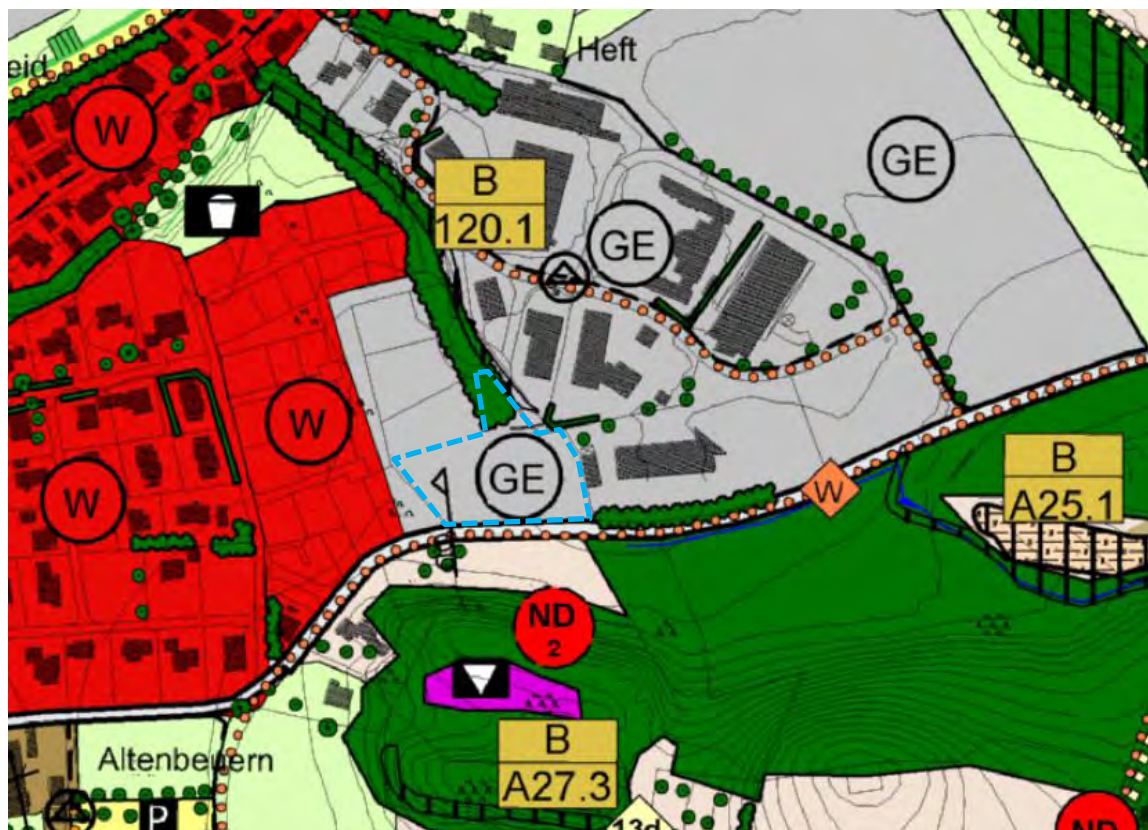


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich blau) - ohne Maßstab!

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind somit deckungsgleich mit den Zielsetzungen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung. Lediglich das Feldgehölz stimmt nicht exakt mit den nun vorgesehenen Planungen überein. Diese Abweichung ist jedoch im Rahmen der Planungs(un)genauigkeit des Flächennutzungsplans zu tolerieren. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.

Bebauungsplan Nr. 11 „Heft – Erweiterung Gewerbegebiet“

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand des Bebauungsplans „Heft – Erweiterung Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 2006.

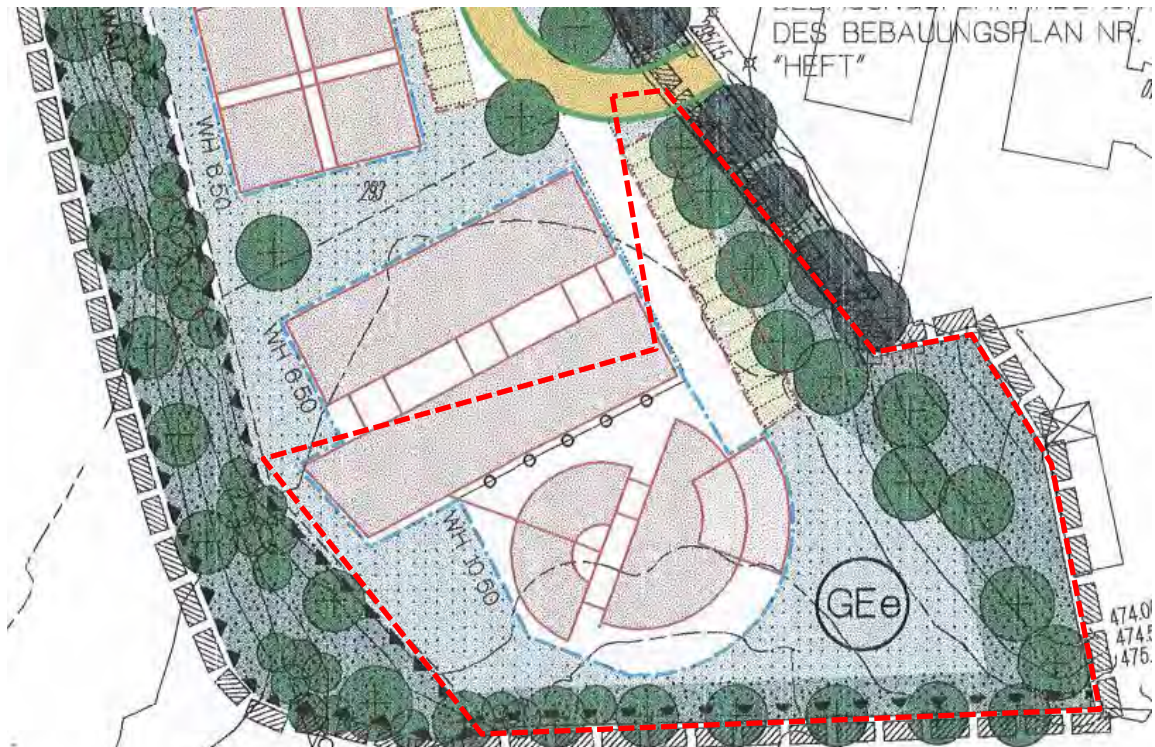


Abbildung 3: Änderung des Bebauungsplans (Änderungsbereich - rot) - ohne Maßstab!

Sämtliche im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung betroffenen Bauflächen sind als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt. Für den Änderungsbereich ist ein großer Bauraum festgesetzt. Es befinden sich Teile des Bauraums innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches. Des Weiteren ist der Bauraum geteilt durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Ur.-Bebauungsplan durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 und eine festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bestimmt. Durch die Abgrenzung der Höhenentwicklung bestehen zwei zulässige Wandhöhen, 6,50 m im nördlichen Bereich und 10,50 m im südlichen Bereich in Richtung der Pinswangerstraße.

Festsetzungen zur Geschossfläche sind nicht getroffen.

Zur Gründordnung sind diverse Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen zur Ortsgestaltung oder Straßenbegleitgrün, ökologische Ausgleichsflächen, Bepflanzungen sowie vorbeugende Lärmschutzvorkehrungen getroffen.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu Überschreitungen von Grundflächenzahl und Baugrenzen, Nebenanlagen, Abstandsflächen, Garagen, Dächern, Einfriedungen, Baugestaltung und Werbeanlagen getroffen.

A.5.3 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Die Fläche ist heute unbebaut und kann als extensives genutztes Grünland beschrieben werden. Gehölze sind nicht vorhanden.

