

Stadt Bad Aibling
Landkreis Rosenheim
Gemarkung Mietraching



Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“
Ortsteil Unterheufeld

Begründung zum Bebauungsplan

Anhang
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bearbeitung:

Werner Schmidt	Mühlenstraße 20a	Tel.: 08034 / 9303
Architekt · Stadtplaner	83098 Brannenburg	Fax: 08034 / 9305
Andrea Kaiser		info@architekt-werner-schmidt.de
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)		

Stand: Planfass. z. Bekanntm. 30. April 2014 BV 10642a

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes

- 1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen
- 1.2 Geltungsbereich und Größe
- 1.3 Baubestand und ausgeübte Nutzung
- 1.4 Verkehrserschließung
- 1.5 Bauliches Umfeld
- 1.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung
- 1.7 Technische Infrastruktur

2.0 Planungsgrundlagen

- 2.1 Bauleitplanung

3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“

4.0 Künftige Entwicklung des Gebietes – Städtebauliche Ziele

5.0 Begründung der Festsetzungen

- Zu 2. Art der baulichen Nutzung
 - Zu 3. Maß der baulichen Nutzung
 - Zu 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
 - Zu 5. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr
 - Zu 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - Zu 7. Öffentliche und private Verkehrsflächen
 - Zu 8. Private Grünflächen
 - Zu 9. Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
 - Zu 10. Flächen zum Schutz und zur Pflege
 - Zu 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Zu B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

6.0 Auswirkungen

7.0 Verfahren

8.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

Im Anhang

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes

1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen

Unterheufeld im Mangfalltal zwischen der Stadt Bad Aibling im Osten und dem Markt Bruckmühl im Westen umfasst mehrere Siedlungssplitter im Außenbereich. Die Streubebauung weist unterschiedliche Charakteristiken auf, von zusammenhängender Bebauung im Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld über Weiler bis zu Einzelgehöften (Streusiedlung).

Im Schnittpunkt der Hauptverkehrslinien hat sich eine Siedlungseinheit von einigem städtebaulichen Gewicht entwickelt (siehe auch Kap. 1.3 Baubestand und ausgeübte Nutzung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterheufeld.

Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets durchquert die Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim den Ortsteil.

Südlich des Planungsgebietes verläuft der Triftbachkanal und anschließend die Mangfall.

Östlich des Ortsteiles verläuft seit dem Jahr 2000 die Bad Aiblinger Umgehungsstraße (St 2078).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen
Im Osten	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen
Im Süden	Bestehende Waldflächen
Im Westen	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen

Die weitere Umgebung im Osten und Westen ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen geprägt.

Die südliche Umgebung zeichnet sich durch die gewässerbegleitenden und zum Teil unter Schutz gestellten Gehölz- und Waldstrukturen der Mangfall und des Triftbachkanals aus.

Das nördliche Umfeld ist durch die Staatsstraße St 2078 und das Gewerbegebiet Markfeld geprägt.

Planungsrechtlich wird der Ortsteil Unterheufeld als im Zusammenhang bebauter Bereich nach §34 BauGB beurteilt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling ist die zu überplanende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe folgender Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BAD AIBLING
(rechtskräftig seit 27.06.1988)



1.2 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Mietraching.

Art der Nutzung	Flur Nummer
Unbebaute Grundstücke	1146 T, 1248/6, 1248/9, 1254 T, 1255 T, 1257 T 1248/16, 1253/3 T, 1272/2 T (Teilweise bebaut mit Nebenanlagen) 1253/10 T (Zufahrt landwirtschaftliche Erwerbsflächen)
Bebaute Grundstücke	1131/1 T, 1146 T, 1146/1, 1235/2, 1248, 1247, 1247/4, 1248/4, 1248/5, 1248/6, 1248/8, 1253, 1253/2 T, 1253/4, 1253/5, 1253/6, 1253/7, 1253/8, 1255 T, 1255/2 T, 1255/2 T, 1256, 1256/1, 1257 T, 1258/2 T,
Erschließung, Verkehrsflächen	1235 (Bahnlinie, Straße An der Bahn) 1259 (Bognerweg) 1183 (Gemeindeverbindungsstraße Markfeld) 1265, 1256/2 (Gemeindeverbindungsstraße Unterheufeld) 1247/3, 1248/11, 1248/13, 1248/14, 1248/15 (Straßenbegleitender Geh- und Radweg) 1248/3, 1248/7, 1248/10, 1253/9 (Private Erschließung und Verkehrsflächen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 3,618 ha (siehe folgende Karte).

KARTE GELTUNGSBEREICH M 1:2000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt
-  nicht feststellbare Grundstücksgrenze
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Holzschuppen, Holzstöße, Bestand



1.3 Baubestand und ausgeübte Nutzung

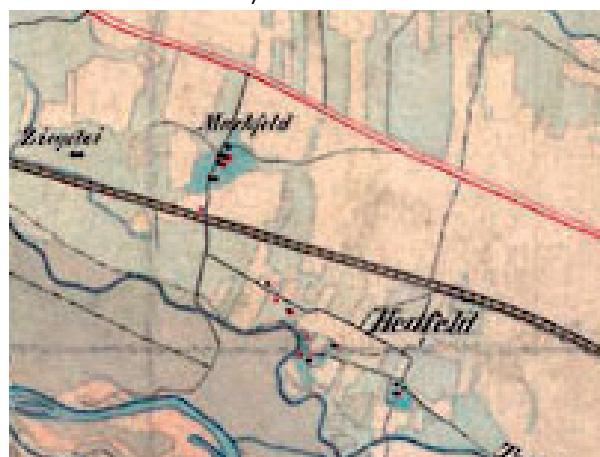
Aus den Urpositionsblättern der Landesvermessung in Bayern, „Aibling und Umgebung im Jahre 1865“ ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet bereits seit langer Zeit besiedelt ist.

Im Schnittpunkt der wesentlichen ortsteilverbindenden, in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Achse ausgerichteten Verkehrsachsen mit dem Bahnübergang Unterheufeld / Markfeld, hat in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts eine deutliche Entwicklung und Verdichtung stattgefunden.

Der Siedlungsursprung in diesem Bereich folgt dem historischen Wegenetz und dem ehemaligen Triftbachverlauf vor dessen Begradigung.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld hat sich stufenweise entwickelt. Bei den ursprünglichen Gebäuden der bestehenden Bebauung bis ca. 1945 handelte es sich mehrheitlich um landwirtschaftliche Anwesen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde jedoch größtenteils aufgegeben. Diese Anwesen begrenzen bis heute die Ausdehnung des Siedlungskörpers.

AUSZUG AUS DEN URPOSITIONSBLÄTTERN DER LANDESVERMESSUNG IN BAYERN
„AIBLING UND UMGEBUNG IM JAHRE 1865“
QUELLE: Amt für Vermessung und Geoinformation Bayern



Die ursprünglichen, landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren zum Teil hakenförmigen Anbauten prägen bis heute Siedlungsgefüge und Hauslandschaft.

In der folgenden Jahrzehnten wurden die Bereiche zwischen den ursprünglichen Anwesen sukzessiv nachverdichtet. Ein deutlicher Anstieg des Siedlungsdruckes ist in den letzten Jahrzehnten zu verzeichnen (siehe auch Karte Bestand).

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Betrieb mit forstwirtschaftlicher Nutzung. Im nördlichen Geltungsbereich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Erwerbstätigkeit derzeit ruht. Eine eventuelle Wiederaufnahme und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe soll nicht erschwert, sondern möglichst gefördert werden.

