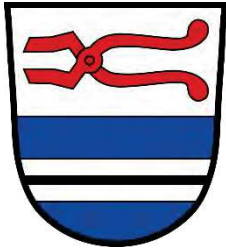


Original



Gemeinde Amerang  
LANDKREIS ROSENHEIM

## Bebauungsplan „Evenhausen - Ost“

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

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

**als Satzung vom 06.11.2019**  
in der Fassung vom 29.10.2019



Gemeinde  
**Amerang**  
Wasserburger Straße 11  
83123 Amerang

Tel. 08075 9197 - 0  
info@amerang.de

Bereich „Evenhausen“ – Lage des Bebauungsplanes – **rot** - ohne Maßstab!

## BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Evenhausen - Ost“

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.4.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.4.4	Brandbekämpfung	10
A.4.5	Denkmalschutz	11
A.4.6	Boden	11
A.4.7	Grundwasser	11
A.4.8	Gewässer / Niederschläge	12
A.4.9	Schutzgebiete und ABSP	12
A.4.10	Altlasten	13
A.4.11	Immissionen	13
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>14</b>
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Bebauungsplankonzept	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	15
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
B.2.4	Höhenentwicklung	18
B.2.5	Abstandsflächen	20
B.2.6	Baukörper	20
B.2.7	Nebenanlagen und Garagen	20
B.2.8	Dächer	21
B.2.9	Solaranlagen	23
B.2.10	Einfriedungen	23
B.2.11	Abgrabungen und Aufschüttungen	24
B.2.12	Grünordnungskonzept	24
B.3	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	27
B.4	Versickerung/Wasserabfluss/Starkregenereignisse	28
B.5	Brandbekämpfung	29
B.6	Immissionsschutz	30
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	31
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
B.9	Flächenbilanz	31
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>32</b>
C.1	Umweltbericht	32
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	32
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	32
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>33</b>

Gemeinde Amerang

## **Planung**

### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

[info@wuestinger.de](mailto:info@wuestinger.de)

985

## **Gutachten (Anhang):**

### **Artenschutzrechtliche Vorabschätzung**

*Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 06. August 2018, 3 Seiten*

### **Geotechnischer Bericht**

*GeoPlan GmbH; Bericht Nr. B1809345, Rosenheim; 24. Oktober 2018, 18 Seiten, 7 Anlagen*

### **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung**

*Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB; Germering; 16. August 2019, 30 Seiten*

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Amerang, insbesondere im Ortsteil Evenhausen sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind unter anderem aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch in angemessenem Maße auch im Ortsteil Evenhausen Bauland zur Verfügung zu stellen, wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Gerade ortsansässigen und jungen Familien wird so eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht. Darüber hinaus soll vor dem Hintergrund des demographischen Wandels Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten geschaffen werden.

So wird eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt und langfristig eine nachhaltige und demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten. Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen.

Um dem Gebot des Flächensparens (§1a Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen und unter Abwägung mit der angrenzenden Bebauung, wird eine etwas dichtere Baustruktur innerhalb des Plangebietes angestrebt. Durch moderate Grundstücksgrößen werden die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert. Somit soll einem breiten Personenkreis die Möglichkeit gegeben werden Wohneigentum zu erwerben.

Dieser Zielsetzung folgend wurde am 23.01.2019 durch den Gemeinderat Amerang ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

### A.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans erstreckt sich auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bebaute Ortsteile.

Im Bereich der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen wird der Bebauungsplan nach §13b i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Die Flächen werden in das beschleunigte Verfahren mit einbezogen.

Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt mit ca. 2.650 m<sup>2</sup> weit unter 10.000 m<sup>2</sup> (§13b BauGB).

Im nach §13b BauGB überplanten Bereich wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

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

Dem folgend wird der Bebauungsplan im Rahmen eines Verfahrens nach §13a i.V.m. §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. §13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

### A.3 Innenentwicklung

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

In Amerang und insbesondere im Ortsteil Evenhausen bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale. Es sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen.

Auch sind diese Flächen aufgrund ihrer Fläche und Lage nur sehr bedingt für die gewünschte Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern geeignet.

Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da somit das Ortsbild zwischen der Bebauung entlang der Forststraße und des Pfarrerlandweges abgerundet wird.

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

Auch nach Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind die verbleibenden, angrenzenden Agrarflächen ausreichend groß, um eine angemessene Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt.

### A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Evenhausen, dieser liegt etwa 4 km nordwestlich des Hauptortes Amerang. Es umfasst die FlSt.-Nr. 202 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 79 und 15 (beide Forststraße), 195, 195/1, 194 sowie 197. Diese liegen in der Gemarkung Evenhausen.



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

Das Planungsgebiet wird im Westen von bereits mit Wohngebäuden bebauten Flächen begrenzt. Im Norden befinden sich Gewerbenutzungen, im Rahmen eines Mischgebietes, sowie die Feuerwehr von Evenhausen. Im Westen schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,9 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 250 m und in Ost-West Richtung von ca. 120 m.

#### A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 2018) ist die Gemeinde Amerang mit dem Ortsteil Evenhausen als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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

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

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

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

*→ Schaffung von angemessenem Wohnraum*

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

*→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum insbesondere im Hinblick auf kleinere Wohneinheiten*

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

*→ Verdichtete Bauweise und Geschosswohnungsbau*

3.1 G: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

*→ Ermöglichung von größeren Baukörpern zur Unterbringung von barrierefreien Geschosswohnungsbauten*

3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

*→ Verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung des ländlichen Ortsbildes*

3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

*→ Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers*

7.1.1 G: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

*→ Entwicklung einer umfänglichen Ortsrandeingrünung*



### **Regionalplan 18**

Die Gemeinde Amerang und der Ortsteil Evenhausen liegen gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Amerang verläuft die „Entwicklungssachse mit regionaler Bedeutung“ Wasserburg-Altenmarkt. Der Ortsteil Evenhausen liegt ca. 1 km südlich dieser Entwicklungssachse (entlang der B304).

Die westliche, nördliche und südliche Umgebung ist ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft, die Region weiter östlich ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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

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

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

*→ Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der Ortsstruktur*

A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

*→ Kompakte Struktur, umfängliche Ortsrandeingrünung; Beschränkung der Bebauung auf eine Senke*

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

*→ Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß in Abwägung mit einer möglichst dichten Bebauung; wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung.*

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

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

*→ Relativ dichte Bebauung in Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers*

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

*→ An die Umgebung angepasste Bauweise*

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

*→ Moderate Entwicklung in Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur*

