

**Gemeinde Halsbach
VG Kirchweidach
Landkreis Altötting
Freistaat Bayern**

Bebauungsplan „Moosen West BA III“

Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Anerkannt: Gemeinde Halsbach



.....
Martin Poschner, 1. Bürgermeister

Gefertigt: HPC AG Harburg (Schwaben)



HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller@
hpc.ag

Dipl.-Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl.-Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Plandatum: 09.03.2021

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Halsbach ist mit einer aktuellen Einwohnerzahl von etwa 950 Einwohnern und einer Größe von 22 km² die kleinste Gemeinde im Landkreis Altötting und unterhält mit drei weiteren Gemeinden eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Kirchweidach. Eine Besonderheit der Gemeinde Halsbach liegt in der Gemeindestruktur, da sie zwischen dem Hochwasserbereich des Halsbachs im Süden und landwirtschaftlichen Betrieben im Norden des Ortes eingengt ist. Eine weitere Entwicklung des Dorfes ist so seit geraumer Zeit kaum möglich.

Daher entstanden in den letzten Jahrzehnten abgesetzt vom Ort neue Ortsteile, die jedoch bezüglich der Infrastruktur eng mit dem Hauptort verbunden sind. Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet zahlreiche Einzelhöfe und Weiler, so dass Halsbach heute insgesamt 67 Ortsteile hat.