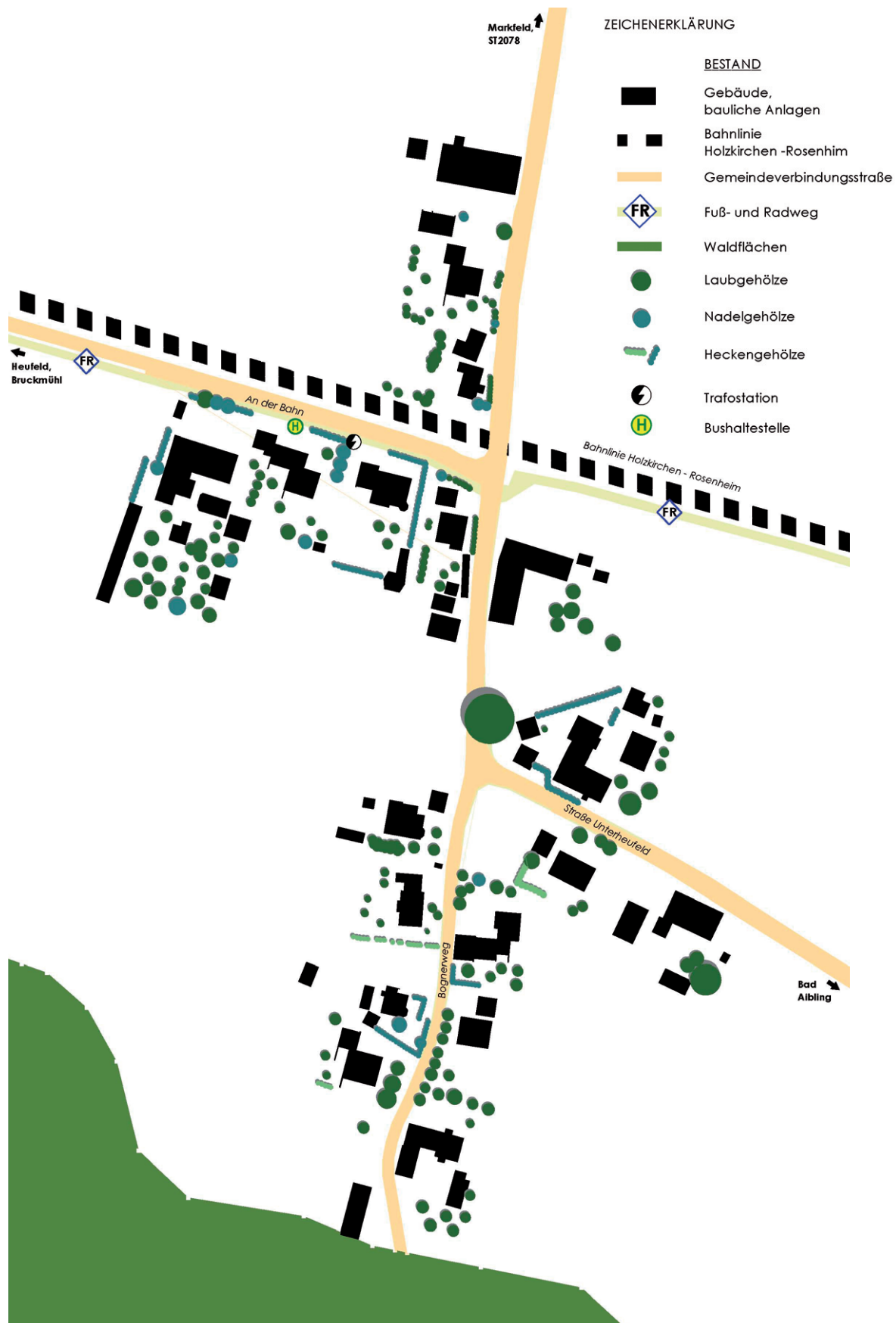
Im Schnittpunkt der Hauptverkehrsachsen hat sich so eine Siedlungseinheit von städtebaulichem Gewicht in einer Mischung aus Land- bzw. Forstwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen entwickelt.

Bei der eingestreuten Bebauung handelt es sich heute um überwiegend Wohngebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser) mit Nebengebäuden wie Garage, Remise und Geräteschuppen. Insgesamt handelt es sich um regionstypische, zum Teil bäuerliche Strukturen.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld, im Schnittpunkt der ortsteilverbindenden Wegebeziehungen, entspricht der charakteristischen Siedlungsstruktur im Stadtumland und verkörpert die ortsräumliche Identifikation von Unterheufeld.

Nördlich der Bahnlinie sind Tendenzen zur Verschmelzung mit dem Ortsteil Markfeld erkennbar (siehe auch Rahmenplan Unterheufeld, Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg vom September 2011).

KARTE BESTAND M 1 : 2.000



1.4 Verkehrserschließung

Die Gemeindeverbindungsstraße „Unterheufeld“ verbindet das westliche Stadtrandgebiet von Bad Aibling mit dem Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld, kreuzt die Bahnlinie von Holzkirchen nach Rosenheim höhen-gleich und führt zum nördlich gelegenen Gewerbepark Markfeld sowie der Staatsstraße St 2078.

Die, parallel der Bahnlinie verlaufende Gemeindeverbindungsstraße „An der Bahn“ verbindet den Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld mit den östlichen Siedlungsgrenzen des Marktes Bruckmühl.

Im Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld verschneiden sich diese beiden Straßen.

Der südliche Bereich des Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld wird durch den Anliegerweg „Bognerweg“ erschlossen, der an der südlichen Grenze des Untersuchungsbereichs in einen Forstweg mündet.

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld ist an den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV angeschlossen (*siehe auch Karte Bestand*).

Entlang der Bahnlinie verläuft von Bruckmühl bis Bad Aibling ein kombinierter, ortsteilverbindender Fuß- und Radweg, im Bereich der Straße „An der Bahn“ straßenbegleitend. Dies ist zugleich der einzige Bereich innerhalb des Planungsgebietes, der eine Trennung der Verkehrsarten (Straße und Fuß- / Radweg) aufweist.

Im Gegensatz dazu sind sowohl die Straße „Unterheufeld“ als auch der „Bognerweg“ ohne Trennung der Verkehrsarten nach dem Mischungsprinzip ausgebildet. Die beiden Straßen werden zudem von wechselnden, zum Teil offenen Begleitstreifen gesäumt.

Innerhalb des gesamten Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld ist die Höchstgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge auf 30 km/h begrenzt.

Das Verkehrsaufkommen wird allgemein als gering eingestuft. Zu Stoßzeiten ist jedoch eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz zu beobachten. Zudem stellt sich die Frage, welche Auswirkungen die Ausweisung des Gewerbegebietes Markfeld nördlich von Unterheufeld nach sich ziehen. Längerfristig ist zu überprüfen, ob das Mischungsprinzip im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße „Unterheufeld“ eine ausreichende Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bietet.