Die bestehende Topographie lässt sich in drei Bereiche (Nordwesten, Südwesten, Osten) unterteilen. Im nordwestlichen Teil besteht im Norden eine Böschung, welche vom anliegenden Grundstück um ca. 1,5 m ansteigt. Ausgehend von dieser Böschung ist das Gelände relativ eben. Die mittlere Höhe beträgt 475,6 m ü. NHN. Im südwestlichen Teil steigt das Gelände dann in Richtung Straße (Pinswangerstraße) um ca. 1,5 m an, von 475,7 m ü. NHN auf 477,2 m ü. NHN. In Richtung Osten, dritter Teil, fällt das Gelände jeweils von Osten und Süden her ab. So fällt das Gelände von Westen her, von 475,7 auf 473,0 m ü. NHN und von Süden in Richtung Nordosten, von 476,5 auf 473,0 m ü. NHN ab.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Böschung, welche von 475,5 auf 477,0 m ü. NHN ansteigt.

Umgebung

Der nördliche und östliche Bereich ist vollständig durch das Gewerbegebiet „Heft“ bebaut. Der nordöstliche und östliche Bereich ist durch größere Gewerbebetriebe geprägt. Die Gebäude weisen (Produktionshallen Gewerbe) bis zu drei Vollgeschosse auf und besitzen eine rechteckige, längliche Grundform. Im anschließenden nördlichen Bereich weisen die Baukörper eine kleinere Grundform auf und besitzen zwischen zwei und drei Vollgeschosse. Die Dachformen im Gewerbegebiet sind als flachgeneigtes Dach oder Satteldach ausgeführt.

Die direkt nördlich angrenzenden Gebäude weisen neben einer gewerblichen Nutzung ebenfalls eine Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung) auf. Diese befindet sich im westlichen Teil des Gebäudes, hinzu der angrenzenden Wohnbebauung. Hier befinden sich auch als Wohnungsgarten genutzte Freiflächen.

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an die Pinswangerstraße an. Südlich dieser verläuft eine relativ schmale Grünfläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird, mit einem einzelnstehenden Laubbaum. Die Grünfläche wird im Süden durch einen Wald begrenzt, an dessen Rand größere Laubbäume bestehen. Weiter in Richtung Osten verläuft die Waldgrenze direkt an der Straße. Die Waldkante liegt jedoch etwa 30 m von der Grenze der hier gegenständlichen Bebauungspiangrenze entfernt. Lediglich im Südosten reichen die Bäume „über Ecke“ etwa 20 m an den Änderungsbereich heran. Mit Baumwurfgefahr ist somit nicht zu rechnen.

Im Westen grenzen an den Änderungsbereich Wohnbauflächen an. Diese sind zum Teil schon mit Einfamilien- und Doppelhäusern und entsprechenden Nebenanlagen sowie Garagen bebaut. Die Gebäude weisen zumeist zwei Vollgeschosse und als Dachform ein Satteldach (eher flachgeneigt) auf. Die umliegenden Grundstücksflächen sind intensiv gärtnerisch genutzt.

Zwischen den Wohnbauflächen und dem Gewerbegebiet verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher mit Schotter ausgebildet ist. Östlich dieses Weges befindet sich ein aufgeschütteter Erdwall (Höhe = ca. 1,5 m), welcher als Abgrenzung zu den Gewerbeflächen dienen soll. Dieser ist lediglich mit Wiese begrünt und weist keine weiteren Gehölzstrukturen auf.

A.5.4 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich liegt im Norden an einer Stichstraße zum Georg-Wiesböck-Ring an. Der Georg-Wiesböck-Ring ist die Erschließungsringstraße des Gewerbegebietes „Heft“, welche nordwestlich in die Straße „Heft“ mündet. Von dieser besteht ein direkter Anschluss an das überörtliche Straßensystem, die ST 2359, welche nach Rohrdorf führt. Über die ST 2359 besteht in ca. 2,5 km Anschluss an die Bundesautobahn A8. Des Weiteren besteht ein Anschluss des Gewerbegebietes „Heft“ über den Georg-Wiesböck-Ring aus Richtung Osten über die Pinswangerstraße, bzw. Am Bürgl.

Die ST 2359 wird innerhalb der Gemeinde zur „Dorfstraße“, auf welche die Straße Pinswangerstraße bzw. Am Bürgl einmündet, und später zur „Samerstraße“ umbenannt. Diese führt in das Ortszentrum von Neubeuern. Über beide Wegeverbindungen sind es ca. 1,5 km bis in das südwestlich gelegene Ortszentrum.

Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist heute nicht baulich genutzt. Durch die umgebende Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss an die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Im Osten des Änderungsbereichs verläuft von Süden nach Norden ein kommunaler Abwassersammelkanal.

A.5.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2019) keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble verzeichnet.

A.5.6 Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Es besteht auch kein räumlicher oder direkter funktionaler Zusammenhang mit entsprechenden Gebieten der Umgebung.

Im Änderungsbereich selbst sind auch keine Biotopie vorhanden. Jedoch grenzt direkt nordöstlich der Teilbereich 001 des kartierten Biotops Nr. 8238-0120 (Flachlandkartierung) mit der Bezeichnung „Hecken und Feldgehölze bei Neubeuern“ an. Beschrieben wird die Teilfläche der Biotopkartierung durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wie folgt:

„5-12 m breite Hecke am Ostrand des Ortsteils Altenbeuern, auf einer mäßig bis stark nach Nordost geneigten Hangkante; mit dichter Baum- und Strauchschicht aus Stieleiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Fichte, Lärche, Grau- und Schwarzerle, Hasel, Traubenkirsche, Salweide u.a.. Im Saum meist viel Brennessel. Der Nordteil der Hecke wurde erst vor einigen Jahren angepflanzt (H. 8 m).“ „Maßnahmen: Kein Gehölzumbau; lediglich einzelstammweise forstliche Nutzung; Schutz des Strauchmantels und des Saums durch Absperrung des Weideviehs; Beseitigung von Ablagerungen.“

Die Kartierung des Biotops erfolgt bis an den nördlichen Randbereich der Änderung. Jedoch sind in der Örtlichkeit, in diesem Bereich, keine biotopähnlichen Strukturen vorzufinden. Der Bereich ist in Teilen Bebauung bzw. durch Außenflächen einer Gewerbenutzung versiegelt.

A.5.7 Ökoflächenkataster

Die Flächen des Änderungsbereichs sind nach dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt vollumfänglich als Ausgleich- und Ersatzflächen verzeichnet. Die Bestimmung erfolgt gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung.

- Ökoflächenkataster ID 84593: Flächentyp 1 (Ausgleich- und Ersatzflächen)

Hier ist jedoch darauf zu verweisen, dass eine pauschale Markierung des gesamten Flurstücks erfolgte. Diese bezieht sich auf die Ausgleichsflächen des Ur-Bebauungsplans. Diese sind jedoch in diesem nur in den Randbereichen festgesetzt.

A.5.8 Boden

Bodenaufbau

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Schluff und Lehm (Seesediment, carbonatisch) vor. In einem schmalen Streifen entlang der südlich angrenzenden Straße, ist mit vorherrschend Braunerde, mit gering verbreiteter Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) zu rechnen.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Im Zuge eines Baugrundgutachtens von Crystal Geotechnik GmbH, aus dem Jahre 2005, Projekt Nr. B 24871, wurden für die Baugebiete Haimgarten Ost (Wohnen) sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes Heft, im Norden und Westen außerhalb des Planungsgebietes, Bohrungen durchgeführt. Dabei wurden die Bodenschichten Mutterboden (0,4 bis 0,7 m u. GOK), Decklagen (0,8 bis 1,1 m u. GOK, Mächtigkeiten bis 0,7m, feinsandige Schluffe von steifer Konsistenz) und Seesande (unterhalb der Decklagen, schwach schluffige Sande von lockerer bis mitteldichter Konsistenz) vorgefunden.

Seesande haben eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit und eine geringe Standfestigkeit, weshalb sie für Gründungen und den Straßenunterbau gut geeignet sind.

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass das Gebiet mit angemessenem Aufwand bebaut werden kann. Gerade in den oberen Schichten werden jedoch voraussichtlich technische Maßnahmen (Bodenverbesserungen, Bodenaustausch etc.) notwendig werden.