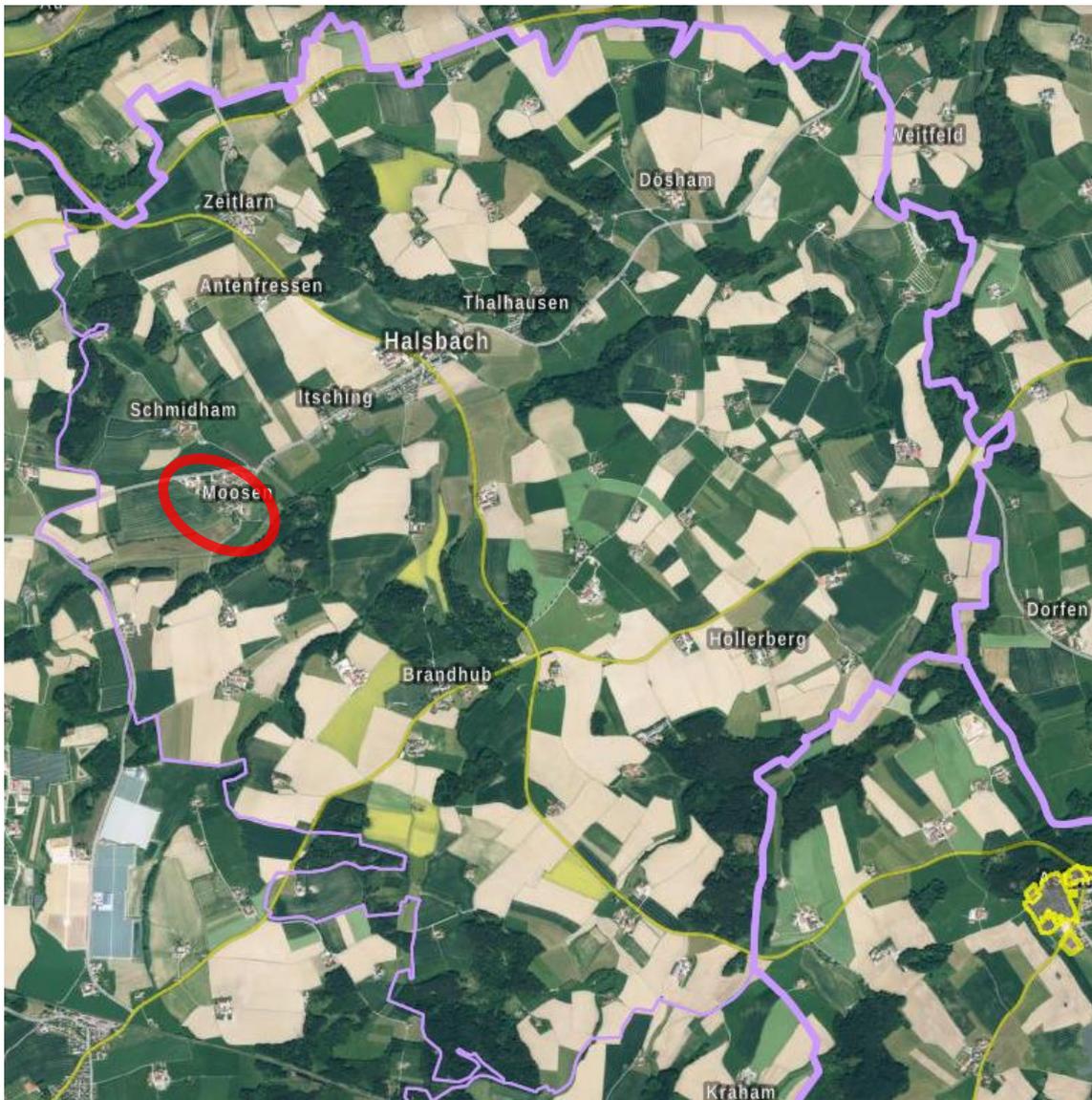


Abb. 1 : Übersicht Gemeinde Halsbach, Lage von OT Moosen rot markiert (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Der Ortsteil Moosen liegt ca. 1 km süd-westlich von Halsbach (siehe Abbildung 1) und ist in den letzten Jahren durch das Baugebiet „Moosen West“ gewachsen, da es dort für junge Familien die Möglichkeit gibt, im Gemeindegebiet von Halsbach ihr Eigenheim zu bauen. Aktuell besteht neuer Bedarf an Wohnbauflächen und als geeignetes Gebiet wurde die Fläche „Moosen West BA III“ festgelegt. Das Gebiet grenzt südlich an das vorhandene Baugebiet „Moosen West“ an (siehe Abbildung 2).



Abb. 2 : Lage des bestehenden Baugebietes „Moosen West“ (bestehende Bebauung) und des geplanten Baugebietes „Moosen West BA III“ (rote Fläche); (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Mit dem Bebauungsplan „Moosen West BA III“ werden auf ca. 3,1 ha insgesamt 33 neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen, die Flächengröße liegt zwischen ca. 640 m² und 1.120 m². Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Halsbach soll die Entwicklung eines attraktiven Baugebiets ermöglicht werden. Dabei soll der dörfliche Charakter im Ortsteil Moosen beibehalten werden. Der Ortsrand soll naturnah gestaltet und harmonisch in die umgebende Landschaft eingefügt werden.

Parallel zum Bebauungsplan „Moosen West BA III“ wird für den Geltungsbereich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Flächen werden darin analog zum Bebauungsplan als WA dargestellt.

2. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosen West BA III“ liegt im Ortsteil Moosen der Gemeinde Halsbach. Es handelt sich bei dem Gebiet um eine Süd-Ost-Hanglage. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,1 ha und wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 498 und 516 der Gemarkung Halsbach.

Der Bebauungsplan „Moosen West BA III“ wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Halsbach, dem bestehenden Bauflächenbedarf und einer angemessenen und mit der bestehenden Wohnbebauung verträglichen Erschließung abgegrenzt.

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein Bereich öffentlicher Grünfläche und Fuß- und Radweg des Bebauungsplans „Moosen West“ überplant. Der Verlauf des Fuß- und Radwegs und die Lage der öffentlichen Grünfläche wird der Planung angepasst.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Im Gemeindegebiet Halsbach besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven gedeckt werden kann. Aufgrund der Nachfrage von Bauinteressenten und mangelndem Angebot an Bauplätzen besteht das Planerfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB.

Als neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet kommt das Baugebiet „Moosen West BA III“ in Betracht. Für das Baugebiet „Moosen West BA III“ spricht, dass der Standort an bereits bestehende Wohnbaugebiete anschließt, einen guten Anschluss zum Ortsteil Halsbach hat (ca. 1 km süd-westlich von Halsbach) und für die städtebauliche Entwicklung verfügbar ist.