1.5 Bauliches Umfeld

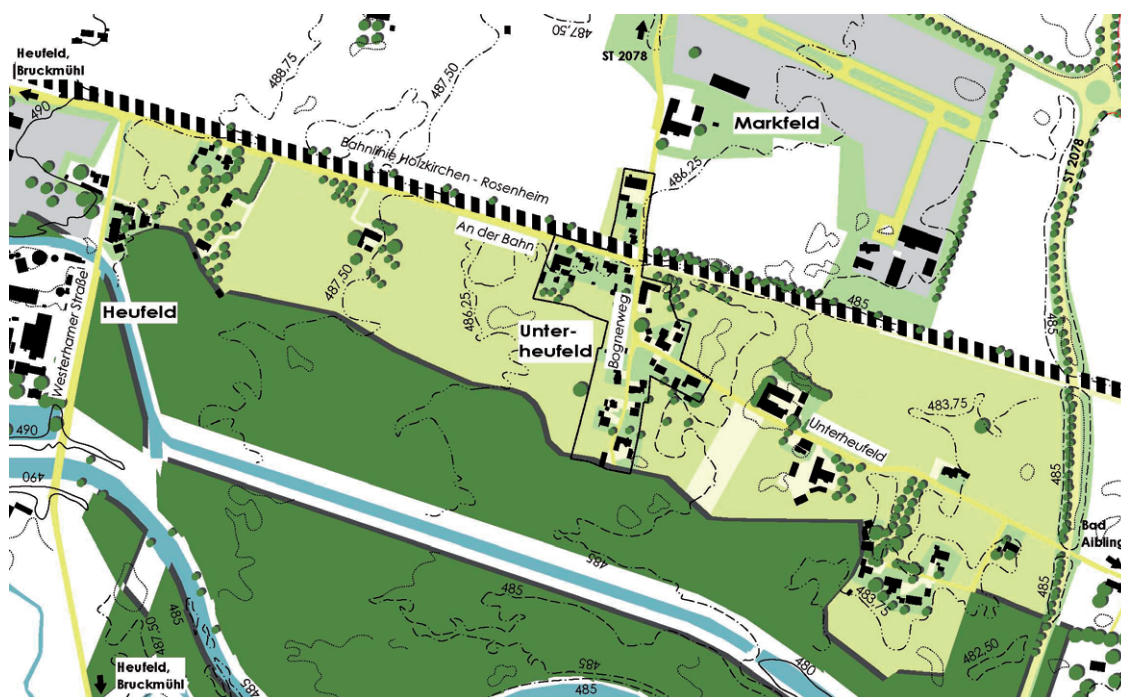
Nördlich des Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld befindet sich, südlich angrenzend an die Staatsstraße ST 2078, der Ortsteil Markfeld mit neu angegliedertem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 71 „Gewerbepark Markfeld“, Stadt Bad Aibling, 2005)

Östlich befindet sich an der Straße nach Bad Aibling ein kleines Gasthaus, der einzige landwirtschaftliche Betrieb im Vollerwerb sowie ein Handwerksbetrieb.

Das Gebiet südlich des Planungsgebietes ist geprägt durch größere Auwaldflächen und die Wasserläufe des Triftbachs und der Mangfall. Es ist kein nennenswerter Baubestand zu vermerken.

Innerhalb des Grünzuges zwischen Bahnlinie im Norden und Auwald im Süden sind Siedlungssplitter von unterschiedlicher Struktur und Größe verteilt (*siehe auch Karte Umfeld Bestand*).

KARTE UMFELD BESTAND M 1:10.000



1.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich gewässerbegleitende und zum Teil geschützte Gehölzstrukturen. Bei einer potentiellen Entwicklung sind ausreichende Abstände zu den Biotopflächen zu berücksichtigen (siehe auch Karte Grünordnung Bestand).

Alllasten und alllastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

HÖHENLAGE / TOPOGRAPHIE

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 485,50 m. ü. NN.

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist überwiegend eben. Es fällt von einer mittleren Höhe von ca. 486,25 m ü. NN im Nord-Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf eine mittlere Höhe von ca. 485,00 m ü. NN im Süd-Osten (siehe auch Karte Umfeld Bestand).

HYDRO-GEOLOGIE / HOCHWASSERSCHUTZ

Der Bereich befindet sich im Jahrhunderte langen Überschwemmungsgebiet der beiden Fließgewässer Triftbach und Mangfall sowie auf der Sohle des Mangfalltales, Produkt einer Jungmoräne des Inngletschers.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall ist das Gebiet bis zu einem 100jährigen Hochwasserereignis geschützt.

Der Gebiet wird entsprechend dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als wassersensibel eingestuft.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier zum Beispiel durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes.

Detaillierte Kenntnisse über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor.

KARTE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Quelle: © Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter IÜG Gebiete in Bayern



GEOLOGIE

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die Mangfall. Im überwiegend tiefgründigen Auenboden befinden sich Inseln aus einerseits humusreichen Schotterböden und andererseits tiefgründigen Lehmböden.

Für die landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen insgesamt hauptsächlich für Acker- und Grünlandnutzung geeignet.

Nach bisherigen Erfahrungen ist mit einer ausreichender Bodenmechanik zu rechnen.

GEHÖLZBESTAND

Das Planungsgebiet weist einige erhaltenswerte Solitärgehölze und Gehölzgruppen auf. Diese sind aus der folgenden Karte Bestand ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden durch die gewässerbegleitenden Waldflächen des Triftbachkanals und der Mangfall begrenzt (siehe auch Karte Grünordnung Bestand).

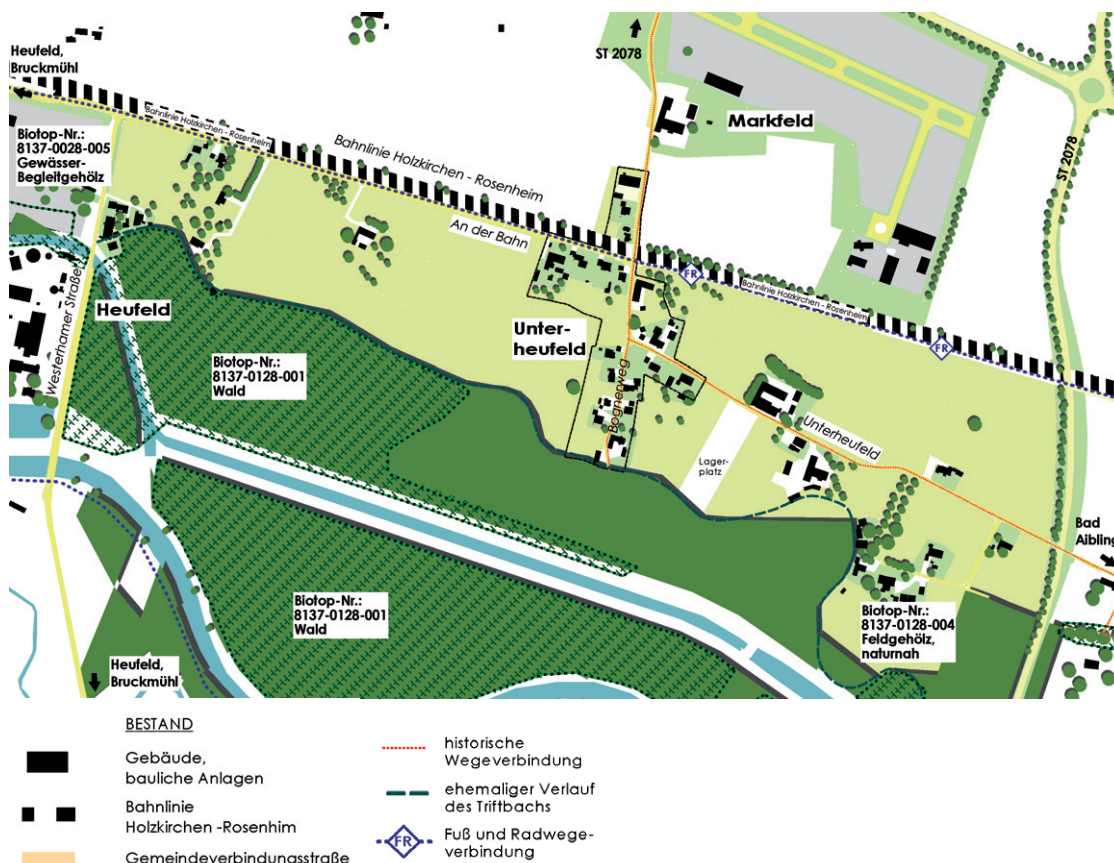
Im Fall einer Entwicklung sind notwendige Abstände zu den Gehölzbeständen einzuhalten (Windwurfzone etc.).