Sickerfähigkeit

Die vorgefundenen Bodenschichten (Decklage und Seesande) weisen eine geringe bzw. mittlere Durchlässigkeit auf, was eine hohe Fließempfindlichkeit bedeutet. Die angetroffenen Decklagen besitzen eine nur geringe Wasserdurchlässigkeit und sind für Versickerungszwecke nicht geeignet. Hinsichtlich der Planung und dem Bau von Versickerungsanlagen ist die Einbindung in die sickerfähigen Seesande erforderlich. Prinzipiell ist die Versickerung mittels Mulden-Rigolen-System sowie auch mittels Rohr-Rigolen-System denkbar

A.5.9 Grundwasser / Gewässer / Starkregen

Grundwasser

Zum Grundwasserstand können im Änderungsbereich keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren und weiteren Umfeld keine Messstellen befinden. Entsprechende Gutachten liegen für das Gebiet an sich nicht vor.

Im Baugrundgutachten B 24871 wurde ca. 140 m nordwestlich des Planungsgebietes bei einer Bohrung Grundwasser bei 7,1 m unter GOK angetroffen. Bei weiteren Bohrungen, nördlich und westlich des Planungsgebietes konnten bis 5,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen werden.

Somit ist grundsätzlich mit einem Grundwasserflurabstand von über 5,0m zu rechnen. Mit einem Eingriff in das Grundwasser ist somit bei eingeschossigen Kellern voraussichtlich nicht zu rechnen.

Gewässer

Im Änderungsbereich und der direkten Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Bereich befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem. Auch ist dieser in keinem wassersensiblen Bereich gelegen.

Starkregenereignisse

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

Somit kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen, was zu Überflutungen des Änderungsbereiches führen kann. Gerade entlang der im südlichen Bereich des Planungsgebietes befindlichen Böschung kann es zu Schicht- und Hangwasseraustritten kommen. An der Böschungsoberkante besteht eine Wallartige Geländemodellierung, die bei Starkregenereignissen ein kontrolliertes Einleiten des Wassers in den am südöstlichsten Eck des Planungsgebietes bestehenden Schacht sichert. Hier sind Abtragungen und Geländeänderungen unzulässig.

Auch der Wall im Westen kann hier dammartig wirken. Insgesamt fällt das Gelände jedoch nach Norden weiter ab.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden (Hinweise siehe Satzungstext).

A.5.10 Vorbelastungen

Altlasten

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

Emissionen und Immissionen

Es ist mit Anlagenlärm Emissionen des östlich angrenzenden Gewerbes zu rechnen. Da es sich beim Änderungsbereich und dem angrenzenden Gewerbe um das gleiche Gewerbegebiet handelt, sind jedoch keine abwägungsrelevanten Belastungen zu erwarten.

Durch die angrenzende Pinswangerstraße im Süden ist mit keinen relevanten Verkehrslärmemissionen zu rechnen, da diese nur einen untergeordneten Charakter einnimmt.

Der westlich angrenzende Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt. Somit ist mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Da der Änderungsbereich relativ klein ist und eine moderate Verdichtung vorgesehen ist, kann eine relevante Verkehrslärmerhöhung durch die hier gegenständliche Planung ausgeschlossen werden.

Die westlich angrenzenden Wohnbauflächen weisen schutzbedürftige Immissionsorte auf. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind entsprechende Emissionsbeschränkungen zum Schutz dieser Nutzungen aufzunehmen. Im Ur-Bebauungsplan sind bereits entsprechende Regelungen vorgesehen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Nachverdichtung auf unbebauten Gewerbegebietsflächen
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für gesicherte Erschließung

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

- Gewerbegebiet nach §8 BauNVO (1990) mit eingeschränkten Emissionen
- Abweichend von §8 BauNVO nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Festsetzung Änderung

- Gewerbegebiet nach §8 BauNVO (2017).
- Abweichend von §8 BauNVO nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Begründung

Der Änderungsbereich wird auch weiterhin als „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO festgesetzt.

Die Änderungen der BauNVO haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen zum Gewerbegebiet nach §8 BauNVO. Somit ergeben sich insgesamt keine Änderungen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung.

Die im Ur-Bebauungsplan ausgeschlossen Nutzungen bleiben auch weiterhin ausgeschlossen. Dies unterstützt insbesondere die gewünschte Fokussierung auf den Bedarf lokaler, kleinerer Gewerbebetriebe.

Die Feststellung der Ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechend dem Ur-Bebauungsplan bleibt durch die Änderung unberührt und gilt entsprechend weiter.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden wortgleich in eine eigene Festsetzung überführt. Siehe hierzu Ziffer (B.5).

B.2.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Insgesamt soll durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Sinne der Nachverdichtung (vgl. §1a Abs. 2 BauGB) eine moderate Erhöhung der Bebaubarkeit, unter Berücksichtigung der Bezüge zur Nachbarschaft, ermöglicht werden.

Festsetzung bisher

- Überschreitungen Baugrenze: untergeordnete Gebäudeteile dürfen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen hervortreten. Untergeordnete Bauteile sind z.B. Balkone, Vordächer, Treppen, Rampen u.Ä..

Geschlossene Anbauten: z.B. Treppenvorsprünge, Wintergärten sind nur in leichter filigraner Bauweise zulässig.

Zweigeschossige geschlossene Anbauten dürfen bis zur Tiefe des Dachüberstandes, jedoch nicht mehr als, 1,2 m erreichen und müssen deutlich unter der Traufe enden.

- Bei der Erweiterung des Bebauungsplans „Heft“ war im gegenständlichen Änderungsbereich ein großer Bauraum festgesetzt. Teile des Bauraums befinden sich nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs der heutigen Änderung.
- Maximal zulässige Wandhöhe (Objektbezogen) Abgrenzung einer unterschiedlichen Höhenentwicklung; Im nördlichen Bereich des Bauraums ist eine maximale Wandhöhe von 6,5 m und im südlichen Bereich von 10,5 m zulässig.
Gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. OK Fertigfußboden ist mit max. 20 cm über der Oberkante der Erschließungsfläche festgelegt.
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO von 0,55
- Die maximal zulässige Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauNVO darf geringfügig überschritten werden, wenn mit dem Bauantrag geeignete Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Festsetzung Änderung

- Maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,45
- Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu insgesamt 0,8 (gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (entsprechend ca. 10,5 m über Erschließungsfläche und ergeben eine mögliche Wandhöhe von ca. 9,50).

Begründung

Bauräume

Die Aufteilung des vormals größeren Einzelbauraums ist der Erschließung des Gebiets durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geschuldet. Durch diese Erschließung soll die Möglichkeit der kleinteiligeren Nutzung des Gebiets geschaffen werden. Dies entspricht eher dem aktuellen Bedarf in Neubeuern. Auch ist so eine bessere Einbindung in die kleinteiligen Strukturen in die Umgebung möglich.

Beidseitig der neuen Erschließung (Stichstraße mit Wendehammer) entstehen zwei größere Bauräume, unabhängig des bestehenden Bauraums. Der westliche Bauraum wurde so angepasst, dass sich dieser entsprechend des nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, verlaufenden Bauraumes anfügt.

Insgesamt soll durch die Ausdehnung der neuen Bauräume die optimale Ausnutzung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht werden. Somit kann eine Gewerbeentwicklung ohne die Inanspruchnahme heute unbebauter Flächen „in der freien Landschaft“ ermöglicht werden. Dabei fügt sich die geänderte Konfiguration der Bauräume in die heterogene Umgebungsbebauung ein und rundet das Gewerbegebiet in Richtung Süd-Westen ab.

Für die zulässige Überschreitung der Baugrenzen wurden keine Festsetzungen getroffen bzw. auch nicht die bestehenden Festsetzungen übernommen, da die neuen Bauräume relativ großzügig gefasst wurden und somit eine Überschreitung derer für die bestimmungsgemäße Nutzung der Flächen unnötig ist. Somit wird eine städtebauliche Ordnung gewahrt, einem ausreichenden Schutz nachbarschaftlicher Interessen und den allgemeinen Abstandsanforderungen Rechnung getragen.

Die Bauräume können an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, im Rahmen der Einhaltung der Abstandflächen nach Art. 6 BayBO unter Ausnutzung der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Somit sind im Rahmen der neuen Bauräume gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen innerhalb des Änderungsbereichs und gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls eingehalten.