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Moosen West“ erfolgt nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Es gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosen West BA III“ umfasst eine Fläche von 30.686 m². Von dieser Fläche werden 23.360 m² als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen. Die tatsächlich überbaute Fläche beträgt somit 9.344 m².

Bebauungsplan "Moosen West BA III"	
Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung
Fläche Baugrundstücke	23.360 m ²
Private Grünfläche	2.423 m ²
Verkehrsfläche	3.905 m ²
Feldweg	60 m ²
Öffentliches Grün	349 m ²
Regenrückhaltebecken (öffentliches Grün)	589 m ²
Summe	30.686 m²

Tab. 1: Flächenbilanz des räumlichen Geltungsbereichs

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), wonach maximal 1,0 ha überbaut werden dürfen, ist somit erfüllt. Es gelten entsprechend die Regelungen nach § 13a.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Auch wenn die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans entfällt, ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert. Die Gestaltung der Ortsränder bleibt wichtiges städtebauliches Ziel. Die Naturschutzbehörde ist zu den Belangen des Arten- und des Landschaftsschutzes am Verfahren zu beteiligen.

Auch der Bebauungsplan nach §13b ist als Teil einer geordneten räumlichen Entwicklung grundsätzlich aus der übergeordneten Planung zu entwickeln und in diese zu integrieren. Die Belange der Regionalplanung sind bei der Planaufstellung nach §13b BauGB zu berücksichtigen.

3.2. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Halsbach liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren, im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen.

Durch die Lage des Hauptorts Halsbach zwischen dem Hochwasserbereich Halsbach im Süden und landwirtschaftlichen Betrieben im Norden des Ortes ist eine weitere Entwicklung an dieser Stelle kaum möglich. Der in zumutbarer Erreichbarkeit gelegene Ortsteil Moosen bietet dafür Möglichkeiten, die durch diese Planung genutzt werden.

Es wird dem Leitbild der Siedlungsentwicklung gemäß der Regionalplanung entsprochen, welches eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung in der Region unter Berücksichtigung der Raumstruktur fordert (PR Nr. 18 II 1 G). Dabei soll die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Diesen im Regionalplan angeführten Grundsätzen entspricht die vorliegende Planung, da sich die Siedlungsentwicklung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche anlehnt und vorhandene Infrastrukturen mitbenutzt.

Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Photovoltaikpark Moosen“ kann der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosen West BA III“ wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dabei kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