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld verfügt allgemein über eine gute Ein- und Durchgrünung. Vor allem im Umfeld der, zum Teil ehemaligen, landwirtschaftlichen Anwesen weist die Siedlungseinheit durch Streuobstwiesen eine gute bis sehr gute Eingrünung auf.

Lücken bzw. Schwächen in der Ortsrandeingrünung bestehen lediglich im westlichen Randbereich von Unterheufeld.

Im Kreuzungsbereich der Straße Unterheufeld mit dem Bognerweg befindet sich ein dominierendes Solitärgehölz (*Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche), das als besonders erhaltenswert eingestuft wird.

KARTE GRÜNORDNUNG BESTAND M 1:10.000



In der Bepflanzung der privaten Hausgärten dominieren überwiegend heimische Laub- und Obstgehölze. Nadelgehölze wie Tanne und Fichte treten nur vereinzelt auf.

Die privaten Hausgärten sind zum Teil durch überwiegend geschnittene und vereinzelt freiwachsende Hecken begrenzt. Dabei dominieren vor allem im westlichen Bereich von Unterheufeld Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuje).

1.7 Technische Infrastruktur

Der bestehende Bereich ist bereits an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen. Überplante Bereiche sind an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Kapazitäten bereit gestellt werden können.

Trinkwasserversorgung: Städtische Trinkwasserversorgung

Entwässerung: im Trennsystem

Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische, zentrale, gemeindliche Kläranlage geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Elektrische Energie: Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor

Gasversorgung: nicht vorhanden

Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

2.0 Planungsgrundlagen

SCHALLSCHUTZ

Das Planungsgebiet wird von der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim durchquert. Entlang der Bahnlinie befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Die Immissionsbelastung durch die Bahnlinie ist erwartungsgemäß so groß, dass eine weitere Entwicklung entlang der Bahn auf Grund notwendiger, jedoch nicht realisierbarer Lärmschutzmaßnahmen nicht zu vertreten ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße Heufeld stellt, auch auf Grund des Verleitverkehrs zur nördlich gelegenen ST 2078, eine Emissionsquelle dar. Derzeit liegen jedoch keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Allgemein sind in Bereich Unterheufeld bei neubaugleichen Umbauten und Ersatzbauten ausreichend passive Schutzmaßnahmen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

HYDROGEOLOGIE

Nach gemeindlichen Erfahrungen ist mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen.

Detaillierte Kenntnisse über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor.

2.1 Bauleitplanung

- Regionalplan Region 18 Süd-Ost-Oberbayern in der Fassung vom 01.07.2002,
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP in der Fassung vom 01.09.2013,
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie
- Eigene Erhebungen zur Bestandsaufnahme ab dem 13.07.2010

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling (rechtskräftig seit 27.06.1988)

KONZEPTE

- Rahmenplan Unterheufeld,
Situationsbeschreibung und Teilräumliches Entwicklungskonzept,
Stand September 2011
Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg

3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“

Der Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling (1985) als Außenbereich dargestellt.

Der Ortsteil Unterheufeld weist einen kompakten Siedlungskörper von städtebaulichem Gewicht auf. Es ist ein deutlicher Siedlungsdruck erkennbar.

Eine großräumige bauliche Entwicklung für den Bereich Unterheufeld wird auf Grund der vorherrschenden Gegebenheiten jedoch ausgeschlossen (*siehe auch Rahmenplan Unterheufeld, Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg, September 2011*). Allenfalls sind Nachverdichtungs- und geringfügige Arrondierungsmaßnahmen denkbar, die dazu beitragen, die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu beschränken und die Außenbereiche zu schonen.

Zur Ordnung und Begrenzung der Siedlungsentwicklung hat demnach der Stadtrat der Stadt Bad Aibling in seiner Sitzung vom 31. Januar 2013 beschlossen, entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB für den Bereich Unterheufeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“ wird im Normalverfahren aufgestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Siedlungssplitter Unterheufeld um einen Ortsteil von deutlichem städtebaulichen Gewicht handelt und somit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die geplanten, baulichen Eingriffe, zur Abrundung und abschließenden Definition des Siedlungskörpers, vor der planerischen Entscheidung zur Bebauung zulässig waren. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet somit keine Anwendung.

Die Planung beinhaltet, bezogen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere, Wasser und Ortsbild auch Konfliktpotential. Die Auswirkungen werden allgemein jedoch als gering eingestuft und können durch Vermeidungsmaßnahmen abgeschwächt werden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung möglicher Eingriffe sind im Planteil des Bebauungsplan in Wort und Bild festgesetzt (*Siehe auch Kap. 6.0 Auswirkungen*).

AUSLÖSENDE FAKTOREN FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „UNTERHEUFELD“

- Nachfrage an Wohnfläche für Einheimische.
- Sicherung und Entwicklung gewachsener, dörflich geprägter Grundzüge unter steigendem Siedlungsdruck.
- Die Landwirtschaft ist zum Teil aufgegeben, einzelne Wirtschaftsgebäude stehen leer.
- Sicherung landwirtschaftlicher Strukturen, Erhalt der Zugänglichkeit westlich angrenzender Erwerbsflächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets – Städtebauliche Ziele

Für die Stadt Bad Aibling wurde im Jahr 2000 ein Stadtentwicklungsplan erstellt. Ziele und Maßnahmen des Bereiches „Siedlungsentwicklung: Wohnen - Bauen – Siedeln“ gelten auch als Leitlinien für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Eine großflächige Ausweisung von Baugebieten entspricht nicht dem Bedarf der Stadt Bad Aibling (*siehe Stadtentwicklungsplan Bad Aibling, 2000*). Diese würde zudem den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung widersprechen.

Eine gemäßigte Entwicklung (Abrundung) zur abschließenden Definition des Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld erscheint vorstellbar.

Daraus resultiert, dass für den Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld allgemein eine Bebauung in zweiter Reihe nicht in Frage kommt. Lediglich die, durch vorhandene Erschließungsmöglichkeiten und bestehende Nebenanlagen vorgezeichneten Grundstücke südlich der Gemeindeverbindungsstraße „An der Bahn“ sind für eine Arrondierung des Siedlungskörpers in zweiter Reihe verträglich.

Innerhalb der derzeitigen Siedlungsgrenzen bieten sich Baulücken zur Nachverdichtung an.

Eine bauliche Entwicklung in zweiter Reihe nördlich der Bahnlinie scheidet auf Grund fehlender Erschließungsvoraussetzungen aus.

Eine zusätzliche Problematik in Bezug auf bauliche Erweiterung stellt die Bahnlinie Holzkirchen - Rosenheim dar. Die Schallschutzproblematik ist bei Änderungen in der Bausubstanz auf Grund der vorgegebenen Zwänge nur durch passive Maßnahme zu bewältigen.