Grundflächenzahl

Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ), in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für die spätere Realisierungsplanung erhöht und eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen, sichergestellt. Dies ist besonders bei Gewerbegebieten mit ihren größeren Bauräumen wichtig, um auch kleinteiligem lokalem Gewerbe Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die höchstzulässige GRZ gem. §19 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet mit 0,45 festgesetzt. Zu der maximal zulässigen Grundflächenzahl werden die Grundflächen der baulichen Anlagen wie Hauptgebäude, Dachüberstände > 1,0 m sowie oberirdische Außentreppen hinzugerechnet. Der festgesetzte Wert spiegelt in etwa die umgebene Bebauung wieder.

Die festgesetzte GRZ verbleibt im Baugebiet deutlich unter dem gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungsmaß bei Gewerbegebieten von 0,8. So wird das Einfügen des Plangebietes in das Ortsbild, durch eine für den ländlichen Raum angemessene Bebauungsdichte unterstützt.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplan waren Teile der heute überplanten Flächen als Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt. Somit wurden innerhalb dieser Flächen Abstandsanforderungen berücksichtigt und eine GRZ von 0,55 war angemessen. Nun wurden diese Flächen mit in die Baugrundstücke aufgenommen. Die Abstands- und Eingrünungsanforderungen müssen also nun auf den Baugrundstücken abgebildet werden. Somit ist nun eine geringere GRZ von 0,45 festgesetzt. Insgesamt ergibt sich jedoch durch die größere Bezugsfläche eine höhere zulässige Grundfläche.

Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Um eine bestimmungsgerechte Nutzung der Gewerbegebiete zu ermöglichen, sind neben den eigentlichen „Hauptanlagen“, welche im Rahmen der GRZ geregelt sind auch Nebenanlagen, Zufahrten etc. notwendig.

Diese weniger für das Ortsbild relevanten Anlagen sind hier im Rahmen einer Überschreitung der GRZ zulässig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von insgesamt (inkl.

„Hauptanlagen“) 0,8 überschritten werden, weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Überschreitungen ermöglichen ausreichenden Spielraum zur Situierung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Garagen, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Zufahrten und Zuwegungen. Dennoch bleiben ausreichend Flächen für eine, der örtlichen Umgebung angemessenen Durchgrünung des Planungsbereiches vorhanden.

Mit diesen Regelungen ist dem im ländlichen Raum größeren Stellplatzaufkommen durch PKW und den großen Rangierflächen in einem Gewerbegebiet Rechnung getragen.

	Baugrundstück	GR max. (entspricht GRZ)	Zulässige Überschrei- tung durch Neben- anlagen	Grundfläche inkl. Überschrei- tungen (entspricht GRZ))
Ur-Bebauungs- plan	2.800 m ²	1.540 m ² (0,55)	700	2.240 m ² (0,8)
1. Änderung	4.000 m ²	1.800 m ² (0,45)	1.400 m ²	3.200 m ² (0,8)

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,55 nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (da nicht ausdrücklich ausgeschlossen) zulässig. Somit war auch hier eine Gesamtversiegelung von GRZ 0,8 möglich. Es sind sogar darüber hinaus geringfügige Überschreitungen zulässig, so im Bebauungsplan geeignete Kompensationsmaßnahmen aufgeführt sind.

Höhenentwicklung

Die bisherige Festsetzung einer maximal zulässigen objektbezogenen Wandhöhe, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut, ist nicht geeignet, da diese Formulierung Interpretationsspielraum zulässt und keine exakte Bestimmung trifft. Hier mangelt es an der in §18 Abs. 1 BauNVO geforderten Bestimmtheit der Bezugspunkte.

Die Höhenentwicklung wird im Rahmen der gegenständlichen Änderung in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit kann die städtebaulich wirksame Höhe präzise definiert und eine Einbettung in die Umgebung, hinsichtlich der Topographie und Nachbargebäude sichergestellt werden. Zudem entspricht dies den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten mit der Oberkante der Dachhaut und bei Flachdächern die der Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Der Änderungsbereich ist relativ eben und steigt in Richtung Süden leicht an. Das Gelände steigt von Norden (bestehende Verkehrsfläche) in Richtung Süden um ca. 3,0 m an. Die mittlere Geländehöhe beträgt rund 475,8 m ü. NHN. In Richtung Westen fällt das natürliche Gelände um ca. 0,5 m und am östlichen Rand um ca. 2,5 m (Hanglage). Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Heft - Erweiterung Gewerbegebiet“ waren im nördlichen Bereich mit 6,5 m und im südlichen Bereich mit 10,5 m festgesetzt. Durch die Festlegung der Höhenlage der Gebäude mit max. 20 cm über der Erschließungsfläche ergibt sich im südlichen Bereich eine geringere tatsächliche Wandhöhe durch den Geländeanstieg. In Anlehnung an die festgesetzten Höhen der vorangegangenen Planung und durch die angestrebte intensivere Flächennutzung wird nun für beide Bauräume eine maximal zulässige absolute Oberkante der

Wandhöhe von 484,0 m ü. NHN festgesetzt. Somit können durch mögliche Abgrabungen (siehe Ziffer B.2.5) Wandhöhen von bis zu 10,0 m erreicht werden, es empfiehlt sich jedoch eine Erdgeschosshöhe von 474,5 über NHN, was eine Wandhöhe von ca. 9,5 m über dem geplanten Gelände ermöglicht. In Richtung Süden, an der Hanglage, können zur bestehenden Straße Wandhöhen von ca. 7,0 m realisiert werden.

Ein Anheben der möglichen Höhenentwicklung im nördlichen Bereich begründet sich mit dem Aspekt der Innenentwicklung, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie einer effizienteren Nutzung der Fläche. Aus dem Bauen in die Höhe resultiert eine intensivere Nutzung einer kleineren Fläche. Somit müssen keine neuen, heute noch unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Abstände der neuen Bauräume zum westlich gelegenen Wohngebiet und des kleineren Erdwalls zwischen beiden Gebietstypen (optische Barriere) ist hier nicht mit nicht vertretbaren Störungen des Ortsbildes zu rechnen.

Auch mit der nun festgesetzten Höhenentwicklung können die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO innerhalb des Planungsgebiets unterkommen. Somit ist den Ansprüchen des Nachbarschutzes, gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse und des Brandschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe, ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig. Im Sinne der leichteren Lesbarkeit des Bebauungsplans sind die etwa über dem Bestandsgelände möglichen Wandhöhen nur als Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

B.2.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Festsetzung bisher

- Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaren Grundstücksflächen, außer auf den als ortsteilgliedernden Grünflächen ausgewiesenen Flächen, allgemein zulässig.
- Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Eine Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze, Rangierflächen und Zufahrten – Außer auf den mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen sind Kfz-Stellplätze auf wasserdurchlässigen Belägen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen auf den als ortsteilgliedernd ausgewiesenen Flächen sowie auf den Flächen für den ökologischen Ausgleich.

Festsetzung Änderung

- Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 15 m² sind nur innerhalb der Bauräume zulässig
- Die Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die sich außerhalb der Bauräume befinden, sind nur bis zu einer maximalen Oberkante der Wandhöhe von 478,5 m ü. NHN zulässig.

Übernahme der bisherigen Festsetzungen:

- Oberirdische Stellplätze sind einheitlich mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken o.Ä. herzustellen.
- Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren.

Begründung

Um ein städtebaulich einheitliches und geordnetes Bild zu gewährleisten, sind größere Nebenanlagen, ab einer Grundfläche über 15 m², ausschließlich innerhalb der Bauräume zulässig. Dies führt darüber hinaus zur Freihaltung von offenen Korridoren zwischen den Baugebieten und stellt somit eine Gliederung des Gesamtgebietes sicher.