### Flächennutzungsplan

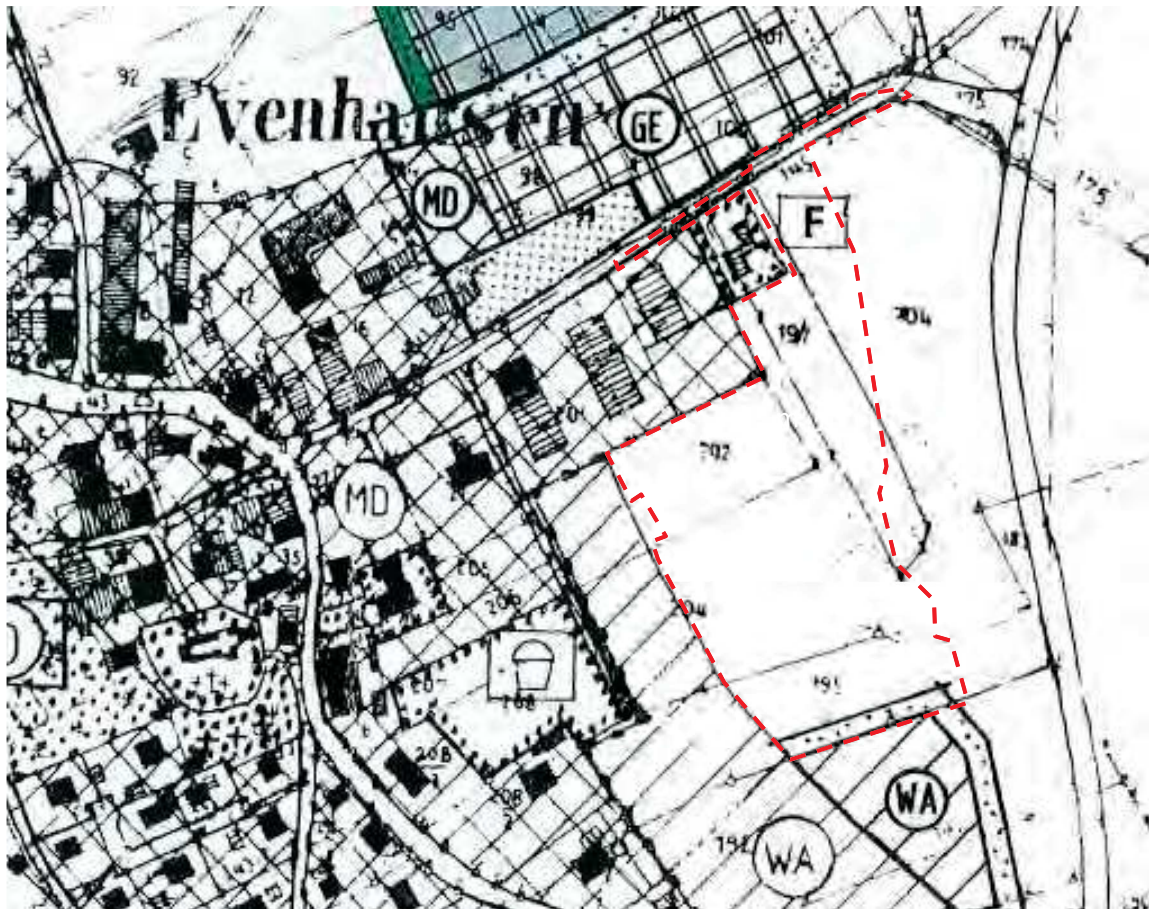


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (rot) - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 12.12.2001 als „Ackerland, Intensivgrünland“ mit Vorrang für Landwirtschaft dargestellt. Im Süden, am Übergang von Siedlungsflächen und landwirtschaftlichen Flächen ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Für die im Westen und Süden angrenzenden Flächen sind Flächen für Allgemeines Wohngebiet, für die angrenzenden Flächen im Norden ist ein Dorfgebiet (Bereich Forststraße) dargestellt. Nordwestlich grenzen direkt Flächen für die Feuerwehr an. Nördlich der Forststraße befindet sich ein Gewerbegebiet (heute im Rahmen eines Mischgebiets überplant).

Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan angestrebte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist, wird somit nicht Genüge getan.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan wird nach §13a i.V.m. §13b BauGB aufgestellt. Nach §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die hier gegenständliche Planung lässt keine Gefahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets befürchten. Es werden die bestehenden baulichen Strukturen organisch erweitert.



### **Bebauungspläne / bestehendes Baurecht**

Für den Planungsbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Lediglich die im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans einbezogenen Flächen der Forststraße werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Evenhausen“ als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Flächen südlich der Forststraße sind somit heute als Außenbereich im Sinne des §35 BauGB zu bewerten.

### **Gemeindliche Satzungen**

In Amerang liegen derzeit keine, für die hier gegenständliche Bauleitplanung besonders wichtigen Satzungen vor. Insbesondere liegt keine Stellplatzsatzung vor.

## **A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

### **Planungsgebiet**

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt. Ein Einzelbaum befindet sich im südöstlichen Randbereich des Plangebietes. Im Übrigen sind die Flächen weitgehend ausgeräumt. Feldgehölze oder größere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich sind Teile der bereits bestehenden Forststraße in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um die Ortseinfahrt nach Evenhausen von der Kreisstraße RO 35 aus kommend.

Die Forststraße ist eine Ortsstraße mit Asphaltdecke und gekiesten Randstreifen. Gehbahnen für Fußgänger sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet steigt von Nordwesten nach Südosten von ca. 522,0 auf ca. 527,0 m ü NHN (DHHN 2016) und fällt danach wieder ab.

Etwa mittig des Plangebietes in west-östlicher Richtung, steigt es von 521,90 m ü NHN auf 527,7 m ü NHN kontinuierlich an, wobei sich etwa mittig eine Senke befindet.

### **Umgebung**

Der Bereich östlich und südlich des Planungsgebietes ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Diese weisen teilweise ausgebaute Dachgeschosse und Satteldächer sowie diverse Nebenanlagen auf. Im Nordwesten am Pfarrerlandweg bestehen etwas größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten. Die Freiflächen der Grundstücke werden intensiv als Wohnungsgärten genutzt. Direkt südlich des Planungsgebiets endet der Pfarrerlandweg in einer kleinen Wendeanlage.

Im nördlich angrenzenden Dorfgebiet, zwischen der Forststraße und dem Plangebiet liegend, befinden sich relativ großmaßstäbliche Hallenbauten. Die (Wohn- und) Betriebsgebäude weisen ein- bis zwei Vollgeschosse und Satteldächer auf. Sie sind von den dazugehörigen Lager- und Betriebsflächen umgeben. Diese Flächen befinden sich nach FNP in einem Dorfgebiet.

Östlich dieser Gebäude befindet sich im direkten Übergang zum Planungsgebiet die Feuerwehr Evenhausen.

Weiter nördlich, jenseits der Forststraße, befinden sich gewerblich genutzte Flächen eines Mischgebiets. Diese weisen für gewerbliche Nutzungen relativ kleinteilige Baustrukturen auf.

Das Planungsgebiet befindet sich relativ nahe dem zentralen Dorfkern, welcher sich ca. 200 m westlich befindet. Hier verortet sind Kirche sowie einzelne Versorgungs- und Dienstleistungsangebote. Der gesamte zentrale Bereich hat eine sehr ländliche Anmutung, mit einer rudimentären Erschließung (Mischverkehr ohne Gehsteige) und Vorgärten ohne Einfriedungen. Im südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet hingegen sind Einfriedungen vorhanden.

Bei den Flächen westlich des Planungsgebietes handelt es sich um großflächig ausgeräumte, landwirtschaftliche Flure und Ackerflächen.

Nach Westen hin steigt das Gelände weiter leicht an. Auf einem Rücken ca. 40 m westlich des Planungsgebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Kreisstraße RO35.

### **Verkehr und Infrastruktur**

#### **Verkehr**

Im eigentlichen Planungsgebiet befinden sich heute keine Straßen. Nördlich grenzt die Forststraße (in Teilen in den Geltungsbereich aufgenommen) an das Planungsgebiet an. Über diese ist ein direkter Anschluss Richtung Westen auf die RO 35 und über diese zur Bundesstraße B 304 möglich. In Richtung Süden ist über die RO 35 ein Anschluss an die RO 36 möglich, welche die Verbindungsstraße ins Mittelzentrum Wasserburg am Inn und zum Hauptort Amerang darstellt.

Im Süden grenzt der Planungsbereich an eine Wendeanlage des Pfarrerlandweges an. Dieser eignet sich jedoch nur sehr untergeordnet für eine Erschließung des Gebiets, da es sich um eine relativ enge Anliegerstraße handelt.

Im Westen besteht ein weiterer Anschluss an den Pfarrerlandweg. Dieser ist jedoch nicht ausgebaut und kann heute nur fußläufig begangen werden. Er stellt den direktesten Weg Richtung Ortszentrum dar.

Weitere Fuß- oder Radwege im Planungsgebiet sind nicht vorhanden. Die angrenzenden Straßen weisen sämtlich keine Gehbahnen auf.

An der Kreuzung Forststraße - Chiemgaustraße, im Ortszentrum, befindet sich eine Bushaltestelle. Von hier verkehrt aktuell die Buslinie 9419 nach Wasserburg am Inn und Amerang.

#### **Sonstige Infrastrukturen**

In der Forststraße im Norden, wie in der Wendeanlage des Pfarrerlandweges im Süden liegt ein Abwasserkanal sowie sonstige technische Infrastrukturen (Strom, Telekommunikationslinien).

Im Pfarrerlandweg liegt direkt an das Planungsgebiet angrenzend ein Frischwasseranschluss vor. Im Norden verläuft eine Frischwasserleitung etwas südlich der Forststraße parallel dieser auf FSt.-Nr. 195. Hierbei handelt es sich um eine übergeordnete DN 200 Leitung, welche zur Versorgung von Evenhausen essenziell ist.

Somit ist im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss an die Infrastruktur mit angemessenem Aufwand möglich.