Zusammenfassend betrachtet, ist das vorrangige Ziel der künftigen Entwicklung in Unterheufeld, den vorhandenen Siedlungsschwerpunkt durch Lückenschließung und kleinräumiger Arrondierung als kompakten Siedlungskörper zu bestätigen. Eine weitere Ausdehnung über den bisherigen Siedlungsrand in die freie Landschaft ist zu vermeiden, es besteht dafür weder die Notwendigkeit noch eine städtebauliche Begründung.

Eine geplante Bebauung sollte den orts- und landschaftstypischen Hausformen entsprechen und sich maßstäblich in das Siedlungsbild einfügen.

Nördlich und östlich des Planungsgebietes verlaufen ortsbildprägende Grünzüge. Diese sind zur Wahrung der Identifikation des Ortsteiles Unterheufeld zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Eine Annäherung an angrenzende Siedlungssplitter ist nicht erwünscht.

Eine ortsräumliche Zäsur in Form eines ost-west-gerichteten Grünkorridors zwischen den Siedlungsbereichen mit unterschiedlichen Ansprüchen wird erhalten.

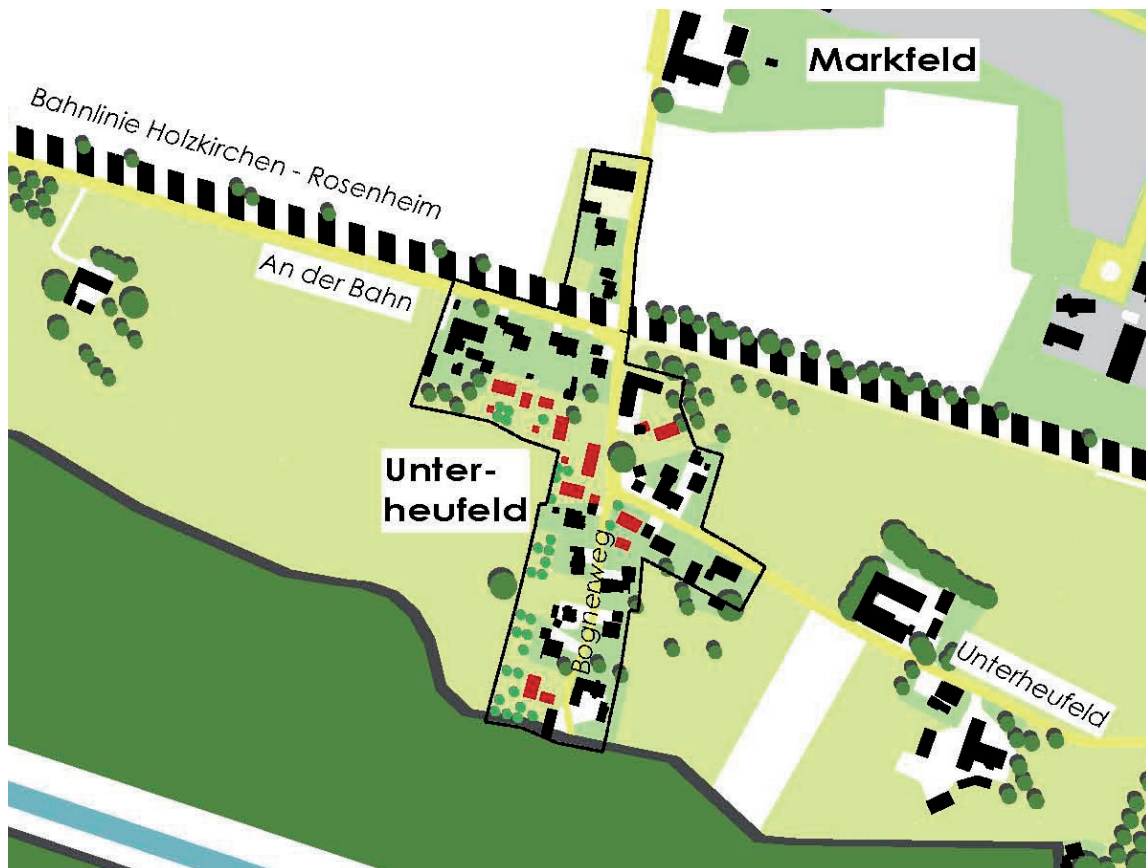
Der Stadtrat der Stadt Bad Aibling setzt mit seinem Beschluss vom 30.06.2011 ein deutliches Signal gegen eine weitere Ausdehnung der Siedlungseinheit Unterheufeld und gegen eine großflächige bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Die Eingrünung des Ortsteiles Unterheufeld soll ergänzt und vorhandene Lücken geschlossen werden. Erforderliche Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang dieser Begründung).

LEITLINIEN FÜR DIE AUFSTELLUNG UND UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

- Unverwechselbarkeit und Charakteristik des gewachsenen Siedlungskörpers mit ihren Freiräumen sichern,
- Bauliche Entwicklung begrenzen, Außenbereichsflächen schonen und einer weiteren Ausdehnung der Splittersiedlung entgegenwirken
- Entgegenwirken einer bandartigen Verschmelzung der Siedlungskörper Bad Aibling und Bruckmühl
- Planungsrechtliche Definition gewachsener Siedlungsstrukturen von städtebaulichem Gewicht
- Großflächige Wohnbauentwicklung im Umfeld gewerblicher Einrichtungen und Land- bzw. Forstwirtschaft vermeiden.

KARTE ENTWICKLUNG M 1:5.000



ZIELSETZUNG STADTENTWICKLUNGSPLAN BAD AIBLING (2000)

- Sparsamer Umgang mit knappen Ressourcen (Fläche, Wasser, Energie).
- Rückführung des übermäßigen Siedlungs- und Einwohnerwachstums, insbesondere Verzicht auf Neuweisung von Außenbereichsflächen.
- Konsequente Einführung des Prinzips der Nachhaltigkeit in den Bereichen Wohnen und Bauen (umweltverträgliches Material, Energieverbrauch, Flächenversiegelung, Begrünung), v.a. durch Ausschöpfung der Gestaltungs- und Lenkungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung.
- Erhalt der eigenständigen Ortsteile, grundsätzlich und besonders zur Stärkung der Kurortqualität. Weiteres ungeordnetes Zusammenwachsen der umliegenden Ortsteile unterbinden. Der Abstand zu Heufeld muss gewahrt bleiben.
- Definitive Siedlungsränder gegenüber auch langfristig freizuhaltenden Landschaften mit baulichen und vegetativen Mitteln gestalten.
- Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen im sinnvollen Zusammenhang.
- Beschränkung der Bautätigkeit auf unabwendbare Eigenentwicklung.
- Aus ökologischer Sicht und im Interesse des Siedlungsbildes sind eindeutige Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft sowie gestaltete Siedlungsränder zu entwickeln.
- Aufbau neuer Ortsränder und Eingrünung durch landschaftstypische Vegetation wie z.B. Obstgärten und freiwachsende Hecken. Schaffen ablesbarer, kompakter Siedlungseinheiten und gegenüber großflächig zusammenhängender Landschaften zu erhalten.

5.0 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden wird, zum besseren Verständnis, die Ziffernfolge aus dem Planteil des Bebauungsplanes „Unterheufeld“ übernommen.

Zu A 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zu A 2.1 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO

Das Siedlungsgefüge war ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägt. Die anfänglichen landwirtschaftlichen Hofstellen, mit ihren zum Teil hakenförmigen Anbauten, prägen bis heute die Hauslandschaft.