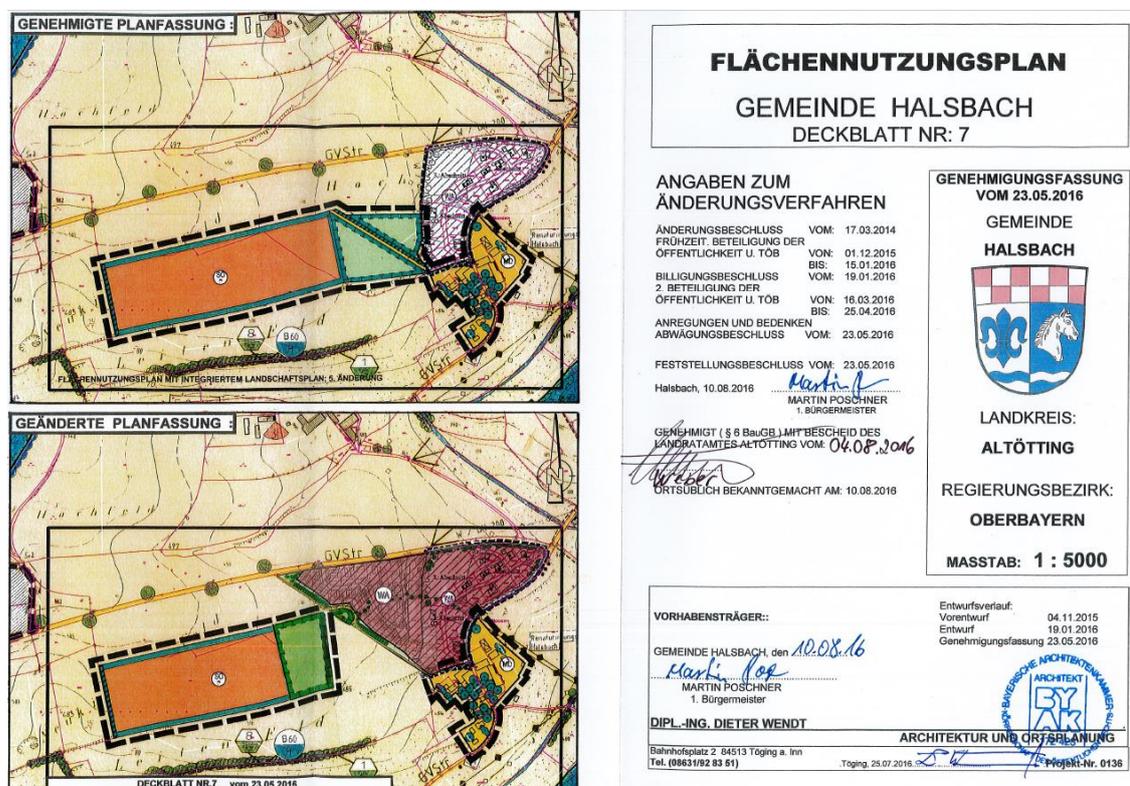


Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Halsbach Ortsteil Moosen in der Fassung vom 23.05.2016

3.3. Immissionsschutz, Emissionsschutz

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

3.4. Naturschutz / Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB) sind zu beachten. Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden einzuhalten.

3.5. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Moosen West BA III“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Daher ist die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Dennoch werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen z.B. durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten, die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets und zur landschaftlichen Einbindung sowie Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen umgesetzt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Moosen West BA III“ bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

3.6. Wasserrecht

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in allen Belangen ist erforderlich. Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) nicht herangezogen werden kann.

3.7. Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Müllentsorgung mit Müllfahrzeugen durch einen geeigneten Straßenausbau (Straßenbreite) sichergestellt.

3.8. Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Nach dem aktuellen Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmäler oder sonstige dem Denkmalschutz unterliegende Flächen oder Objekte die nach Art.1 Abs.2 und Abs.4 und Art.2 BayDSchG kartiert sind.

4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Moosen West BA III“ gliedert sich in eine Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und eine Begründung. Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB sind aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

5. Tangierende sonstige Planungen

Sonstige Fachplanungen / Planungen der Gemeinde, welche das Vorhaben tangieren oder zu sonstigen Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

6. Siedlungsentwicklung und Flächenbilanz

Die Gemeinde Halsbach liegt mitten im sogenannten „südostbayerischem Chemiedreieck“. Durch die schwungvolle Entwicklung der Industrie- und Gewerbebetriebe und durch zahlreiche Neuan-siedlungen im „Chemiedreieck“ sind in den letzten Jahren im Gemeindebereich und im Umfeld von Halsbach zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Viele Bewohner der Gemeinde Halsbach sind daher auf Dauer an die Region gebunden. Gleichzeitig suchen viele Beschäftigte, die in die Gegend ziehen, Grundstücke zur Errichtung ihrer Eigenheime.

Das gesamte Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach einschließlich Halsbach entwickelt sich aufgrund der örtlichen Besonderheiten seit mehreren Jahren als Zuzugsgebiet. Ausgehend von der hohen Zahl an Bauanfragen und von einem hohen Anteil an auswärtigen Bauinteressenten ist auch in den kommenden Jahren mit Zuzug zu rechnen. Daher ist auch von einem über den statistischen Vorausberechnungen liegendem Bevölkerungszuwachs und Baulandbedarf auszu-gehen.

Die Grundstücke von den Bebauungsplänen „Moosen“ und „Moosen West“ die als Baulücken im Luftbild erscheinen sind alle verkauft und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Bauanträge werden kontinuierlich gestellt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Gemeinde Hals-bach ungebrochen hoch und wird voraussichtlich weiter steigen, da die Gemeinde Halsbach ins-besondere für auswärtige Bauwerber als Wohnstandort sehr attraktiv ist.