#### **A.4.4 Brandbekämpfung**

Aktuell liegen weite Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Forststraße und Pfarrerlandweg) entfernt. Somit sind Art. 5 Abs. 1 BayBO folgend neue Verkehrsflächen oder Feuerwehruzufahrtsflächen erforderlich.

Die nächsten Hydranten liegen in der Forststraße. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

#### **A.4.5 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Mai 2019) keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. geschützte Ensemble vorhanden. Zwei Baudenkmäler und ein Bodendenkmal befinden sich im Dorfzentrum. Dabei handelt es sich um ein Gasthaus mit Gästehaus aus dem 19. Jahrhundert, die Kirche St. Peter und untertägige Befunde im Bereich der Kirche St. Peter.

Aufgrund der Entfernung von ca. 230 m zum Planungsgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung bestehen voraussichtlich keine direkten Wechselwirkungen mit diesen Denkmälern.

#### **A.4.6 Boden**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Geotechnischer Bericht von den „Beratenden Ingenieure Dippold & Gerold“ erarbeitet.

Es ist mit folgenden Bodenverhältnissen zu rechnen: Die ca. 40 - 70 cm tiefe Oberbodenschicht ist von überwiegend gering tragfähigen Decklagen bis in eine Tiefe von 1,20 m unter GOK (= 525,50 m NN) bis 4,20 m unter GOK (= 517,80 m NN) geprägt. Diese Decklagen bestehen überwiegend aus schwach tonigen bis tonigen, mehr oder weniger sandigen, schwach kiesigen bis stark kiesigen Schluffen in weicher bis steifer Konsistenz, als schluffige, schwach sandige Tone in weicher Konsistenz und als schwach kiesige, stark schluffige Sande in lockerer bis mitteldichter Lagerung.

Unter den beschriebenen Decklagen befinden sich Ablagerungen einer würmeiszeitlichen Moräne. Diese Schicht besitzt eine mittlere bis große Tragfähigkeit. Diese sind bis zu den jeweiligen Bohrendtiefen von 2,20 m (= 524,50 m NN) bis 5,60 m unter GOK (= 516,40 m NN) anzutreffen und bestehen überwiegend aus sandigen bis stark sandigen, schluffigen bis stark schluffigen Kiesen.

Somit ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Voraussichtlich sind jedoch Bodenaustausch bzw. –verbesserungsmaßnahmen oder ähnliches notwendig.

#### **A.4.7 Grundwasser**

Laut geotechnischem Bericht konnte bei den Bohrungen mit einer Tiefe von 2,20 m bis 5,60 m GOK kein Grundwasser erkundet werden.

Durch die schlechte Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten und die Hanglage ist mit Schichtwasserhorizonten und oberflächennah ablaufendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Insbesondere bei Eingriffen in das Bodengefüge, im Rahmen der Bauausführung von Kellern, ist mit Staunässe zu rechnen.

##### **Sickerfähigkeit**

Gemäß dem geotechnischen Bericht ist innerhalb des Plangebietes, aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, damit zu rechnen, dass es nach ergiebigen Niederschlägen oder nach der Schneeschmelze zu lokalen Schicht- oder Stauwasserbildungen kommt.

Die Untersuchungen zeigen zudem, dass eine oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet in Teilbereichen schwer möglich ist, sich darunter liegende Schichten jedoch zur Versickerung besser eignen.

Dementsprechend sind entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung und zur Ableitung des Niederschlagswassers zu treffen. Durch das relativ tief liegende Grundwasser sind voraussichtlich auch andere Versickerungsanlagen möglich.

#### **A.4.8 Gewässer / Niederschläge**

Im Änderungsbereich selbst und dessen direkter Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Bayernatlas) nicht in einem festgesetzten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem wassersensiblen Bereich.

##### **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. Im Änderungsbereich kommt zusätzlich durch die Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit der Böden die Gefahr von wild abfließendem Oberflächen- und Schichtenwasser hinzu.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Osten nach Westen und steigt dann wieder an. Im Osten, außerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Kuppe des Hanges auf der Bundesstraße RO35. Im westlichen, unteren tieferliegenden Teil des Geltungsbereichs verläuft etwa mittig von Norden nach Süden eine Senke, in welcher sich mit hoher Wahrscheinlichkeit der Wasserabfluss konzentriert.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

#### **A.4.9 Schutzgebiete und ABSP**

##### **Schutzgebiete**

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

Eine Fläche südöstlich des Planungsgebiets, zwischen bestehender Bebauung am Pfarrerlandweg und der RO35, ist als Ökokatasterfläche verzeichnet. Hier ist eine Streuobstwiese angelegt. Die Fläche grenzt in Teilen an die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs an.

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sind für den Planungsbereich und dessen Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen einzuhalten.

##### **Geschützte Arten**

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung eingeschätzt. Das Ergebnis dieser Einschätzung ist unter Ziffer C.3 der Begründung im Detail erläutert.

#### **A.4.10 Altlasten**

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

Zudem wurde im Rahmen des Bodengutachtens kein Aufkommen von Altlasten festgestellt. Eine Nutzung des Planungsgebiets für Wohnzwecke ist somit nicht infrage gestellt.

#### **A.4.11 Immissionen**

##### **Landwirtschaft (Lärm und Geruch)**

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

##### **Anlagenlärm**

Nördlich bzw. nordöstlich des Planungsgebiet befinden sich im Rahmen eines Dorfgebiets / Mischgebiets die Feuerwehr sowie der Schützenverein, ein Raiffeisen Lagerhaus sowie eine Metallbaufirma.

Von diesen ist mit für das Plangebiet relevanten Anlagenlärmemissionen auszugehen.

Darüber hinaus befinden sich nördlich der Forststraße weitere Mischgebietsflächen. Auch von diesen Flächen ist ggf. mit für das Planungsgebiet relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Voraussichtlich sind im Planungsgebiet somit bei schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Schutzbedürftige Immissionsorte befinden sich vor allem südlich und westlich innerhalb des Planungsgebiets.

##### **Verkehrslärm**

Durch die in nord- südliche Richtung ca. 40 m westlich des Planungsgebiets verlaufende RO35 wirken Verkehrslärmemissionen auf das Plangebiet ein.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Forststraße, eine untergeordnete Ortsverbindungsstraße.

Des Weiteren sind keine relevanten Emissionsorte in der Umgebung vorhanden.

Die gesamte Situation der Schalltechnischen Emissionen und Immissionen im Planungsgebiet wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 218103/3 vom 16.08.2019) durch das Ingenieurbüro Greiner bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind unter Ziffer B.6 in Auszügen aufgeführt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.



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

---

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

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuem, zentrumsnahem Wohnraum mit gemischten Wohntypologien aus Einfamilienhausbebauung, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern.
- Ermöglichung einer relativ dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur.

#### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

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

Der bestehende Siedlungskörper wird entlang der Bebauung am Pfarrerlandweg ergänzt und rundet den Ortsteil Evenhausen nach Osten hin ab. Die Bebauung wird dabei aus Gründen des Ortsbildes nicht bis zu den höheren Bereichen weiter im Osten ausgedehnt, sondern beschränkt sich weitestgehend auf die bestehende Senke und deren Randbereiche.

Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, welche nordöstlich neben dem Gebäude der Feuerwehr an die Forststraße angeschlossen wird. Die Erschließungsstraße verläuft von Norden in Richtung Süden und mündet dann in den südlich befindlichen Pfarrerlandweg. Zwei weitere Stichstraßen im Nordosten und Südwesten erschließen die in zweiter Reihe gelegene Wohnbebauung. Eine zusätzliche fußläufige Verbindung im westlichen Bereich verbindet den entstehenden Siedlungsbereich mit dem Ortszentrum. Im Südosten befindet sich eine weitere fußläufige Verbindung, um langfristig auch eine fußläufige Erschließung der östlich angrenzenden Flächen zu ermöglichen.