Die Bereiche zwischen den ursprünglichen Anwesen wurden im Laufe der Zeit sukzessive nachverdichtet. So hat sich im Schnittpunkt der Hauptverkehrslinien eine Siedlungseinheit von städtebaulichem Gewicht entwickelt.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Betrieb mit forstwirtschaftlicher Nutzung. Im nördlichen Geltungsbereich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Erwerbstätigkeit derzeit ruht. Eine eventuelle Wiederaufnahme und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe soll nicht erschwert, sondern möglichst gefördert werden.

Die Siedlungseinheit Unterheufeld weist eine Mischung aus Land- bzw. Forstwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen, mit insgesamt regionstypischen, zum Teil noch bäuerlichen Strukturen auf. Garagen, sonstige landwirtschaftlich geprägte und dörfliche Nebengebäude wie Remisen, Geräteschuppen und Ställe für Kleintierhaltung unterstützen die vorhandenen Kleinsiedlungsstrukturen.

Der vorhandenen, dörflichen Prägung entsprechend, und in Umsetzung der Leitlinien gemäß Kapitel 4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets, wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund der vorhandenen Prägung des Gebiets und zum Schutz vor Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zugelassen. Es fehlen zudem Flächenangebot und Erschließungsvoraussetzungen. Auch wären Störungen und Konflikte mit der Wohnnutzung nicht auszuschließen.

Zu A 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 6 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Planungsgebiet wird durch folgende Parameter bestimmt.

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (Bestand),
- die maximal zulässige Grundfläche GR (Neubauten)
- die maximal zulässige Wandhöhe WH.

Ergänzende Wohnbebauung wird im begrenzten Rahmen für junge Familien am westlichen Ortsrand angeboten. Die Gebäudegröße in dieser sensiblen Ortsrandlage und in Berücksichtigung der Leitlinien entspr. Kap. 4.0 ist maximal auf eine 1- bis 2- Familienhausbebauung ausgelegt.

Zu A 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)

Überwiegend hofartige Erschließungssituationen im Bestand (Remisen, Ställe für die Kleintierhaltung o.ä.) waren Anlass, für die bestehende Bebauung die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festzusetzen.

Die zulässige GRZ wird für den Altbestand im MD mit maximal 0,45 festgesetzt.

In den derzeitigen Bestand wird nicht eingegriffen. Die Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung sind bei Veränderungen, Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten zu beachten.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche GR zur Baugrundstücksfläche dar.

Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3, 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Die Baugrenze stellt dabei das absolute Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar, ausgenommen der zulässigen, geringfügigen Überschreitungen nach Ziff. A 4.1 Baugrenze. Soweit die zulässige überbaubare Grundfläche GR bzw. GRZ ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die überbaubare Grundfläche GR anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Die zulässige GRZ wird nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können.

Durch Ansprüche und Anforderungen der dörflichen Gemengelage und des Baubestands kann im Einzelfall gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der bzgl. der GRZ festgelegten Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

BERECHNUNGSBEISPIEL GRUNDFLÄCHE GRZ

Zulässige Grundfläche GR (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,45

Grundstücksgröße Beispiel: ca. 1.000 m²

→ zulässige Grundfläche GR: $0,45 * 1.000 \text{ m}^2 = \text{ca. } 450 \text{ m}^2$

Zur Berechnung der zulässigen Grundfläche GR siehe Berechnungsbeispiel zu A 3.2 Maximal zulässige Grundfläche GR.

Zu A 3.2 Maximal zulässige Grundfläche GR (§ 16 BauNVO)

Die städtebauliche Zielsetzung einer maßstäblichen offenen Bebauung im Bereich der kleinräumigen Arrondierung und Lückenschließung des Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld waren ausschlaggebend, für Neubauten die maximal zulässigen, überbaubaren Grundflächen (GR) grundstücksbezogen festzusetzen.

Sofern die Festsetzung eine größere Grundfläche GR zulässt als die Baugrenze umschreibt, definiert die Baugrenze, in Bezug auf Einbindung in die Umgebung und die allgemeinen Ziele entsprechend Kap. 4 dieser Begründung, die verträgliche Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche als maximales Ausmaß, ausgenommen der zulässigen, geringfügigen Überschreitungen gemäß Ziff. A 4.1 Baugrenze,

Die erhöhte, zulässige Grundfläche GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar (Erschließungs- und Stellplatzflächen etc.).

Durch Bindungen an den Bestand und auf Grund von Hinterliegergrundstücken darf die zulässige Grundfläche GR durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten usw.) in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 60 v.H. überschritten werden. Festsetzungen und Bindungen an eine offene und wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Stellplätze kompensieren die Erhöhung der zulässigen Überschreitung.

Die bestehende Erschließung der Hinterliegergrundstücke auf angrenzende Flurstücke bleibt bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche GR unberücksichtigt.

Im Folgenden wird an Hand eines Beispiels für die Flur Nr. 1248/6 eine mögliche Berechnung der Grundfläche GR nach § 19 BauNVO aufgezeigt.

BERECHNUNGSBEISPIEL GRUNDFLÄCHE GR

(FOLGENDER AUSZUG AUS LAGEPLAN OHNE MAßSTAB)

Zulässige Grundfläche GR (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche GR [m²]: 250

Grundstücksgröße (Flur Nrn. 1248/6) ca. 1.140 m²
(entspricht Grundflächenzahl GRZ von 0,22)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht nur Flächen von Gebäuden, sondern auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 60 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO).

→ Zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen
gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 [m²]: $250 \cdot 60 \text{ v.H.} = \text{ca. } 150 \text{ m}^2$

Die maximal zulässige Grundfläche aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen beträgt demnach: $250 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2 = \text{ca. } 400 \text{ m}^2$

Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO: $GRZ \leq 0,8$
 $250 \text{ m}^2 : 1.140 \text{ m}^2 = 0,22 (\leq 0,8)$

BERECHNUNGSBEISPIEL GRUNDFLÄCHE GR (AUSZUG LAGEPLAN O. MAßSTAB)

Bedarf Hauptanlage [m²]

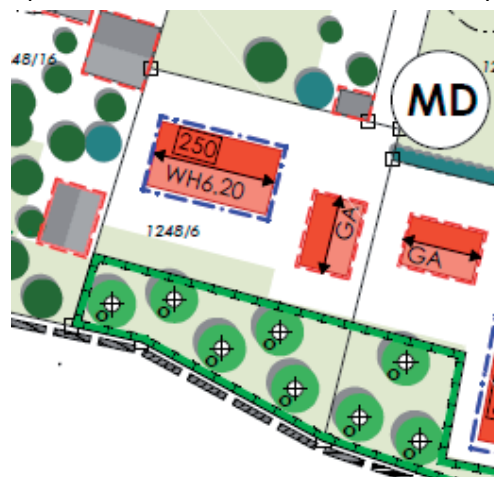
Annahme Hauptanlage [m ²]	ca. 145
Terrasse, Balkone etc.	ca. 45
	ca. 190

Bedarf sonstiger baulicher Anlagen [m²]

Erschließung, Zuwege etc.	ca. 145
(in Teilen offen und wasserdurchlässig)	
Garage / Carport, Nebenanlagen	ca. 60
	ca. 205

Summe aller baulichen Anlagen

gem. § 19 BauNVO [m ²]	
Bedarf Hauptanlage	ca. 190
Bedarf sonst. baulicher Anlagen	ca. 205
	ca. 395 (≤ 400)



Kontrollrechnung [m²]:

Zulässige Grundfläche GR	250
abzgl. Bedarf Hauptanlage	ca. 190
Kompensationsspielraum	ca. 60
Bedarf sonst. baul. Anlagen	ca. 205
Max. zulässige Überschreitung	ca. 150
zusätzlicher Bedarf	ca. 55
mögl. Kompensationsspielraum	ca. 60
→ Kompensationsspielraum nicht ausgeschöpft	

Zu A 3.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 16 BauNVO)

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung sowie die Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die maximal zulässige Wandhöhe.