Dies ist auch ersichtlich aus einer Auflistung von Bauanfragen (Stand 25. August 2020) der um-liegenden Gemeinden:

	Bauwerber			
	insgesamt	aus der eigenen Gemeinde	Aus VG Kirchweidach	Auswärtige
Halsbach	58	9	9	53
Kirchweidach	84	21	8	55
Feichten	101	21	7	73
Tyrlaching	76	12	7	57

Auch unter Berücksichtigung von Mehrfachbewerbungen in nächstliegenden Ortschaften ist von mindestens 49 Bewerbern für Baugrundstücke allein im Gemeindegebiet von Halsbach auszuge-hen.

Die Nachfrage kann auch nicht durch Möglichkeiten in umliegenden Gemeinden abgedeckt wer-den, da dort ein vergleichbar großer Bedarf bei gleichzeitigem Mangel an Bauland herrscht. Die Ende 2020 in Kraft getretenen Bebauungspläne Markham BA II (Feichten) und Rosenstraße (Kirchweidach) haben derzeit weit mehr Bewerber als zur Verfügung stehende Bauplätze.

Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs mit den statistischen Ausgangsdaten ergibt für das Prognosejahr 2033 einen Wohnlandbedarf von 4,7 ha. Die Vorausberechnung der Bevölkerung und damit die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs sind allerdings als zu niedrig einzustufen, da das Landesamt für Statistik besondere ortsspezifische Entwicklungen, insbesondere den lokal sehr hohen Zuzug von auswärtigen Bauwerbern aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung im Um-feld in der Berechnung nicht berücksichtigt und daher von einem stärkeren Bevölkerungswachstum auszugehen ist.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Für die Kommune Halsbach

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2019:	1.015
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	4,9
für einen Zeitraum von:	14 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	361
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,770
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	7

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 Prognosezeitraum (Jahre): 14

Prognoseergebnis für das Jahr 2033:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="50"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="18"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="16"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="34"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="4,7 ha"/>	
steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text"/>	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte		
Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>

Die Ausweisung von ca. 3,1 ha Wohnbaufläche mit dem Bebauungsplan „Moosen West BA III“ decken den errechneten Wohnbaulandbedarf von 4,7 ha bis zum Ende des Berechnungszeitraums 2033 nicht ab.

7. Beschreibung der Planinhalte

7.1. Art der Nutzung

Der Bebauungsplan „Moosen West BA III“ weist ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO, ergänzende **private Grünflächen** (Baugebietseingrünung), **öffentliche Grünflächen** (innere Durchgrünung, Regenrückhaltebecken) sowie die für die Erschließung des Wohngebiets erforderlichen **öffentlichen Verkehrsflächen** aus. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist das Baugebiet auf das Wohnen ausgerichtet. Die eigentlich allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bewusst nicht zugelassen, um eine Konfliktsituation insbesondere bezüglich der im Wohngebiet hochbewerteten Nachtruhe auszuschließen.

ßen. Auch die zulässigen Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind in diesem Bereich generell ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO), da diese nicht dem bestehenden Gebietscharakter als Wohngebiet entsprechen und da das vordringliche städtebauliche Ziel im Plangebiet die Schaffung von Wohnraum ist.

Öffentlicher Verkehr

Die **Erschließung** (Verkehr, Ver- und Entsorgung) des geplanten Baugebiets erfolgt im Nord-Westen über die Ortsverbindungsstraße Halsbach – Schlehberg, im Süd-Osten über die bereits vorhandene Stichstraße, die von der Ortsverbindung Isching – Baumgarten abzweigt. Der bestehende Fußweg, der durch Moosen führt, wird durch das Baugebiet Richtung Westen verlängert.