Zur Unterstützung einer nachhaltigen und vitalen Entwicklung des Ortsteils Evenhausen, sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung verschiedener Wohntypologien vor. Dabei ist abgeleitet aus der örtlichen Bebauung, eine heterogene Struktur aus kleineren Gebäuden mit einer Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und größeren Gebäuden mit bis zu 200 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen. Im nördlichen Bereich an der Forststraße ist in Verbindung mit den größeren Baukörpern des Gewerbegebietes und den Hallenbauten der Feuerwehr im nordöstlichen Bereich des Dorfgebietes, ein etwas größerer Baukörper mit 350 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Höhe der angrenzenden Bebauung sowie der vorhandenen Topographie wird eine abgestaffelte Stellung der neuen Bauräume festgesetzt. Dadurch fügt sich die neue Bebauung in die vorhandene Topographie und Landschaft ein.

Um ein gut durchgrüntes Quartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, sind entlang der zentralen Erschließung öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese bieten auch Treffpunkte für die Anwohner jenseits der privaten Gärten.

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

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den üblichen ländlichen Wohngebieten, wie sie auch südwestlich des Planungsgebiets vorliegen. Durch die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist auch die im ländlichen Raum tradierte Integration von Kleinstgewerbebetrieben in Einfamilienhäusern teilweise möglich.

Die nach §4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglichen es, insbesondere im Rahmen der Mehrfamilienhäuser auch abgestufte Betreuungsangebote für z.B. Senioren zu integrieren. Dies ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewünscht. So können auch ältere Menschen mit angemessener Betreuung in Evenhausen leben und müssen den Ort nicht verlassen.

Um den geplanten Charakter des Geltungsbereiches als Wohngebiet zu bewahren, ungewünschte Flächenkonkurrenzen auszuschließen und den Vorgaben des §13b BauGB gerecht zu werden, sind die nach §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete grundsätzlich nicht zulässig.

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

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Balkone und Terrassen
- abgestufte Überschreitungsregelung der Grundfläche in Bezug auf Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe
- maximale Wandhöhe

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche. Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Baukanten bzw. Grünkorridore definiert.

Zur offenen Landschaft und der Bebauung im westlichen Bereich hin, ist eine aufgelockerte, heterogene, dörfliche Struktur mit unbebauten Sichtachsen vorgesehen.

Im zentralen Bereich WA3, im südlichen Bereich WA5 und im nördlich gelegenen WA8 sollen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele auch größere Mehrfamilienhäuser bzw. Ensemble mit barrierefreien Wohnungen entstehen können. Die Verteilung dieser etwas größeren Baukörper über den Geltungsbereich sorgt für eine gute Integration in die dörfliche Struktur.

### Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) kann aus städtebaulicher Sicht durch weniger relevante, untergeordnete Balkone und Vordächer, auf 33% der entsprechenden Fassaden um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

### Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Dies ist aufgrund des differenzierten, im Rahmen der Bauräume festgesetzten städtebaulichen Konzeptes angezeigt. Die quantitative Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sinnvollen Größe der Hauptbaukörper. Das festgesetzte Maß der Grundfläche der einzelnen Bauräume orientiert sich dabei an der vorgeschlagenen Grundstücksgröße bzw. Größe der Bauräume, deren Ausrichtung, der Topographie und an der Lage des Bauraums innerhalb des Plangebietes. In WA3, WA5 und WA8 sind dabei etwas größere Baukörper vorgesehen, um vor dem Hintergrund des demographischen Wandels angemessene, barrierefreie Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich und 350 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein und führen zu keinem Maßstabssprung. Insbesondere auf den nördlich angrenzenden Flächen befinden sich bereits wesentlich größere Gebäude des Gewerbe- bzw. Dorfgebietes.

Es sind insgesamt 17 Bauräume vorgesehen. Durch die kleinteilig sehr heterogene Festsetzung der zulässigen Grundfläche, in Verbindung mit den zulässigen Bauräumen, soll ein abwechslungsreiches, der gewachsenen dörflichen Struktur angemessenes Ortsbild entstehen. Eine einheitliche Addition derselben Baukörper im Sinne des Siedlungsbaus ist explizit nicht Ziel der Planung.

Insgesamt ergibt sich gegenüber den südlich und südwestlich angrenzenden Baugebieten eine etwas höhere zulässige Dichte. Dies ist durch den in §1a Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bedingt. Insgesamt handelt es sich jedoch, auch durch die Anordnung öffentlicher Grünflächen, um ein dörfliches, offenes und relativ lockeres Wohngebiet, welches sich gut in die Umgebung einfügt.

Baugebiet	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Balkone und Terrassen (vgl. §3 (2), (bei GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)	Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Balkone, Terrassen, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, (bei einer GRZ von)	Über- und unterbaubare Grundstücksfläche inkl. Balkone und Terrassen, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, (bei einer GRZ von)
WA 1	3.087 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup> (0,21)	800 m <sup>2</sup> (0,26)	1.235 m <sup>2</sup> (0,4)	1.694 m <sup>2</sup> (0,55)
WA 2	531 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup> (0,24)	170 m <sup>2</sup> (0,32)	212 m <sup>2</sup> (0,4)	292 m <sup>2</sup> (0,55)
WA 3	864 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (0,23)	240 m <sup>2</sup> (0,28)	345 m <sup>2</sup> (0,4)	475 m <sup>2</sup> (0,55)
WA 4	2.240 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup> (0,21)	640 m <sup>2</sup> (0,29)	784 m <sup>2</sup> (0,35)	1.120 m <sup>2</sup> (0,5)
WA 5	1.018 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (0,20)	240 m <sup>2</sup> (0,24)	356 m <sup>2</sup> (0,35)	509 m <sup>2</sup> (0,5)
WA 6	1.566 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup> (0,20)	400 m <sup>2</sup> (0,26)	548 m <sup>2</sup> (0,35)	783 m <sup>2</sup> (0,5)
WA 7	1.703 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> (0,21)	480 m <sup>2</sup> (0,28)	596 m <sup>2</sup> (0,35)	852 m <sup>2</sup> (0,5)
WA 8	1.343 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup> (0,26)	390 m <sup>2</sup> (0,29)	537 m <sup>2</sup> (0,4)	739 m <sup>2</sup> (0,55)
<b>Gesamt</b>	<b>12.352 m<sup>2</sup></b>	<b>2.680 m<sup>2</sup></b> <b>(0,22)</b>	<b>3.360 m<sup>2</sup></b> <b>(0,27)</b>	<b>4.613 m<sup>2</sup></b> <b>(0,37)</b>	<b>6.464 m<sup>2</sup></b> <b>(0,52)</b>

Aus den getroffenen Festsetzungen zur Grundfläche ergibt sich somit eine mögliche Grundflächenzahl von ca. 0,22 (je nach Baugebiet ca. 0,20 – 0,26). Dies liegt insgesamt, wie auch für jedes Baugebiet einzeln, unterhalb des Grenzwertes des §17 BauNVO von GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

### Überschreitungen

Um die zulässige Grundfläche und die damit mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper möglichst präzise festlegen zu können, wurden Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Terrassen und Balkone bei der Ermittlung der sinnvollen und dann festgesetzten Grundfläche nicht berücksichtigt. Diese Anlagen sind für das Ortsbild und die Nutzungsintensität weniger wirksam. Um eine adäquate und bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken zu gewährleisten, sind aber weitere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig.

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Dies ist im ländlichen Raum, aufgrund der relativ niedrigen zulässigen Dichten und des gleichzeitig hohen Stellplatzbedarfes, für eine bestimmungsgemäße und angemessene Nutzung der Grundstücke nicht ausreichend.

Dem folgend wird nach §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen.

Diese Regelung erfolgt grundsätzlich in Abwägung einer angemessenen Nutzbarkeit der Grundstücke bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche für die eigentliche „Hauptnutzung“, mit einer möglichst geringen Versiegelung. Aufgrund des demographischen Wandels und der so insgesamt veränderten Gesellschaftsstruktur sind kleinere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern oder Einliegerwohnungen berücksichtigt. Der Stellplatzbedarf für diese ist mit einem Stellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Wohneinheit berücksichtigt.

Aufgrund ihres städtebaulich weniger prägenden Charakters wurden Balkone und Terrassen im Rahmen der Festlegung der zulässigen GR nicht berücksichtigt. Um diese Anlagen dennoch, ohne Reduzierung der für die „Hauptnutzung“ zur Verfügung stehenden Grundfläche, zu ermöglichen, ist eine entsprechende Überschreitungsregelung festgesetzt. Diese stellt insbesondere sicher, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Dem folgend darf die Grundfläche durch Balkone und Terrassen um 10 m<sup>2</sup>, durch Terrassen um zusätzliche 30 m<sup>2</sup> überschritten werden. Somit ist insgesamt eine Terrassenfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup> möglich, so keine Überschreitung durch Balkone erfolgt bzw. die Balkone über der Terrasse liegen.