Ein ausgebautes Dachgeschoß (in der Regel drittes Vollgeschoß) und der damit verbundenen Steigerung der Wohneinheiten ist auf Grund der eingeschränkten Verkehrsverhältnisse, dem damit verbundenen erhöhten Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr und der fehlenden infrastrukturellen Einrichtungen nicht gewünscht.

Für die vorhandene Bebauung wird die maximal zulässige Wandhöhe bestandbezogen im Planteil festgesetzt.

Die im Planteil festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen berücksichtigen den Wunsch nach modernen Geschoßhöhen und Planungsspielraum für bauliche Maßnahmen und Verbesserungen im Bestand, wie zum Beispiel energetische Sanierung und Verbesserung des Lichtraumprofils der Wohnräume.

In Richtung der Ortsränder findet eine Abstufung der zulässigen Wandhöhen zur besseren Einbindung in die umgebende freie Landschaft statt.

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe WH ist OK.FFB.EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss).

Zu A 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**Zu 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind für Neubauten einzuhalten.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone, Erker, Wintergärten) dürfen die Baugrenzen geringfügig überschreiten (optionaler Entwurfs-spielraum).

Im Baubestand der Flur Nrn. 1253/2 und 1255/2 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten. Die Gebäude unterliegen dem Bestandschutz, in den Bestand wird nicht eingegriffen. Die Baugrenzen wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes bzw. des Abstandsflächenrechts so festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei Abbruch und Wiederaufbau eingehalten werden.

Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

Zu A 4.2 Bauweise

Für das zu überplanende Gebiet wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Im gesamten Ortsbereich von Unterheufeld sind keine Doppelhäuser vorhanden. Sie sind als städtisches Element in diesem Bereich nicht erwünscht und demnach nicht zugelassen.

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird zur harmonischen Einbindung und Sicherstellung der Transparenz und Wahrung der vorhandenen Blickbeziehungen sowie zur Sicherstellung der raumbildenden Wirkung planteilbezogen festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bestand gelten für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird damit nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand werden toleriert.

Zu A 5. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr; Garagen, Carports, Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung in der Stadt Bad Aibling in der bei Bauantragsstellung gültigen Fassung.

Zu A 5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um dörflich geprägte Strukturen mit zusätzlichen Nebengebäuden wie Remise, Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung.

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächs- und Teehäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung auf den Baugrundstücken schränken den, bei heutiger Wohnbebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke weiter ein. Bei wahlloser Verteilung auf den Grundstücken und zu großer Dimensionierung erwecken sie schnell den Eindruck ungeordneter Bebauung.

Auf Flächen zwischen der straßenseitigen Bauflucht und der Straßenbegrenzungslinie mit einer Mindestdiefe von 5 m, Abgrenzung entsprechend Planeintrag, sind aus Gründen des Ortsbildes und der Übersicht bauliche Nebenanlagen nicht zugelassen.

Unregelmäßigkeiten und unterschiedliche Tiefen durch Baubestand werden dadurch nicht berührt. In die gewachsene Hauslandschaft bzw. gewachsene Strukturen wird nicht eingegriffen und die dadurch differenzierte Raumwirkung nicht in Frage gestellt,

Die baulichen Nebenanlagen sind, um eine ungeordnete Bebauung zu vermeiden, auf den rückwärtigen Grundstücksflächen unterzubringen. Einfriedungen und Stellplätze sind auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe auch Kap. zu 5.3 KFZ-Stellplätze).

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird die Flächenausdehnung der Nebenanlagen begrenzt.

Dabei wird im Dorfgebiet MD, zur Unterbringung dorfgemäßer Gerätschaften und Nutzungen, Wert auf einen großzügigeren Umgang bzgl. der maximalen Flächenausdehnung gelegt.

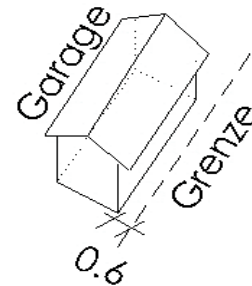
Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Zu A 5.2. Flächen für Garagen, Carports

Die Garagen oder Carports sind den geplanten Wohngebäude im räumlichen Kontext zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der Baugrenze bzw. auf den dafür festgelegten Fläche zulässig.

Die Mindestdiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und Gewährleistung eines ausreichenden Stauraumes beträgt 5,00 m.

Bei Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist, abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO, gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 6 BayBO ein Abstand von mindestens 60 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Festsetzung wird aus Gründen des Ortsbildes getroffen und dient der Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände.



In den Bestand wird nicht eingegriffen. Eingeschossige, bestehende sonstige bauliche Anlagen (zum Beispiel Garagen, Remisen, Geräteschuppen etc.), die nicht der zulässigen Wandlänge und Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO Satz 1 Ziff. 1 entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz.

Zu A 5.3 Flächen für KFZ-Stellplätze

Die Stellplatzsituation der bestehenden Bebauung im Dorfgebiet MD ist durch den Bestand geregelt.

Allgemein sind Stellplätze auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude zulässig. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion sind Stellplätze und im Sinne kurzer Erschließungswege sind die Stellplätze (z.B. Besucherparker) bevorzugt auf diesen Flächen angeboten werden.

Flächen für KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze, und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushaltes sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen und wasserdurchlässigen, bevorzugt begrünenden Belägen auszuführen.

Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens nicht einzufrachten und von baulichen Nebenanlagen freizuhalten. Die Mindestdiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie beträgt deshalb 5.00 m.

**Zu A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohneinheiten WE werden zur Wahrung des Gebietscharakters und Vermeidung von ortsteilfremden Klein- und Kleinststrukturen allgemein auf 2 WE je Wohngebäude begrenzt, soweit im Planteil nicht abweichend festgesetzt.

Ein ausgebautes Dachgeschoß (in der Regel drittes Vollgeschoß) und der damit verbundenen Steigerung der Wohneinheiten ist auf Grund der eingeschränkten Verkehrsverhältnisse, dem damit verbundenen erhöhten Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr und der fehlenden infrastrukturellen Einrichtungen nicht gewünscht.

Für die ursprünglichen, zum Teil ehemals landwirtschaftlichen Anwesen werden, zur Wohnraumgewinnung im Bestand und im Kontext der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, abweichende Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplanes getroffen.

**Zu A 7. Öffentlich und private Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.10, 11 BauGB)**

Die Verkehrserschließung erfolgt im Wesentlichen über das bestehende Straßen- und Wegenetz. Der Baubestand ist ausreichend erschlossen. In das bestehende Straßennetz wird nicht eingegriffen.

Ein wesentlicher Eingriff in die Natur durch Ausweisung von Bauflächen stellt die Versiegelung der Böden dar. Die Probleme mit Hochwasser und Überschwemmungen haben gezeigt, wie wichtig es ist, den Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern und zu verzögern. Befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen müssen deshalb auf das notwendigste beschränkt und versickerungsfähig gestaltet werden. Die natürliche Bodenfunktion soll erhalten bleiben.

Flächen für privaten, zusätzlichen Stellplatzbedarf (Besucherparker) sind bevorzugt innerhalb der Zone zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche anzubieten, um lange Anfahrtswege und Bodenversiegelung zu vermeiden.