Dafür wird die Nutzung der im Bebauungsplan „Moosen West“ ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche geändert, um dem geplanten städtebaulichen Konzept für Moosen zu entsprechen. Die Überschneidung vom Geltungsbereich bedeutet, Festsetzung im Bebauungsplan „Moosen West“ sind für diesen Planbereich nicht mehr gültig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Da sich das Wohngebiet am Ortsrand von Moosen befindet und den neuen „Ortsrand“ im Südwesten bildet, ist es eine städtebauliche Zielsetzung, die entstehende Dachlandschaft durch eine Eingrünung aufzulockern. Aus diesem Grund sind hier Flächen mit der Verpflichtung zur Randeingrünung auf privatem Grund vorgesehen. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird für das WA mit 0,4 festgesetzt, die nicht überbaute Fläche ist weitgehend zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Aus Gründen der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Anpassung an den Bestand erfolgt eine **Höhenbeschränkung** der Gebäude auf eine Wandhöhe an der Traufseite von maximal 6,5 m bei WA1 (2 Wohneinheiten / Bauparzelle) und maximal 7,75 m bei WA2 (Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten / Bauparzelle). Eine Mindestwandhöhe von 4 m an der Traufseite wird festgesetzt, um für das Ortsbild untypische Flachbauten / Bungalows zu vermeiden.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Grundfläche von 15 m² je Grundstück vorgegeben, um die gewünschte lockere Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Die maximale Gesamthöhe wird auf 3,5 m festgelegt, außerhalb der Baugrenzen auf 2,5 m.

Die maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe darf maximal 0,2 m über der endgültigen Geländeoberkante im Bereich des Haupteinganges liegen, um so den natürlichen Geländeverlauf zu berücksichtigen.

7.3. Bauweise / Baugrenzen / Abstandsflächen

Die Bebauung erfolgt in **offener Bauweise**, d.h. die einzelnen Bauwerke (Einzelhäuser und Doppelhäuser) werden entsprechend dem Gebietscharakter mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die offene Bauweise wurde gewählt, um nachbarschaftsrechtlichen und städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen.

Die überbaubare Fläche wird durch **Baugrenzen** abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße entsprechend dem ortsüblichen Charakter eines Wohngebiets eingehalten wird. Um in begründeten Einzelfällen Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, wurden an den entsprechenden Stellen in der Planzeichnung separate Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Ansonsten sind Garagen innerhalb der Baufester zu errichten, um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten und um Raum für private Stellflächen vor den Garagen sicherzustellen. Ergänzend wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Garagen einen Abstand von mind. 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten haben, um Raum für zusätzliche private Stellflächen vor den Garagen sicherzustellen.

Es sind im Geltungsbereich die **Abstandsflächen** gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, jedoch werden Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO als Grenzbebauung aber auch als grenznahe Bebauung zugelassen, soweit sie innerhalb der Baugrenzen liegen. Die Regelung macht es sowohl möglich, die Grundstücke entlang der Straße schmaler zu gestalten und somit die Erschließungsflächen zu reduzieren, als auch die Gartenflächen zusammenhängend besser zu nutzen und so eine höhere Wohnqualität zu erzielen.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzielen, wurde eine Anpassungspflicht bei gegenseitiger Grenzbebauung in Form, Größe, Dachneigung, Material und Farbgebung an das zuerst errichtete Gebäude festgesetzt.

7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der **Anzahl der Wohneinheiten** auf maximal 2 Wohnungen / Wohngebäude in WA1 entspricht dem städtebaulichen Ziel, ein strukturiertes Wohngebiet entsprechend der örtlichen Baukultur mit lockerer Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und entsprechend kleinerer Gebäude zuzulassen. Eine größere Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude würde dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Richtung Süden ist eine Verdichtung der Bebauung auf drei Bauparzellen mit Mehrfamilienhäusern (maximal 6 Wohnungen / Wohngebäude) vorgesehen, um den unterschiedlichen Bedarf zu decken.

7.5. Gestaltung der Baukörper und Dächer

Zur **Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes** wurden örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung von Dächern, Fassaden, Geländegestaltung, Einfriedungen, und von un bebauten Flächen erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Wohngebiets entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Als Dachformen wurden sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zugelassen. Die Dachformen entsprechen einem modernen Wohngebiet. Weitere Dachformen sind nicht zulässig, da diese dem bestehenden Charakter der Gemeinde widersprechen.

Die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen von 24° - 37° bei WD und SD wurde vorgenommen, um die Proportionen der Gebäude gemäß der örtlichen Baukultur zu gestalten und in angemessen das dörfliche Umfeld einzufügen. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° und Flachdächer zulässig.