Die Überschreitung durch Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 Nr. 1–3 BauNVO ist entsprechend der städtebaulichen „Wirksamkeit“ der Anlagen in zwei Stufen unterteilt.

Durch die stärkere Reglementierung der „dreidimensionalen“ Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen soll eine zu hermetische Bebauung der Grundstücke, welche dem angestrebten dörflichen Erscheinungsbild entgegensteht, vorgebeugt werden. Ausschließlich auf Ebene des Geländes oder darunter befindliche Anlagen wie Stellplätze, Zuwegungen oder Tiefgaragen hingegen, können ohne negative Auswirkungen für das Ortsbild auch in größerem Umfang zugelassen werden.

Die jeweiligen festgesetzten Werte für die einzelnen Baugebiete orientieren sich dabei an der Grundstücksgröße, dem Zuschnitt dieser, der geplanten Bebauung, der Umgebung der einzelnen Grundstücke und der Topographie.

Dem folgend sind durch Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO in WA1, WA2, WA3 und WA8 Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. In WA4, WA5, WA6 und WA7 sind hingegen durch diese Anlagen Überschreitungen nur bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig.

Die Gesamtversiegelung darf in WA1, WA2, WA3 und WA8 maximal 0,55, in WA4, WA5, WA6 und WA7 maximal 0,5 betragen.

Somit werden in allen Baugebieten die Grenzwerte des §17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,6 für Allgemeine Wohngebiete (0,4 + 50%) eingehalten.

Da die zulässigen Überschreitungen so bereits differenziert und in ausreichendem Umfang festgesetzt sind, ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Hinweis: Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit heranzuziehen, da diese nicht teil des Baugrundstückes im Sinne der BauNVO sind.

#### **B.2.4 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull, differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports und die maximal zulässige Wandhöhe in Metern definiert. Darüber hinaus ist im gesamten Geltungsbereich die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben. Im Bereich der Senke ist zusätzlich eine mindestens einzuhaltende Oberkante des Rohfußbodens festgesetzt.

##### **Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe und Wandhöhe**

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

Die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich dabei am bestehenden Gelände, an der geplanten Höhe der zu errichtenden Planstraße sowie den festgesetzten Wandhöhen. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topographie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung. Insbesondere bei Bauräumen mit starker Topographie kann es somit dazu kommen, dass an der obersten Stelle der Topographie die festgesetzte Wandhöhe nicht über dem natürlichen Gelände ausgenutzt werden kann. Insbesondere im westlichen Bereich der Senke ist zusätzlich ein Spielraum für eine hochwasserangepasste Bauweise (Abstand zwischen Gelände und Fußboden des Erdgeschosses) vorgesehen.

Da das Plangebiet von Westen nach Osten um insgesamt ca. 5,5 m ansteigt, ist eine differenzierte Höhenfestsetzung je Bauraum notwendig.

Durch die Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe wird zusätzlich sichergestellt, dass durch die im topographisch bewegten Gelände zu erwartenden Aufschüttungen und Abgrabungen, keine überhohen, ortsfremden Wandansichten entstehen können. Die Wandhöhe ist dabei der senkrechte Abstand zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.



Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt zwischen Oberkante der Dachhaut und der Ebene der Außenwand an der Traufseite, bei Flachdächern die Oberkante der oberen Abdeckung der Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des geplanten Geländes mit der Ebene der Außenkante der Außenwand.

Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten Wandhöhen an den Gebäuden der Umgebung, insbesondere entlang des Pfarrerlandweges. Es wird von einer Wandhöhe von ca. 6,2 m im Mittel pro Grundstück ausgegangen. Im Bereich der Senke wurde je nach topographischer Lage etwas Spielraum nach oben gegeben. Dies ermöglicht eine bessere Hochwasseranpassung und zwingt im Vergleich zur geplanten Straße nicht zu größeren Aufschüttungen. Negative Auswirkungen gegenüber den westlich angrenzenden Bestandsgebäuden sind nicht zu erwarten, da diese etwas höher stehen. Einige der Bestandsgebäude in dieser Richtung weisen Hanggeschosse und dadurch wesentlich höhere Wandhöhen auf.

Aus der insgesamt heterogenen Bebauungsstruktur von Evenhausen entwickelt, ist für einige größere Gebäude ein etwas höhere Wandhöhe zulässig. Somit soll vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei den größeren, in der Regel auch tieferen Gebäuden eine bessere Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden. Aufgrund der nur geringfügig höheren Höhenentwicklung bei Einzelgebäuden ist mit keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Umgebung zu rechnen.

Westlich der Planstraße besteht gerade im südlichen Bereich eine relativ steile Topographie. Um dies zu kompensieren und kein zu starkes „Eingraben“ der Gebäude zu bedingen ist auch hier eine etwas höhere Wandhöhe zulässig. Durch die nach Osten weiter steigende Topographie, die festgesetzte maximale Oberkante der Wandhöhe und den großen Abstand zu den Bestandsgebäuden im Westen ist auch hier keine negative Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

### **Oberkante des Rohfußbodens**

Zusätzlich zur Wandhöhe wird im Bereich der Senke (WA2 – WA5 und Teilflächen WA1) ein absolutes Minimalmaß für die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der wenig sickerfähigen Böden im Plangebiet können im Zusammenhang mit vermehrten Starkregenereignissen lokale Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Um das Schadensrisiko gerade im Bereich der Senke zu minimieren, wird hier eine Minimalhöhe der Oberkante des Rohfußbodens über Normalhöhen null festgesetzt. Die übrigen Bereiche liegen in einer zum Teil stark bewegten Topographie. Hier ist ein flächiges Aufstauen von Oberflächenwasser nicht zu erwarten. Somit ist im Hinblick auf dieses Schutzziel auch keine Festsetzung einer Oberkante des Rohfußbodens notwendig oder sinnvoll.

Die Oberkante des Rohfußbodens ist dabei so festgesetzt, dass sie über dem Niveau der angrenzenden Straße und mindestens 25 cm über dem heutigen Bestandsgelände oder 25 cm über der maximal zulässigen Höhe der Aufschüttungen liegt.

Durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind unabhängig der Höhenfestsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und für die angrenzenden Flächen sichergestellt.

Unter Ausnutzung der in Art. 6 BayBO zulässigen Sonderregeln (z.B. 16 m Privileg) ist an allen Stellen der Bauräume, wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig, die Ausschöpfung der zulässigen Höhenentwicklung möglich.

### **Höhe Nebenanlagen**

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte, hermetische Situation entsteht. Insbesondere kann dies so auch vor dem Hintergrund der bewegten Topographie sichergestellt werden.

Zusätzlich wird diese Unterordnung, insbesondere auch innerhalb der Bauräume erreicht, indem die Oberkante der Wandhöhe von Nebenanlagen, Garagen und Carports mindestens 3,0 m unterhalb der im jeweiligen Bauraum zulässigen Oberkante der Wandhöhe liegen muss.

### **Mindestmaß der Vollgeschosse**

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Bebauungspotenziale innerhalb des Geltungsbereichs, möglichst umfangreich ausgeschöpft werden, um dadurch einerseits entsprechende Wohnflächen zu realisieren und zugleich eine städtebaulich, durchgehende Höhenstaffelung zu erreichen.

Im Rahmen des §18 Abs. 2 BauNVO kann davon geringfügig abgewichen werden. Somit können Teilflächen der Gebäude wie Eingänge, Erker etc. auch eingeschossig ausgeführt werden.

## **B.2.5 Abstandsflächen**

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

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

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

## **B.2.6 Baukörper**

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

## **B.2.7 Nebenanlagen und Garagen**

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie der Topographie geschuldet, sind im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 1 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie den Bauräumen zulässig.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 1 m<sup>2</sup> sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten. Aufgrund ihrer geringen Grundfläche sind sie leichter in die teils bewegte Topographie zu integrieren. In Anbetracht der möglichen Notwendigkeit der Aufstellung von Stromverteilerkästen, Briefkästen und ähnlichem sind sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Auch offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, haben nur eine sehr geringe räumliche Auswirkung und können unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports unterkommen. Sie stören aufgrund ihrer begrenzten Höhe nicht die Durchgängigkeit der Grünräume und lassen keine negative Auswirkung auf das Ortsbild erwarten. Um den untergeordneten Charakter der Garagen und Nebenanlagen sicherzustellen und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, ist die Höhe von Nebenanlagen durch eine festgesetzte Oberkante der Wandhöhe begrenzt (siehe B.2.4).