Außerhalb der Bauräume sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, mit einer Grundfläche unter 15 m², sowie Stellflächen und Zufahrten zulässig. Ausgenommen hiervon sind die zu begrünenden Flächen des Baugrundstücks gemäß §10 der Festsetzungen, da hier bauliche Anlagen unzulässig sind. Um eine eindeutige Unterordnung der Nebenanlagen außerhalb der Bauräume sicherzustellen und überhohen, das Ortsbild beeinträchtigenden Gebäuden vorzubeugen, ist für Nebenanlagen und Garagen ebenfalls eine maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe festgesetzt. Zudem ist dies mit der Einbettung dieser in das Gesamtkonzept sowie in die bewegte Topographie begründet. Durch die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhe wird eine Errichtung von ca. 3,0 m hohen Gebäuden ermöglicht, was eine Nutzung als Garagegebäude sicherstellt. Diese baulichen Anlagen treten aufgrund ihrer begrenzten Höhenentwicklung aus städtebaulicher Sicht nur untergeordnet in Erscheinung und haben nur eine eingeschränkte Prägung auf den Gesamtcharakter des Gebietes. Somit können diese auch in den Zwischenbereichen zugelassen werden.

Damit eine unnötige Komplettversiegelung der Flächen verhindert wird, um im Hinblick auf vermehrt auftretende Starkregenereignisse den Oberflächenabfluss möglichst gering zu halten und um eine natürliche Bodenfunktion weitestgehend zu erhalten, sind die oberirdischen Kfz-Stellplätze weiterhin einheitlich mit wasseraufnahmefähigen Belägen, wie z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken o.Ä. herzustellen.

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

B.2.4 Dächer

Festsetzung bisher

- Dachform: Zulässig sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 12°. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Dachdeckung: Die Dachdeckung ist so zu gestalten, dass sie sich möglichst unauffällig in die Umgebung und das Ortsbild einfügt.

Festsetzung Änderung

- Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer sowie Satteldächer zulässig.
- Als maximale Dachneigung sind bei Pultdächern 15° und bei Satteldächern 25° festgesetzt.
- Dachterrassen sind zulässig, so deren Oberkante der Wandhöhe sich mindestens 2,0 m unterhalb der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe des Hauptgebäudes befindet.
- Bei geneigten Dächern sind Dachdeckungen ausschließlich in Rot-, Braun-, Grautönen sowie deren Mischöne zulässig. Bei Dachflächen mit Dachneigungen unter 15° sind auch unbehandelte Blecheindeckungen zulässig.
- Unzulässig sind glänzende und reflektierende Dacheindeckungen. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen und Dacheindeckungen aus Kupfer.

Begründung

Um gerade mit Hinblick auf die im Westen angrenzende Wohnbebauung einen harmonischen Übergang vom Gewerbegebiet her zu gewährleisten und um homogene Dachlandschaft eines Gewerbegebietes zu vermeiden, soll eine Mischung von Dachformen aus der lokalen Bautradition heraus und der umgebenen Bebauung ermöglicht werden. Somit sind gegenüber der Erweiterung des Bebauungsplans „Heft“ als Dachformen auch Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

Satteldächer sind als symmetrische Dächer (Dachneigung auf beiden Seiten identisch und First in der Mitte der Dachfläche) und mit einem maximalen Neigungswinkel von 25° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Die Neigung bei Pultdächern darf maximal 15° betragen. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass keine überhohen, das Ortsbild negativ beeinträchtigende Dächer entstehen.

Dachterrassen sind generell zulässig. Die Oberkante der Wandhöhe des Gebäudeteils, auf dem sich die Dachterrasse befindet, muss sich dabei mindestens 2,0 m unterhalb der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe des Hauptgebäudes befinden. Somit sollen Nutzungen oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe ausgeschlossen werden. Insbesondere sollen sich Dachnutzungen so dem Gesamtbild unterordnen.

Die Festsetzungen zu entsprechenden Dacheindeckungen wurden in der jetzigen Änderung gegenüber der bestehenden Festsetzung präziser gefasst. Entsprechend der umgebenen Bebauung sind Dacheindeckungen in Rot-, Brau-, Grautönen sowie deren Mischttönen zulässig. Bei Dachflächen unter einem Neigungswinkel von 15° sind auch unbehandelte Blecheindeckungen zulässig. Hier ist aus der, primär relevanten Fußgängerperspektive die Dachfläche nicht so präsent. Des Weiteren dürfen Dacheindeckungen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Materialien ausgeführt werden. Somit wird Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke vorgebeugt. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen sowie Dacheindeckungen aus Kupfer. Solaranlagen sind in Abwägung mit ihrer gewünschten Nutzung ausgenommen. Bei Kupferdächern ist nur sehr kurzfristig mit einer glänzenden Oberfläche zu rechnen. Nach kurzer Zeit sind diese Flächen aufgrund der Korrosion matt.

Flachdachdeckungen sind aus der Fußgängerperspektive in der Regel nicht zu sehen. Somit haben diese nur einen sehr untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild. Dem folgend sind Festsetzungen zu deren Deckungsmaterialien nicht erforderlich.

B.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Festsetzung bisher

- Veränderungen des natürlichen Geländes für Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Die Einbindung in die umgebende Topographie ist im Bauantrag darzustellen.

Festsetzung Änderung

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in die bestehende Topographie sowie zur höhenmäßigen Anpassung der Zufahrten an die anliegende Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Differenz von 3,0 zum natürlichen Gelände zulässig. Das natürliche Gelände darf maximal bis zu einer Höhe von 474,0 m ü. NHN abgetragen werden.
- Die beschränkten Höhenfestsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gelten nicht für das Anlegen von Straßenverkehrsflächen sowie für Sickermulden und -gräben. Innerhalb der zu begrünenden Flächen des Baugrundstückes sind Aufschüttungen nicht zulässig.

- Die erzeugte Böschungsneigung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

Begründung

Um die neue Erschließung an die bestehende Verkehrsfläche anzuschließen, damit sich die neu geplante Bebauung in die bestehende Bebauung einfügt und um überhohe Gebäude zu vermeiden, sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 0,5 m nötig.

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Integration der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zum höhenmäßigen Angleichen von Zufahrtsbereichen an der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

Das Gelände im Änderungsbereich steigt von Norden (bestehende Verkehrsfläche) in Richtung Süden um ca. 3,0 m an. Die mittlere Geländehöhe beträgt rund 475,8 m ü. NHN. In Richtung Westen fällt das natürliche Gelände um ca. 0,5 m und am östlichen Rand um ca. 2,5 m.

So sind innerhalb des Änderungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 3,0 m zum natürlichen Gelände zulässig. Damit das natürliche Gelände, vor allem in den nördlichen Teilbereichen, nicht zu tief abgegraben wird, darf der Boden maximal bis auf eine Höhe von 474,0 m ü. NHN abgetragen werden.

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

Für das Herstellen von Straßenverkehrsflächen sowie für das Anlegen von notwendigen Sickermulden und -gräben sind in Abwägung mit den Funktionsansprüchen auch Abgrabungen und Aufschüttungen über die festgesetzten Maße hinaus zulässig. Sickermulden und -gräben sind zudem steiler als 1 zu 2 zulässig, um die örtliche Versickerung von Niederschlägen zu ermöglichen.

Um die bestehende Regenwasserleitung im Osten und den Böschungsbereich mit der wasserleitenden Wallfunktion entlang der Pinswangerstraße zu schützen sind an dieser Stelle, im Bereich der Grünflächen keine Abgrabungen zulässig.

B.2.6 Grünordnung

Festsetzung bisher

- Öffentliche und private Grünflächen, bedeutend für Ortsteilgliederung, Ortsrandgestaltung und Landschaftsschutz – Ökologische Ausgleichsfläche (Gestaltung, Überwachung, Unterhaltung)
- Sonstige private Grünflächen und Straßenbegleitgrün
- Bepflanzungen

Festsetzung Änderung

- Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks.

Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen wie z.B. Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten zulässig.

- Bepflanzungen

Die Festsetzung wird zur Ergänzung der Festsetzung durch Planzeichnung wortgleich übernommen.

Begründung

Durch die hier gegenständliche Änderung mit den großzügig gefassten Bauräumen soll eine möglichst großzügige Flexibilität hinsichtlich der Neuplanung gewährleistet werden. Dahingehend entfallen die öffentlichen und privaten Grünflächen, welche zur Ortsgliederung, Ortsrandgestaltung und zum Landschaftsschutz als ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt waren.