Bei Dachdeckungen sind naturrote, braune oder graue Dachziegel oder Dachsteine zulässig, da sich diese Farbtöne gut ins Ortsbild einfügen und den Bauherren eine möglichst große Auswahl bieten. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Dachdeckungen möglich, da diese Gebäude untergeordnet sind und den Gesamteindruck nur bedingt prägen. Die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Materialien ist generell nicht zulässig, um ein harmonisches Ortsbild zu erzielen und zu bewahren.

Der Verlauf des Firstes erfolgt in Längsrichtung des Gebäudes. Dachüberstände bei Hauptgebäuden müssen mindestens 0,6 m betragen, bei Garagen mindestens 0,3 m. Mit den Festlegungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen gestalterische Brüche bzw. ein unruhiges Erscheinungsbild innerhalb des Baugebiets vermieden werden.

Neben Sonnenkollektoren werden auch Photovoltaikanlagen zugelassen, wenn sie dachparallel angeordnet sind und aufgeständerte Anlagen eine Höhe von 0,5 m ab OK Dach nicht überschreiten und den Dachfirst nicht überragen. Die Möglichkeiten zur alternativen Wärme- bzw. Energiegewinnung und ihre Verwendung bei Neubauten entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und trägt zum Klima- und Ressourcenschutz bei.

Grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig. Eine Holzverschalung ist in natürlichen Holzfarben möglich. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von extremer Farbgebung, welche städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und somit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Höhensprünge sind dem natürlichen Gelände möglichst harmonisch anzupassen. Sind trotzdem bei Terrassen oder Garagenzufahrten Stützmauern notwendig sind diese in Naturstein auszuführen, um eine möglichst naturnahe Gestaltung zu garantieren.

Bauliche Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und der Offenheit des Baugebiets auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt, für lebende Einfriedungen in Form von Hecken besteht die Beschränkung nicht. Um ökologische Konflikte zu vermeiden, sind neu zu errichtende Einfriedungen möglichst durchgängig für Kleintiere zu gestalten, ohne Sockel und mit einen Bodenabstand von 10 cm.

Da der öffentliche Erschließungsbereich wegen der Reduzierung von versiegelten Flächen sehr beengt ist, werden pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze festgesetzt, davon mindestens eine Garage oder Carport. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche kann auf eine Garage/ einen Carport verzichtet werden und 2 Stellplätze im Sinne des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) errichtet werden. Die Oberflächengestaltung der befestigten Flächen auf privatem Grund wird auf Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton, Schotterrasen, Luft- und wasser-durchlässige Betonsteine, Rasenfugenpflaster und Natursteinpflaster beschränkt, um die Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bestmöglich zu erhalten, den Naturhaushalt zu schonen. Ein Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal ist möglich.

7.6. Ver- und Entsorgung

Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, im Geltungsbereich möglich unterirdisch zu verlegen.

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserversorgungsnetz sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet.

7.7. Grünordnung / öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet wird durch öffentliche und private Grünflächen in die Landschaft eingebunden. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und die vorgesehene Bepflanzung soll ein möglichst landschaftsverträgliches Außenbild der Fläche entstehen.

In zentraler Lage des Plangebietes werden kleiner öffentliche Grünflächen ausgewiesen, um einen Platzcharakter zu schaffen und damit die Qualität des Wohnquartiers aufzuwerten und das Baugebiet zu durchgrünen (kleinklimatische Aufwertung).

Die in der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Pflanzungen werden Pflanzlisten für die Umsetzung der Pflanzgebote festgesetzt. Panaschierte Gehölze, Gehölze mit strengen oder trauerförmigen Wuchsformen, exotische Züchtungen, buntnadelige Koniferen und streng geschnittene Formhecken jeglicher Art sind nicht zulässig. Zur Ortsrandeingrünung können auch Obstbäume und -sträucher gepflanzt werden.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes zu erzielen, wurde neben den öffentlichen Baumpflanzungen und der festgesetzten Flächen mit Pflanzverpflichtung (Pflanzgebote) ein Mindestmaß von einem Baum pro angefangenen 300 m² privater Grundstücksfläche festgesetzt. Baumpflanzungen in der Ortsrandeingrünung werden dabei angerechnet.