Aufgrund der bewegten Topographie ist es nicht auszuschließen, dass Nebenanlagen in die Topographie integriert werden. Um dies zu ermöglichen dürfen Absturzsicherungen die für Nebenanlagen zulässigen Wandhöhen überschreiten. Durch die Integration der Gesamtanlage in die Topographie, lassen sich durch diese möglichen Überschreitungen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten.

Zur Wahrung des Gesamtbildes müssen Nebenanlagen und Garagen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche den Anforderungen an die Dächer der Hauptanlagen genügen und die identische Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude aufweisen.

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

## B.2.8 Dächer

### Dachform

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

Zur Wahrung des Ortsbildes in Evenhausen sind bei Dachflächen größer als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von 20 bis 30° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Evenhausen Pfarrerlandweg und somit an der umgebenden Bebauung. Insgesamt ist so ein harmonisches Ortsbild sichergestellt. Dachflächen kleiner 5 m<sup>2</sup> haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgestalt der Gebäude und können von dieser Festsetzung ausgenommen werden. Dies ermöglicht ausreichend Spielraum für Vordächer etc..

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

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

Im Bereich östlich der Planstraße besteht zum Teil eine relativ steile Topographie. Hier kann es städtebaulich, wie im Hinblick auf die tieferliegende Erschließung sinnvoll sein, die Nebenanlagen bzw. Garagen „einzugraben“. Um diese Anlagen sinnvoll in die Topographie einbinden zu können, sind für Garagen und Nebenanlagen deren Oberkante der Wandhöhe an mindestens einer Seite unterhalb des anliegenden, geplanten Geländes liegt auch Flachdächer als Gründächer zulässig.

### **Dachaufbauten**

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

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

zulässig.

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

Dachgauben, Dachaufbauten sowie Quergiebel sind dementsprechend nicht zulässig. Gerade bei Dachgauben besteht ein Widerspruch mit den relativ geringen Dachneigungen.

### **Dachdeckung**

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötlichem, rotbraunem oder anthrazit Farbton zulässig. Es sind grundsätzlich nur matte Dachdeckungen zulässig, um Blendwirkungen auszuschließen. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m<sup>2</sup>, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Abweichungen sind bei Carports (siehe unten) und im Bereich Erker etc. (siehe oben) zulässig. Diese Dachflächen sind aufgrund der Gebäudestruktur untergeordnet und können daher auch mit anderen Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden.

### **Dachüberstände**

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortsgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Pultdächern und Dachflächen unter 15 m<sup>2</sup> sind jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren.

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

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

### **Carports**

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

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

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

### **Terrassenüberdachungen / Wintergärten**

Der Nutzung und dem untergeordneten Charakter geschuldet, dürfen Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> als transparente Dächer, Satteldächer, Pultdächer und flach geneigte Dächer ab 5° Dachneigung ausgeführt werden.

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

## **B.2.9 Solaranlagen**

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig. So sollen in Abwägung zwischen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit dem Ortsbild, Solaranlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Solaranlagen an Fassaden oder freistehende Solaranlagen bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Somit sind diese nicht zulässig.

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

Sie müssen mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Zumindest aus der Fußgängerperspektive treten sie so weniger in Erscheinung.

## **B.2.10 Einfriedungen**

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Evenhausen weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune und heimische Laubhecken zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen sind Hecken auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Dort, wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt ist dies freigestellt.



Um hermetische ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern, sind Zäune über 1,0 m und Hecken über 2,0 m Höhe ab Gelände unzulässig. Mit Hinblick auf die Verkehrssicherheit dürfen Hecken zur Verkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Derselben Intention folgend sind Mauern, massive Pfeiler oder Sockel nicht zulässig.

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

Um eine unnatürliche Überformung der Landschaft zu verhindern, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von je 5,0 m zulässig. So kann auf die Absturzsicherung verzichtet werden und Stützmauern bleiben Teil der Topographie. Zudem werden räumliche Barrieren durch überhohe Abgrabungen und Geländesprünge verhindert. Im Bereich der Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind topographiebedingt, Stützmauern mit einer Höhe bis 1,20 m und einer maximalen Länge von 6,0 m zulässig. So können angemessene Zufahrten zu Garagen auch bei steilerer Topographie erfolgen.

Stützmauern, Einfriedungen und Einfassungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke insbesondere im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser verhindert werden.

### **B.2.11 Abgrabungen und Aufschüttungen**

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

Dies ist insbesondere notwendig, da die geplante Erschließung nicht an allen Stellen direkt mit dem Bestandsgelände gleichzusetzen ist. Dies ergibt sich aus den für die Funktion der Erschließung maßgebenden Steigungen und der Vermeidung einer Querneigung der Straße.

Aufgrund der bestehenden Topographie mit einem Geländeunterschied von ca. 5,5 m im Planungsgebiet, stellt das zulässige Maß von 1,0 m einen angemessenen Kompromiss zwischen der Erhaltung des Geländes und der Einbettung der neuen Gebäude in die Topographie dar. Es gilt der Punkt der maximalen Aufschüttung oder Abgrabung.

Bei der Errichtung von Stützmauern sind die Festsetzungen zu Einfriedungen zu beachten.

Um die Stabilität des Hanges zu gewährleisten und Erosionsschäden vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein, als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

Der westliche Bereich des Planungsgebiets befindet sich in einer leichten Senke. Es soll verhindert werden, dass dieser Bereich vollumfänglich aufgeschüttet wird, um keine grundsätzliche Veränderung der Topographie und somit des Wasserabflusses zu bedingen. In diesem Zusammenhang wird auch auf §37 WHG verwiesen. Um dies zu gewährleisten ist die zulässige Aufschüttung in diesem Bereich weiter in Abhängigkeit von der jeweiligen Topographie beschränkt.

### **B.2.12 Grünordnungskonzept**

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie ein harmonischer Übergang zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen und der freien Landschaft in Richtung Osten.

Entlang der Erschließungsstraße sind drei öffentliche Grünflächen geplant. Diese sollen der Auflockerung des Gebiets dienen und gemeinschaftliche Treffpunkte, gerade für Kinder außerhalb der Privatgärten offerieren. Im Rahmen der westlichen Grünfläche ist auch eine fußläufige Verbindung zum Pfarrerlandweg und dem Ortszentrum vorgesehen.

In Erweiterung der Stichstraße Richtung Osten und im südlichen Bereich des Planungsgebietes sind weitere private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zur fußläufigen Erschließung der östlich angrenzenden Flächen bzw. deren langfristiger Freihaltung.

Um ein angemessenes, ländliches Straßenbild sicherzustellen, sind entlang der geplanten Straße 26 Bäume festgesetzt. Je nach Lage und Bedeutung für das Ortsbild ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung festgesetzt. Um die Bebauung der Baugrundstücke möglichst wenig einzuschränken, sind die Bäume 1. Ordnung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen untergebracht.

Die Orientierung der Bäume zur öffentlichen Verkehrsfläche führt darüber hinaus zur Verschattung dieser relativ stark versiegelten Fläche. Dies hat positive Effekte auf das Mikroklima, besonders im Hinblick auf vermehrt zu erwartende Hitzeereignisse.

Weitere Bäume sind im Bereich der Privatgrundstücke dort festgesetzt, wo sie die geplante Bebauung besonders gut gliedern bzw. positive Effekte für den Übergang in die Landschaft bzw. zum bestehenden Siedlungsbereich haben.

Um eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Ausführung zu gewährleisten kann von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Somit können auch Überschneidungen der Baumpflanzungen mit den Bauräumen akzeptiert werden.

Auch in den öffentlichen Grünflächen sind weitere Bäume zu deren Gestaltung und Aufwertung festgesetzt.