Die sich im Änderungsbereich festgesetzten „Ausgleichsflächen“ aus der Erweiterung des Bebauungsplans „Heft“ werden vollumfänglich auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt. Die Umsetzung dieser Ausgleichsflächen wird unter Absatz C.2 aufgezeigt.

Die ökologische Wertigkeit der Ausgleichsflächen wie sie im Ur-Bebauungsplan festgesetzt waren, ist aufgrund der integrierten Lage und geringen Ausdehnung in Frage zu stellen.

Unter Abwägung mit den Potenzialen einer Innenentwicklung werden diese Flächen daher in der hier gegenständlichen Änderung überplant.

Um dennoch eine gewisse Gliederung des Gewerbebereichs und eine Eingrünung entlang der Pinswangerstraße zu gewährleisten, ist hier ein zu begrünender Bereich des Baugrundstücks festgesetzt. Zudem eignen sich diese Flächen aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) sowie verlaufender Medien (Kanal in östlicher Fläche) nicht für eine Bebauung.

Damit eine Begrünung der Flächen gewährleistet wird, sind innerhalb dieser Flächen keine baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten zulässig.

Durch die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans ist bereits eine grundsätzliche, angemessene Eingrünung des Baugrundstücks festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzten zu Pflanzenden Einzelbäume und Strauchgruppen entlang der Pinswangerstraße sind aus dem Ur-Bebauungsplan übernommen und durch weitere Strauchpflanzungen ergänzt. Mit den Einzelbäumen entlang der Straßengrundgrenze kann in Absprache mit der Gemeinde der Abstand von 2m zur Grundstücksgrenze unterschritten werden, da hier noch ausreichend Grünfläche bis zur tatsächlichen Straßenfläche besteht.

B.2.7 Werbeanlagen

Festsetzung bisher

- Die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und der Betrieb von Werbeanlagen sind in Verbindung mit Art. 91 Abs. 2 BayBO unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

An gut sichtbaren Stellen, insbesondere an der Einmündung der Erschließungsstraße, ist in den öffentlichen Grünflächen eine freistehende Gemeinschaftswerbeanlage zulässig, sofern sie die Sichtverhältnisse der Straßenzufahrt nicht beeinträchtigt.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen auf Masten und Dächern sowie Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.

Werbeanlagen mit einer Fläche > 1 m² sind über die Vorschrift des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 BayBO genehmigungspflichtig.

Festsetzung Änderung

- Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuschstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Sie sind nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Dabei müssen sie sich in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen

Gegebenheiten einfügen. Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig.

- Je Bauraum sind bis zu zwei Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 3,0 m² Fläche und bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m über dem geplanten Gelände zulässig. Des Weiteren ist eine freistehende Werbeanlage mit bis zu 2,5 m² Fläche und einer maximalen Oberkante von 2,0 m über dem geplanten Gelände zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektoren u.Ä..
- Lichtwerbeanlagen in Richtung des westlich gelegenen Wohngebiets sind nicht zulässig.

Begründung

Grundsätzlich sollen sich die Werbeanlagen deutlich den Gebäuden unterordnen. Gerade mit Hinblick auf die Lage des Gewerbegebietes am Ortsrand ist dies von besonderer Bedeutung. So sollen die Werbeanlagen, aus ortsgestalterischer Sicht, lediglich dem Auffinden der ansässigen Gewerbebetriebe dienen. Durch Festsetzungen zur Einschränkung von Werbeanlagen wird hier eine Abwägung zwischen Ortsbild und Funktionsfähigkeit getroffen.

Im gesamten Änderungsbereich sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Dabei sind sie nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Um ortsbildfremde Situationen zu vermeiden und das städtebauliche Gesamtbild zu wahren, müssen sich die Werbeanlagen in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen Gegebenheiten einfügen.

Grundsätzlich sind beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Jedoch ist die Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Um bei Dunkelheit keine weit abstrahlende, das Ortsbild und die Tierwelt beeinträchtigende, störende Beleuchtung zu erhalten, sind die Beleuchtungsmöglichkeiten für Werbeanlagen eingeschränkt.

Um sicherzustellen, dass sich die Werbeanlagen den Gebäuden unterordnen, ist deren Umfang entsprechend reglementiert. So sind je Bauraum bis zu zwei Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäude mit einer jeweiligen Fläche von bis zu 3,0 m² zulässig. Diese darf eine maximale Höhe von 3,5 m über dem geplanten Gelände nicht übersteigen. Neben den zulässigen Werbeanlagen direkt am Gebäude ist auch eine freistehende Werbeanlage mit bis zu 2,5 m² Fläche und einer maximalen Oberkante von 2,0 m über dem geplanten Gelände zulässig.

Nicht zulässig sind hingegen Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektoren oder Ähnliches. Zudem sind speziell in Richtung des westlich gelegenen Wohngebiets Lichtwerbeanlagen nicht zulässig. Allgemein würde dies das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig stören und im Fall der Beleuchtung zu Konflikten mit den umgebenden Wohnnutzungen führen.

Profilüberragende Werbeanlagen haben einen besonders negativen Einfluss auf das ländliche Orts- und Landschaftsbild. Um dem vorzubeugen, sind Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe nicht zulässig.

B.3 Neu hinzugekommene Festsetzungen

B.3.1 Dienstbarkeiten

Festsetzung bisher

- keine Festsetzung

Festsetzung Änderung

- Festsetzung Fläche mit Leitungsrecht dinglich zu sichern

Für diese Fläche ist zu Gunsten der Gemeinde ein Leitungsrecht einzutragen.

Begründung

Im südöstlichen Bereich der Änderung, auf der zu begründenden Fläche des Baugrundstücks, ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht belegt. Dieses Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde und entsprechenden Versorgungsunternehmen. Eine Dienstbarkeit ist dahingehend relevant, da in diesem Bereich ein Kanal mit dazugehörigen Schutzzonen verläuft. Damit spätere Arbeiten (Kontrollen, Sanierung etc.) zur Unterhaltung des Kanalverlaufes ungehindert durchgeführt werden können und ein dauerhafter Verbleib der Leitung gesichert ist, ist eine entsprechende Dienstbarkeit für die Gemeinde und Versorgungsunternehmen zu sichern.

B.4 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Im Änderungsbereich verläuft derzeit lediglich im äußersten nördlichen Abschnitt eine Verkehrsfläche. Im Zuge der Neuplanung und zukünftigen Bebauung soll die Erschließung über eine Stichstraße vom „Georg-Wiesböck-Ring“ erfolgen. Dies ist nötig um eine parzellierte Nutzung der Fläche im Hinblick auf eine kleinteilige Struktur zu ermöglichen.

Aufgrund der untergeordneten, lediglich auf die Grundstücke bezogenen Erschließungsfunktion wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerweg“ festgesetzt.

Die neuen Bauräume können allesamt über diese Stichstraße erschlossen werden.

Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, sodass eine Wendemöglichkeit für LKW-Anlieferverkehr, Müllfahrzeuge, Winterdienst und Ähnliches geschaffen wird und somit eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Im Zuge der hier gegenständlichen Planung ist gegenüber den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans ist mit einer sehr moderaten Zunahme des Verkehrs auf dem „Georg-Wiesböck-Ring“ zu rechnen. Da es sich hier nur um einen reinen Anliegerverkehr mit Kunden- und Lieferverkehr, handelt, kann die zu erwartende Verkehrszunahme durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung ist nicht zu erwarten.

Stellplätze

Die Marktgemeinde Neubeuern verfügt über keine Satzung, welche die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen und Garagen regelt. Somit ist die Anzahl der herzustellenden, notwendigen Stellplätze für die einzelnen Nutzungen nach §20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu bestimmen.