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zur Konkretisierung dieser örtlichen Bauvorschrift wird ergänzt, dass die Anlage von Schotter-, Kies- und Steingärten nicht zulässig ist. Diese Einschränkung erfolgt zu Gunsten des Naturschutzes, des Bodenschutzes und des Klimaschutzes, da entsprechende „Steinwüsten“ nur sehr bedingt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet sind, die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Rückhaltefunktion, etc.) sehr eingeschränkt werden und die kleinklimatischen Wirkungen aufgrund der erhöhten Wärmeabstrahlung solcher Flächen als ungünstig zu bewerten sind.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise innerhalb der privaten Baugrundstücke dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung, der Entlastung der Entwässerungseinrichtungen und der Grundwasserneubildung.

Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist durch die der Topografie folgenden Bebauung und der Anordnung der vorgesehenen Durchgrünung gewährleistet.

Sämtliche Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen dienen zudem der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie der Kompensation unvermeidlicher Eingriffe durch das Heranrücken neuer Bebauung an die an die bereits am Ortsrand bestehenden Hecken.

7.8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche dient den Zielen des Natur- und Artenschutzes. Durch die vorgesehene Bauleitplanung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Insgesamt sind 3 Brutreviere der Feldlerche und 2 Brutreviere des Kiebitzes in der Umgebung ermittelt worden. 1 Brutrevier der Feldlerche befindet sich direkt auf dem geplanten Baugebiet, 1 Brutrevier des Kiebitzes in einer Entfernung von 50 m bis 100 m. Für diese beiden Brutreviere sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, werden naturschutzfachlich geeignete und mit der UNB abgestimmten Vergrämungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt.

Da der Baubeginn innerhalb der Brutzeit der Feldlerche geplant ist (zwischen März und August), werden aktuell Vergrämungsmaßnahmen auf dem geplanten Baufeld durchgeführt. Zur Verhinderung des Brutgeschäftes sind ca. 1,5 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern an den eingriffsrelevanten Stellen errichtet worden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Baubereich inklusive eines 50 m Pufferbereiches aufgestellt.

Die CEF-Maßnahmen erfolgen als produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK-Maßnahmen), die rechtliche Sicherung befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 369 der Gemarkung Oberzeitlarn (siehe Abbildung 4). Dieses Grundstück ist im Besitz der Gemeinde. Die extern des eigentlichen Bebauungsplans gelegene Fläche zur rechtlichen Sicherung wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und dem Bebauungsplan „Moosen West III“ planungsrechtlich zugeordnet. Die Maßnahmenflächen sind dauerhaft zu unterhalten.



Abb. 4: Flurnummer 369 der Gemarkung Oberzeitlarn (rot gekennzeichnet), Fläche zur rechtlichen Sicherung der CEF-Maßnahme

Die tatsächliche Umsetzung der PIK-Maßnahmen erfolgt auf geeigneten Ackerflächen im Umkreis von ca. 2 km um das Eingriffsgebiet (siehe Abbildung 5). Die fachliche Durchführung übernimmt der Landschaftspflegeverband Altötting e.V. (LPV), der durch einen Vertrag mit der Gemeinde gewährleistet, dass die Maßnahmen fachgerecht durchgeführt werden.

Die PIK-Maßnahme verlangt eine jährliche Brachfläche von einer Mindestgröße von 1 ha auf wechselnden Sandorten. Sie ist im Februar umzubrechen und es darf kein Dünge- und Pflanzenschutzmittlereinsatz und keine Bearbeitung der Fläche zwischen dem 15.03. und 1.7 erfolgen.



Abb. 5: Umkreis von ca. 2 km um das Eingriffsgebiet zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen

8. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Es kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden. Dennoch ist die Eignung des Baugrunds vom Bauherrn vorab eigenverantwortlich zu prüfen.

9. Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung des Wohngebiets wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagerungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

10. Abwägungsgebot

Folgende Belange sind unter anderem gemäß § 1 (7) BauGB abzuwägen:

- Belange des Bodenschutzes, hier u.a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünordnung, hier u.a. die Anbindung neuer Bebauung an die bestehende Ortslage und äußere Einbindung des Gebiets in die Landschaft.

Die Abwägung findet unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der hier vorgesehen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens kann auf die frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit verzichtet werden.