Auf öffentlichen Flächen sind insgesamt 13 Bäume 1. Ordnung und 9 Bäume 2. Ordnung festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken sind insgesamt 23 Bäume 2. Ordnung räumlich festgesetzt. Darüber hinaus wird für die Baugrundstücke noch eine weitere Pflanzung bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Durch diese wird eine weitere Verbesserung der Grünausstattung erreicht und eine maximale Flexibilität im Hinblick auf die bauliche Lösung erreicht.

Durch die Festsetzung von einem zu pflanzenden Baum je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergeben sich zusätzlich zu den verorteten Baumpflanzungen weitere ca. 21 zu pflanzende Bäume.

In den Flächen zur Ortsrandeingrünung sind weitere sechs Bäume 1. Ordnung und drei Bäume 2. Ordnung festgesetzt. Hier befindet sich heute im südlichen Bereich bereits ein Bestandsbaum. Dieser wird unter Integration in die Ortsrandeingrünung als zu erhalten festgesetzt.

Somit sind im Planungsgebiet insgesamt ca. 75 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Dies garantiert eine sehr gute Durchgrünung des neu entstehenden Quartiers.

Um eine robuste, für die heimische Fauna ansprechende und dem Ortsbild entsprechende Grünausstattung zu erhalten, haben alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu erfolgen. Darüberhinausgehende Pflanzungen sind auch mit anderen Arten zulässig. Somit bleibt ausreichend Spielraum für eine individuelle Gartengestaltung.

Im Rahmen der öffentlichen Flächen sind überwiegend größere Bäume 1. Ordnung mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 20 m festgesetzt. Diese Bäume sind in der Lage langfristig das Ortsbild zu prägen. In den öffentlichen Flächen sind keine negativen Wechselwirkungen mit Gebäuden zu erwarten.

Aufgrund der Bebauungsdichte, der bestehenden Grundstruktur durch die Bäume 1. Ordnung und um negative Auswirkungen auf die Gebäude und Wohnqualität vorzubeugen, sind im Bereich der Privatgrundstücke ausschließlich Bäume 2. Ordnung festgesetzt. Bäume 2. Ordnung müssen eine zu erwartende Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen.

Auf die Festsetzung bestimmter Arten für die festgesetzten Pflanzungen wurde bewusst verzichtet, um innerhalb des Spektrums der heimischen Laubbäume den Bauwerbern einen möglichst großen Spielraum zu geben und somit einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten.

Durch die Festsetzung von gewissen Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume ist möglichst bald nach der Errichtung des Quartiers eine gute Grünqualität garantiert.

Um die geplante Bebauung gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, verläuft entlang der Ost- und Nordseite des Planungsgebietes eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In diesem Bereich sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen noch 13 Strauchgruppen aus je vier heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Insgesamt ergibt sich somit ein lockerer, lückiger, heterogener Gehölzsaum, welcher die Bebauung entsprechend der ländlichen Umgebung in die Landschaft einbettet.

Der Bereich ist insgesamt zu einem naturnahen Ortsrand zu entwickeln. In diesem Bereich ist dem folgend kein Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- oder Düngemitteln zulässig.

Darüber hinaus sind in diesem Bereich sämtliche Versiegelungen oder intensiv gärtnerische Nutzungen (Hochbeete, Trampoline oder ähnliches) unzulässig.

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

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, haben die Pflanzungen in der Herbstperiode nach der Nutzungsaufnahme der einzelnen Gebäude zu erfolgen.

Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und um gleichzeitig den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind alle befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Vollflächig gekieste oder mit Schotter belegte Garten- bzw. Vorgartenflächen sind somit nicht zulässig.

Um Schäden vorzubeugen und dauerhaft eine Wartung zu ermöglichen, ist eine Bepflanzung von Kabeltrassen mit Gehölzen unzulässig.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

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

## B.3 Verkehrliche Erschließung / Sonstige Infrastrukturen

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt primär von Norden über die Forststraße. Hier kann der Verkehr ohne Störung weiterer Wohngebiete direkt auf die Kreisstraße RO35 abfließen.

Von hier soll eine neue Planstraße in Richtung Süden anschließen. Diese bindet im Süden an den Pfarrerlandweg an. Der heute hier befindliche Wendebereich kann aufgelöst werden. Aufgrund des relativ schmalen Straßenquerschnitts ist über den Pfarrerlandweg jedoch nur sehr untergeordnete Erschließung möglich. Primär kann durch diese Erschließung ein Durchfahren der Müllabfuhr und ggf. von Rettungskräften ermöglicht werden.

Die überwiegende Zahl der Baugrundstücke liegt direkt an der Planstraße. Im Osten wie im Westen gibt es jeweils eine kleine Stichstraße, welche insgesamt drei in zweiter Reihe befindliche Baugrundstücke erschließt. Aufgrund ihrer Kürze sind diese „Stiche“ ohne Wendemöglichkeit bzw. nur mit einer Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen. Müll muss an der eigentlichen Planstraße abgeholt werden. Hier bietet der Straßenraum ausreichend Platz für ein Abstellen der Mülltonnen am Abholtag.

Im Rahmen der großzügigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße ist ein gut gestalteter, offener und ländlicher Straßenraum mit relativ vielen Baumpflanzungen möglich. Darüber hinaus können in diesem Bereich ca. 14 Besucherstellplätze unterkommen.

Zur Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge von der Planstraße auf die Forststraße wurden Sichtdreiecke mit 5,0 m Anfahrtssicht und einer Schenkellänge von 70 m berücksichtigt. Dies beruht auf der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Innerhalb der sich ergebenden Sichtbereiche sind lediglich bauliche Anlagen und Bepflanzungen etc., bis zu einer Höhe von 80 cm über Gelände zulässig.

Durch die geplante Straßengeometrie, geplante Stellplätze und die Bepflanzungen können die Baugrundstücke nicht entlang der vollen Straßenlänge angefahren werden. Um dennoch die Straßengestaltung zu sichern sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### Stellplätze

Evenhausen, als relativ kleiner Teilort von Amerang liegt im ländlichen Bereich und weist nur untergeordnet Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs auf. Der ÖPNV ist nur rudimentär vorhanden. Dem folgend besteht eine große Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr. In Amerang und somit auch in Evenhausen gibt es keine Stellplatzsatzung. Somit gilt die GaStellV. In dieser ist der aus der erhöhten Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr begründet, ebenfalls erhöhte Stellplatzbedarf nicht abgebildet.

Dem folgend wird im Bebauungsplan eine abweichende Stellplatzregelung getroffen. Je Wohneinheit unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein, für alle übrigen Wohneinheiten sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gelten die Richtzahlen der GaStellV.

Im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der Nutzung ist dieser erhöhte Stellplatzbedarf berücksichtigt.

Darüber hinaus sind im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 14 öffentliche Stellplätze vorgesehen, um den Besucherverkehr aufzunehmen. Bei ca. 40 neuen Wohneinheiten ist somit für eine ausreichende Versorgung mit Besucherstellplätzen gesorgt.

### **Technische Infrastruktur**

Die entsprechenden Medien Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen in der Forststraße und im Pfarrerlandweg vor. Das Planungsgebiet kann im Rahmen des Bauvollzuges mit angemessenem Aufwand an diese angeschlossen werden. Die Leitungen können dabei in den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen.

Parallel der Forststraße im Norden verläuft eine Wasserleitung über die festgesetzten Baugrundstücke bzw. Flächen für die Landwirtschaft. Diese Wasserleitung hat eine übergeordnete Erschließungsfunktion für Evenhausen. Um den Bestand dieser Leitung langfristig zu sichern ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers und der Gemeinde Amerang in das Grundbuch einzutragen.

Im Bereich der Leitung sind durch die übrigen Festsetzungen größere bauliche Anlagen, welche eine Beeinträchtigung der Leitung befürchten ließen, ausgeschlossen.

## **B.4 Versickerung/Wasserabfluss/Starkregenereignisse**

### **Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung**

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Laut Bodengutachten muss jedoch davon ausgegangen werden, dass dies aufgrund der Bodenverhältnisse in einem Großteil des Plangebietes nur eingeschränkt möglich ist. Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind Versickerungsanlagen zur Wiederversickerung des Oberflächenwassers bis in die würmeiszeitlichen Kiese > 5,6 m unter Geländeoberkante einzubinden. Ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen Kiese der würmeiszeitlichen Moräne ermöglicht dies. Generell ist hier eine Versickerung über Rigolen vorzuziehen. Falls dies aus bodentechnischen Gründen nicht möglich ist, können auch punktförmige Einleitungen über Sickerschächte erfolgen. Diese bedürfen allerdings einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG.