Im Rahmen der Baugrundstücke ist ausreichend Platz für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung lassen dies ebenfalls zu.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der umgebenen Bebauung und der Lage in einem Gewerbegebiet, kann davon ausgegangen werden, dass die notwendigen Medien (Strom, Telekommunikation, Frisch- und Abwasser etc.) bereits vorhanden sind. Im Rahmen des Bauvollzuges können somit die neuen Bauräume mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

Im südöstlichen Bereich (siehe Planzeichnung) verläuft ein Abwasserkanal (Beton, Durchmesser = 50 cm). Für den Kanal besteht eine Schutzzone von 2,5 m links und rechts der Achse, welche von Bauungen und Bepflanzungen freizuhalten ist. Während der Bauphase gilt es, die bestehende Rohrleitung durch geeignete Maßnahmen vor eventueller Beschädigung oder Zerstörung zu schützen. Nach der Bauphase muss für die Rohrleitung eine uneingeschränkte Zugänglichkeit sowie der regelmäßige, regelgerechte Unterhalt der Rohrleitung, durch eine fachgerechte Herstellung und eventuelle bauliche Präventionsmaßnahmen bei den angrenzenden Baumaßnahmen (entsprechende Gründungen, statische Bemessungen (Spund-)Wand etc.) sichergestellt werden. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung stehen dem nicht entgegen.

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die neue Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) erfolgen. Der Ausbau dieser entspricht der Verordnung für die Flächen für die Feuerwehr. Somit können alle Grundstücke von der Feuerwehr direkt angefahren werden. Es ist kein Bauraum oder Teile von diesen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen.

Löschwasser kann grundsätzlich über die bestehende Wasserversorgung im Gewerbegebiet „Heft“ zur Verfügung gestellt werden. Ggf. ist im Rahmen des Bauvollzuges die Errichtung eines neuen Hydranten oder Ähnliches erforderlich. Je nach entsprechender Nutzung ist, gerade bei Gewerbebetrieben ggf. noch eine zusätzliche Löschmittelbevorratung notwendig. Dem steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

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

B.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Heft – Erweiterung Gewerbegebiet“ wurden für den hier gegenständlichen Änderungsbereich Emissionskontingente in Form von „immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln“ in Höhe von 54 dB(A)/m² tags und 39 dB(A)/m² nachts festgelegt.

Im Rahmen einer Stellungnahme des Ingenieurbüro Greiner (Stellungnahme Nr. 219002 vom 15.01.2019) wurde nun untersucht, ob unter Beibehaltung diese Festsetzungen auch auf Grundlage der Änderungsplanung die zulässige Geräuschbelastungen aus Anlagenlärm (Immissionsrichtwert-Anteile) nach TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten (WA „Haimgarten – Ost“) westlich des Änderungsbereiches eingehalten werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass an den Immissionsorten Immissionsrichtwert-Anteile von ca. 51 dB(A) bis 54 dB(A) tags und 36 dB(A) bis 39 dB(A) nachts auftreten. D.h. dass die für WA-Gebiete einzuhaltenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts somit um mindestens 1 dB(A) bis 4 dB(A) unterschritten werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die festgesetzten Emissionskontingente.

Basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen sind im Rahmen der geplanten 1. Änderung der Erweiterungsfläche keine Änderungen der immissionsschutztechnischen Festsetzungen gemäß Punkt 2.1 des Ur-Bebauungsplanes Nr. 11 „Heft“ Erweiterung Gewerbegebiet erforderlich. Auch die Hinweise zum Immissionsschutz können in der bestehenden Form belassen werden.

Die bestehenden Geräuschkontingentierungen bleiben somit erhalten.

Auch unter Einhaltung dieser, ist eine bestimmungsgerechte Nutzung des Gewerbegebietes möglich.

B.6 Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Die Bodenverhältnisse im Gewerbegebiet „Heft“ sind hierfür bedingt geeignet. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Im Planungsgebiet ist voraussichtlich, auch unter Berücksichtigung eventuell bodenbedingt tieferer Absetzhorizonte, ein ausreichender Abstand zum Grundwasser gegeben um eine Versickerung zu ermöglichen.

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

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

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

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

B.7 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die relativ großen Bauräume wird eine flexible Ausrichtung der neuen Baukörper begünstigt. In Verbindung mit den festgesetzten Satteldächern, mit einer Dachneigung bis zu 25°, bestehen sehr gute Bedingungen zur Nutzung der regenerativen und somit klimaschonenden Strahlungsenergie der Sonne.

Um den Oberflächenabfluss zu verringern sind die oberirdischen Stellplätze mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Somit wird der Oberflächenabfluss auch bei verstärkt auftretenden Starkregenereignissen verringert.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen, im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Dies führt mittelbar zum Erhalt größerer, zusammenhängender Grünbereiche. Diese können als „Klimasenken“ fungieren. Zudem bleiben so tendenziell mehr Grünstrukturen zur Luftreinigung und CO² Speicherung erhalten.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungsgebiet
- Verlegung der Ausgleichsflächen auf externe Fläche

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Heft - Erweiterung Gewerbegebiet“ wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Heft - Erweiterung Gewerbegebiet“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht für die Änderung kein neue Ausgleichserfordernis.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird der ursprünglich erforderliche Ausgleichsbedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Heft - Erweiterung Gewerbegebiet“ überplant. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch bisher nicht realisiert. Dieser Ausgleich soll nun im Rahmen des Ökokontos des Marktes Neubeuern in der Gemeinde Bad Feilnbach auf extern Flächen nachgewiesen werden.

Ausgleichsfläche Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplan war im Rahmen des hier gegenständlichen Änderungsbereichs eine Ausgleichsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt.

Somit ist nun extern ein Ausgleich von ebenfalls 1.200 m² zu erbringen.

Neuer Ausgleich

Der Ausgleich soll nun ca. 15,7 km westlich des Planungsgebietes erfolgen. Die entsprechenden Flächen werden auf Fl.Nr. 1986, Gemarkung Dettendorf, Gemeinde Bad Feilnbach als „externer Geltungsbereich“ mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die Gemeinde Bad Feilnbach hier über die Planungshoheit verfügt, werden für diesen Bereich keine Festsetzungen getroffen. Die Umsetzung der Fläche ist privatrechtlich durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Der nun vorgesehene Ausgleichsbereich befindet sich auf der anderen Seite des Inntals. Er ist trotz seiner Entfernung dem gleichen Naturraum zuzuordnen.

Die Ausgleichsfläche umfasst 2.270 m². Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung werden 1.200 m² „abgebucht“. Die übrigen Flächen verbleiben im Ökokonto des Marktes Neubeuern bzw. werden ggf. durch andere Vorhaben abgebucht.