Dem folgend ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine Versickerung über Rigolen im Bankett vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Die Vorgaben der TRENGW sind 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 Traunstein zu beantragen.

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

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straße, mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist hier ausgenommen, um eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr etc. zu gewährleisten und der höheren Beanspruchung (mehr Verkehr, Winterdienst, Müllabfuhr) durch geeignete Beläge Rechnung tragen zu können.

### **Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser**

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es trotz der oben dargestellten Maßnahmen zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die vorliegenden Bodenverhältnisse noch verstärkt.

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine leichte topographische Senke. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser zusammenläuft und es hier ggf. zu lokalen Überschwemmungen kommt.

Durch die Begrenzung der Aufschüttungen in diesem Bereich wird sichergestellt, dass die topographischen Verhältnisse nicht zu stark verändert werden und somit eine erhöhte Gefährdung bereits heute bebauter Bereiche entsteht.

Um Gefährdungen und Schadenrisiken an Gebäuden im Bereich der Mulde vorzubeugen sind hier darüber hinaus minimale Oberkanten für den Rohfußboden des untersten Vollgeschosses festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

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

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

Durch die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist mit Staunässe an den Gebäuden zu rechnen.

Aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet kommt §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Abgrabungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

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

## **B.5 Brandbekämpfung**

Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von der Verkehrsfläche der Planstraße entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Feuerwehrezufahrten erforderlich und der Feuerwehrangegriff kann von der Straße aus erfolgen. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Zudem sind keine Feuerwehrezufahrten für Hubrettungsfahrzeuge oder Ähnliches nötig.

Die Verkehrsfläche der Planstraße entspricht den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und kann somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Ein Wasseranschluss entsteht in der Planstraße. In diesem Zuge kann auch ein Hydrantennetz etabliert werden. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.



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

## B.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 218103/3 von „Ingenieurbüro Greiner“ wurde die Immissionssituation im Planungsgebiet beurteilt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan zugrunde und sind in den nächsten Absätzen inkl. der getroffenen Festsetzungen dargestellt. Darüber hinaus wird auf das Gutachten verwiesen, welches der Begründung als Anlage beiliegt.

### Anlagenlärm (Gewerbegeräusche)

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender gewerblicher Nutzungen: Raiffeisen Lagerhaus, Metallbau Schürle, Feuerwehr- und Schützenvereinshaus, MI-Gebiet nördlich der Forststraße.

Aufgrund der Gewerbegeräusche ergeben sich an den geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von maximal ca. 55 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts in den maßgeblichen Einwirkungsbereichen des Raiffeisen Lagerhauses und der Feuerwehr bzw. des Schützenvereins.

Die Immissionsrichtwert der TA-Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) können somit in allen geplanten Bauräumen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Aufgrund des Maximalpegelkriteriums der TA-Lärm sind für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Bauraums Nr. 17 im Einwirkungsbereich der Feuerwehr bzw. des Schützenvereins besondere Schutzmaßnahmen an den Gebäuden zu beachten. Hier sind keine Immissionsorte nach TA-Lärm zulässig.

### Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch relevante Verkehrslärmemissionen der ca. 40 m westlich befindlichen Kreisstraße RO35 belastet.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der RO35 ergeben sich an den schallzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude der östlichen Gebäudezeile Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Im Großteil des Gebietes liegen die Beurteilungspegel deutlich unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden mit Ausnahme geringer Überschreitungen im östlichen Bereich im Wesentlichen eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Gebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind jedoch in Teilbereichen des Planungsgebiets (Bereich zur RO35 hin) besondere Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten. An den zur Kreisstraße orientierten Fassaden der westlichsten Gebäudereihe ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 [14] einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. An allen übrigen Gebäuden bzw. Fassaden wird ebenfalls die Einhaltung eines  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB für den genannten Aufenthaltsräume empfohlen.

Unter der Prämisse der Einhaltung der Festsetzungen ist von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Planungsgebiet auszugehen.

## B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel (Adaption)

Umfängliche Baumpflanzungen, insbesondere im Bereich der Planstraße, entfalten eine klimadämpfende Wirkung und führen zu einer Verschattung der versiegelten Straßenflächen.

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

Im Rahmen von Beschränkungen der Aufschüttungen und Festsetzungen zur minimalen Höhe des Rohfußbodens in den Teilbereichen (Senke), werden die Schadensrisiken bei durch Starkregenereignisse bedingten lokalen Überflutungen minimiert.

Im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

### Klimaschutz (Mitigation)

Die Chance zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen und eine möglichst dichte Bebauung, wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume minimiert.

Die Berücksichtigung von Geschosswohnungsbau führt in der Tendenz zu einer Reduktion der von jedem Einzelnen beanspruchten Wohnfläche. So stehen kleinere Wohneinheiten für Paare oder Alleinstehende zur Verfügung. Mittelbar werden so heute unversiegelte, natürliche Flächen erhalten.

## B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in allgemeines Wohngebiet
- Schaffung eines Wohnquartiers mit verschiedenen Wohntypologien in Anbindung an bestehendes Siedlungsgefüge
- Entwicklung und Sicherung einer Ortsrandeingrünung
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung

## B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	12.355 m <sup>2</sup>	64%
Grünflächen	3.102 m <sup>2</sup>	16 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.483 m <sup>2</sup>	8%
Öffentliche Grünflächen	1.619 m <sup>2</sup>	8%
Flächen für die Landwirtschaft	192 m <sup>2</sup>	1 %
Verkehrsflächen	3.610 m <sup>2</sup>	19 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>19.259m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

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

## C Umweltbelange

---

### C.1 Umweltbericht

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

### C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

### C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 06.08.2018 durch Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl untersucht.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Schluss, dass aufgrund fehlender Strukturen, die sich als Brut- und Fortpflanzungsstätten oder Nahrungs- und Jagdhabitat eignen, keine im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung relevanten, geschützten Reptilien, Amphibien, Schmetterlings-, Käfer- und Weichtierarten im Planungsgebiet vorkommen. Aufgrund der fehlenden Standortbedingungen ist auch nicht mit diesbezüglich relevanten Pflanzenarten zu rechnen.

#### Säugetiere / Fledermäuse

Im Hinblick auf die entsprechend geschützten Säugetiere kann ein Vorkommen von Fledermäusen in angrenzenden Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen sonstiger entsprechend geschützter Säugetierarten kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Wochenstubenquartiere von Fledermäusen können im Planungsgebiet aufgrund fehlender Strukturen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. In den angrenzenden Bestandsgebäuden können jedoch Quartiere nicht ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind Störungen der Fledermäuse im Sinne von erhöhten Lichtemissionen nicht ausgeschlossen, daher wurden spezielle Festsetzungen zur Vermeidung von eventuellen Störungen getroffen. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population zu erwarten.

### Vögel

Brutplätze für Vögel können auf den Grünflächen mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen der bodenbrütenden Arten wie zum Beispiel *Alauda arvensis* (Feldlerche) ist aufgrund der Raumstruktur und ihrer artspezifischen Effektdistanzen im Planungsbereich aufgrund der Binnenlage zwischen Kreisstraße und bestehender Bebauung, nicht zu erwarten.

Ggf. stellt der Planungsbereich einen Teilbereich eines Jagd- und Nahrungshabitates entsprechender Arten dar. Aufgrund der Flächengröße macht der Bereich jedoch nur einen kleinen, nicht essenziellen Teil solcher Gebiete aus.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten und somit eine Verwirklichung der Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ausgeschlossen werden kann.

## **D Ausfertigung**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 19.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit hatte vom 28.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 die Möglichkeit, sich dazu zu äußern.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2019 bis 14.10.2019 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2019 bis 14.10.2019 öffentlich ausgelegt
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.11.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.2019 als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt:

Amerang, den **19. Nov. 2019** .....



.....  
Augustin Voit, 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **2.1. Nov. 2019** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Evenhausen - Ost" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Amerang, den **2.2. Nov. 2019**



.....  
Augustin Voit 1. Bürgermeister

18. Nov. 2019