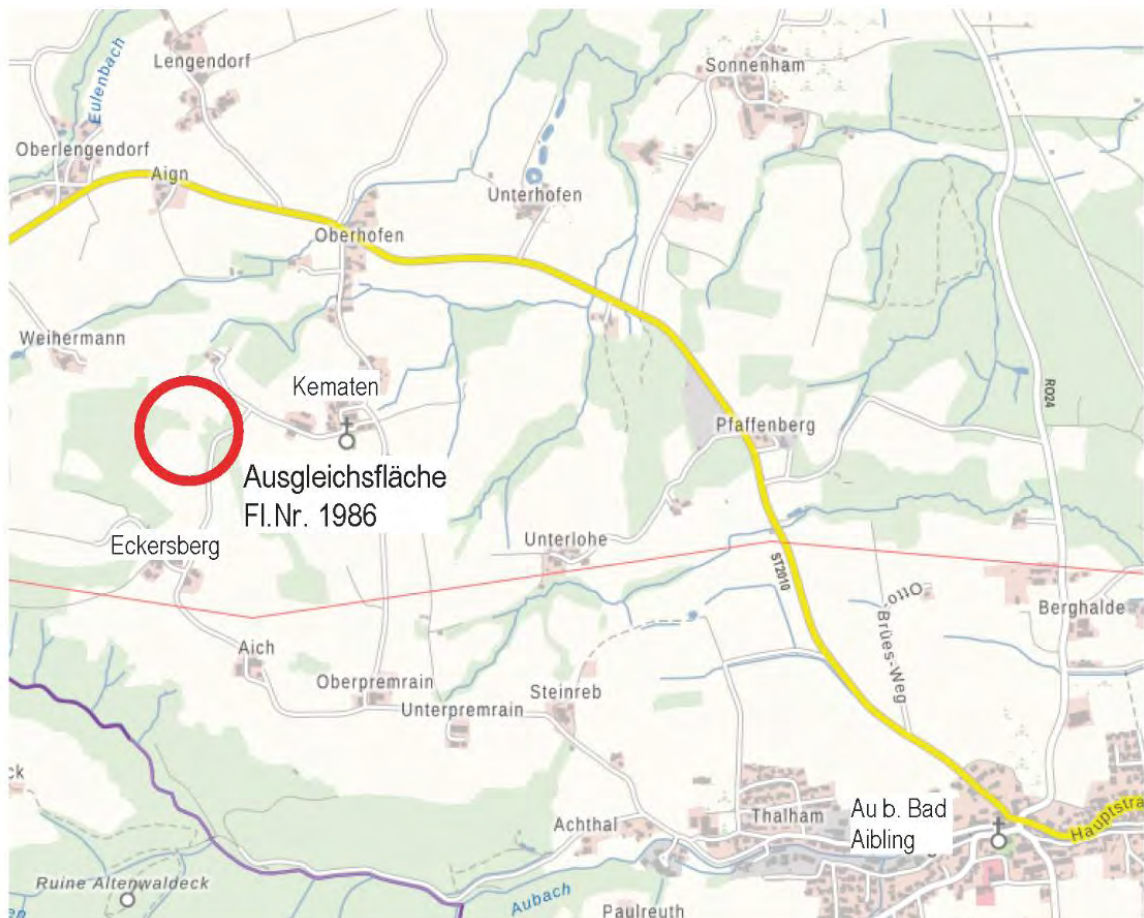


Abbildung 4: Lage der externen Ausgleichsflächen (rot) - ohne Maßstab!

Auf der Ausgleichsfläche soll ein Komplex aus mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland mit artenreicher einjähriger Gras- und Krautflur, an der südlich gelegenen Böschung sowie ein mehrjähriger artenreicher Hochstaudensaum entlang des Waldrandes entwickelt werden.

Die Flächen sind aktuell noch nicht entsprechend der Entwicklungsziele angelegt. Somit besteht keine „Verzinsung“ des Ausgleichs. Es ist somit ein Kompensationsfaktor von 1,0 anzusetzen.

Grundstück	Ausgangszustand	Prognosezustand	Fläche	Komp. faktor	Komp. umfang
Fl.Nr. 1986 Teilfl.	Grünland, intensiv genutzt, beweidet	mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	1.475 qm	1	1.475 qm
Fl.Nr. 1986 Teilfl.	Grünland, intensiv genutzt, beweidet	einjährige artenreiche Gras- und Krautflur, an Böschung, ca. 5 m breit	168 qm	1	168 qm
Fl.Nr. 1986 Teilfl.	Grünland, intensiv genutzt, beweidet	mehrfähriger artenreicher Hochstaudensaum am Waldrand, ca. 5 bis 14 m breit	627 qm	1	627 qm
Summe Ausgleichsfläche			2.270 qm		2.270 qm
Ausgleichsfläche	für BP Nr. 11 Neubeuern Heft				1.200 qm
Ökofläche	Gemeinde				1.070 qm

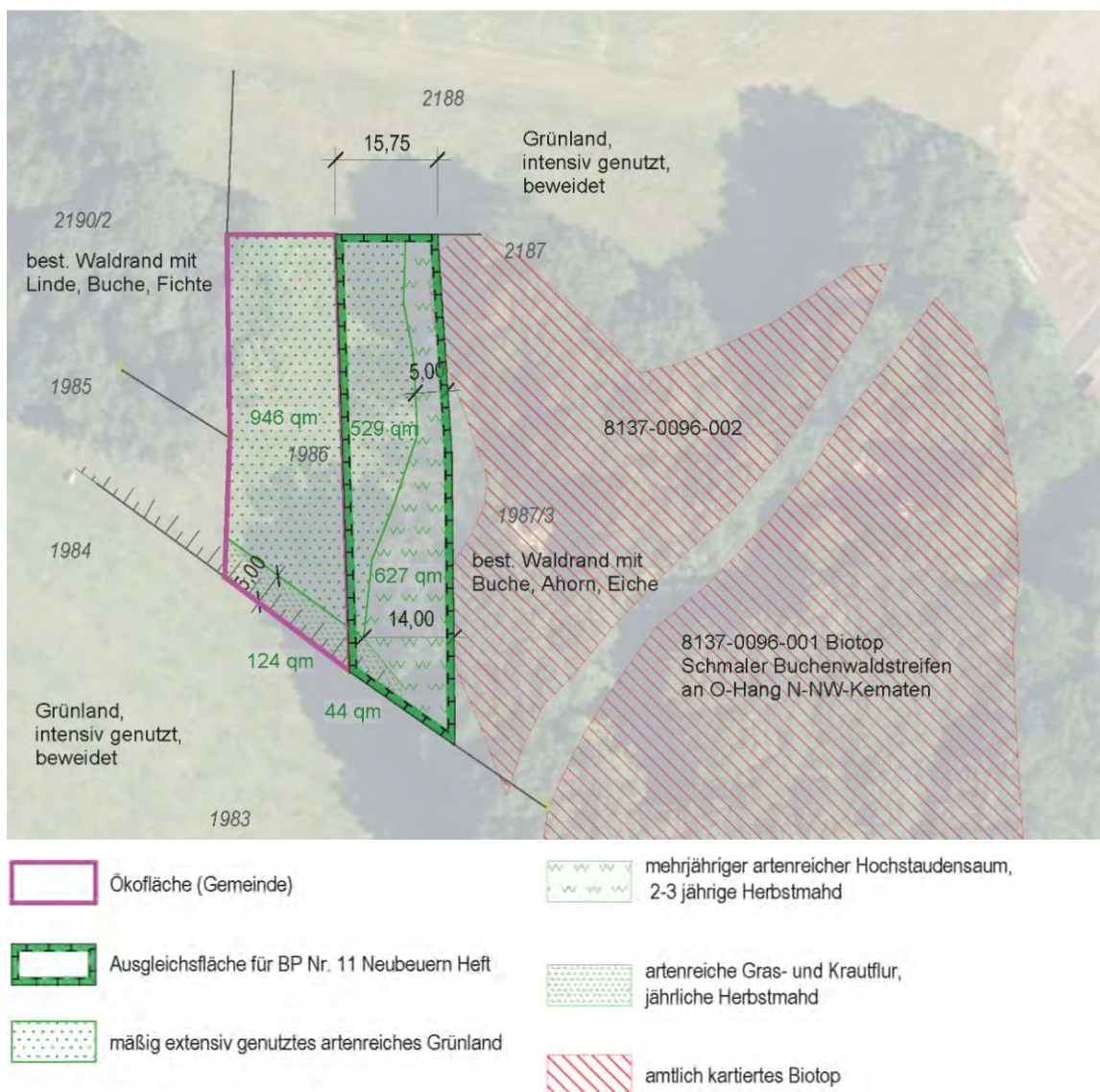


Abbildung 5: Planungsziele externe Ausgleichsflächen (rot) - ohne Maßstab!

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 18. September 2018 durch Steil Landschaftsplanung untersucht.

Die Ergebnisse des Gutachtens können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können Fortpflanzungs- und Ruhestätte für prüfungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ebenso ist nicht mit einem Vorkommen prüfungsrelevanter Nagetier-, Amphibien-, Reptilien-, Libellen-, Käfer-, Weichtier- oder Schmetterlingsarten zu rechnen.

Das Untersuchungsgebiet stellt keine essentiellen Nahrungs- und Jagdhabitats für saP-relevante Vogelarten dar. Die Fläche kann lediglich als Teilhabitat zur Nahrungssuche betrachtet werden.

Im Hinblick auf das geplante Vorhaben wird angenommen, dass dadurch keine essentiellen Jagd- und Nahrungshabitats von prüfungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten zerstört werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Vorhaben zu keinen Verstößen gegen die Verbotstatbestände (Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommt. Daher wurden keine Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen empfohlen.