Zu A 8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 BauGB)

Öffentliche und private Freiflächen sind grundlegende Voraussetzungen für ein gesundes Arbeits- und Wohnumfeld. In ländlichen Gemeinden tragen Freiräume jedoch auch in besonderem Maße zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft bei.

Private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung des Ortsteiles Unterheufeld.

Mit jedem Bauantrag ist auf Grund der sensiblen Ortsrandlage ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens Angaben über

- die Flächengestaltung,
- die Flächenbilanzierung,
- die Materialwahl,
- die Pflanzstandorte und Pflanzenauswahl sowie
- das Geländeprofil

liefert.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b sind nicht betroffen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Bauweise sowie aus Gründen des Ortsbildes zu begrünen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.

Eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durch- und Eingrünung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades werden als Maßnahmen zur Verringerung möglicher Eingriffe gewertet.

Zu A 9. Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Abrundung von Siedlungsflächen wird der Landschaft „Lebensraum“ entzogen. Ein wichtiges Anliegen der Grünordnung ist es, Eingriffe im Vorfeld wenn möglich zu vermeiden oder so gut es geht zu verringern.

Private Grün- und Freiflächen sind zudem wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld. Gerade in ländlichen Gemeinden tragen sie aber vor allem dazu bei, die Bebauung besser in die Landschaft zu betten.

Bäume und Sträucher spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann aber nur die Bepflanzung privater Grünflächen erreicht werden.

Ein Hauptaugenmerk ist dabei besonders auf den Übergang von Siedlung und Landschaft zu legen. Hier ist es wichtig heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde daher der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Es dauert viele Jahre, bis eine Siedlung eingewachsen ist und ihr typisches Erscheinungsbild erreicht hat. Die Schönheit und Charakteristik der Bäume und Sträucher entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirkt über Generationen hinaus.

Es ist wichtig, ein schönes Orts- und Straßenbild für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende Gehölze unbedingt zu erhalten sind und geschützt werden müssen.

Auf den Schutz und Erhalt bestehender Solitär-Laubgehölze sowie Obstbäume wurde daher ein besonderes Augenmerk gelegt.

Dominierende Solitär-Laubgehölze dürfen daher nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Zum Schutz dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Das Ziel im Dorf ist eine gute Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten und dorftypischen Laubgehölzen.

Mit Laubgehölzen sind die Jahreszeiten sinnhaft wahrnehmbar, sie bieten dadurch einen hohen Erlebniswert. Laubaustrieb, Blüten und Früchte sowie die Herbstfärbung schenken den Menschen im jahreszeitlichen Wechsel Abwechslung und spürbares Leben in einer zunehmend versteinerten Umwelt.

Laubgehölze vermitteln nicht nur Kindern Naturerfahrung und -freude. Laubbäume spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die Sonne durchscheinen. Nadelbäume dagegen wirken starr und steif. Sie erwecken einen strengen und tristen Eindruck. Sie bieten im Sommer keinen nutzbaren Schatten und geben im Winter unnützen Schatten.

Der Laubbaum breitet sich in der Regel nach oben aus und lässt darunter Raum. Der Nadelbaum hingegen breitet sich unten aus, er beansprucht den kompletten Raum für sich.

Vorhandene Solitär-Nadelgehölze sollten nach eigenem Ermessen gegen Laubgehölze 1. bis 3. Ordnung oder Obstgehölze ausgetauscht werden. Nadelgehölzhecken gegen heimische Laubgehölzhecken. Im Planteil des Bebauungsplanes befindet sich eine vorgeschlagene, nicht abgeschlossene Auswahl an entsprechenden Laub- und Obstgehölzen (*siehe auch Planteil Bebauungsplan Ziff. A 9.2.1*).

Durch den Erhalt und die Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung wird ein dorftypisches, gliederndes „grünes Netz“ geschaffen, welches durch Erhalt und Weiterentwicklung von Obstgehölzen und die Anlage von Obstwiesen ergänzt ist.

Die südwestliche Eingrünung Unterheufelds wird planmäßig unterstützt durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Zudem werden zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des geplanten Quartiers sowie zur Stärkung der Umgebung, Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt. Von der dargestellten Lage kann jedoch abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Der Abstand von Gehölzen zu angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen muss dabei mindestens 4 m betragen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wieder finden (autochthones Pflanzenmaterial).

Im Planteil des Bebauungsplanes sind geeignete Arten heimischer Gehölze beispielhaft aufgeführt. Die Auflistungen liefern eine Auswahl an standortgerechten und regionstypischen Gehölzen, sie sind jedoch nicht abschließend zu verstehen.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Fassaden mit geringen Öffnungen wie z.B. Garagen oder Carports sollen zur besseren Durchgrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten.

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiet zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörfliche Charakter zu unterstützen. Im Planteil des Bebauungsplanes wird eine entsprechende, beispielhafte Pflanzenauswahl an heimischen Heckengehölzen aufgeführt.

Zu A 10. Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG sowie § 1a Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen die erfolgten Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein Bedarf an Ausgleichsflächen von insgesamt ca. 690 m² ermittelt.

Die, nach Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden (siehe naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang dieser Begründung). Sie befinden sich innerhalb der jeweiligen, ausgleichsrelevanten Grundstücke im Übergang zur freien Landschaft.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden als extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt. Sie schließen somit die Ortsrandeingrünung des Ortsteiles Unterheufeld und definieren den Ortsrand abschließend.

Zu A 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zu A 11.1 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet wird von der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim durchquert. Entlang der Bahnlinie befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Die Immissionsbelastung durch die Bahnlinie ist erwartungsgemäß so groß, dass eine weitere Entwicklung entlang der Bahn auf Grund notwendiger, jedoch nicht realisierbarer Lärmschutzmaßnahmen nicht denkbar ist. Zudem ist eine Entwicklung in diesem Bereich nicht erwünscht, um einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen.

Allgemein sind in Bereich Unterheufeld bei neubaugleichen Umbauten und Ersatzbauten ausreichend passive Schutzmaßnahmen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Gemeindeverbindungsstraße „Unterheufeld“ verbindet das westliche Stadtrandgebiet von Bad Aibling mit dem Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld, kreuzt die Bahnlinie von Holzkirchen nach Rosenheim höhengleich und führt zum nördlich gelegenen Gewerbepark Markfeld sowie der Staatsstraße St 2078.

Innerhalb des gesamten Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld ist die Höchstgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge auf 30 km/h begrenzt.

Die, parallel der Bahnlinie verlaufende Gemeindeverbindungsstraße „An der Bahn“ verbindet den Siedlungsschwerpunkt Unterheufeld mit den östlichen Siedlungsgrenzen des Marktes Bruckmühl.

Die Gemeindeverbindungsstraße Heufeld stellt, auch auf Grund des Verleitverkehrs zur nördlich gelegenen ST 2078, eine Emissionsquelle dar. Derzeit liegen jedoch keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Das Verkehrsaufkommen wird jedoch allgemein als gering eingestuft. Zu Stoßzeiten ist eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz zu beobachten. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben wird. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden nicht erwartet.

Zu B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i.S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest.

Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterischen Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen.

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets wird durch die Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die angestrebte landschaftstypische Bauweise ist an folgende Festsetzungsparameter gebunden:

BAUKÖRPER

In Umsetzung betont rechteckiger, regionaltypischer Baukörper entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen (siehe auch Kap. 4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets) wird für das Grundrissformat ein Mindestseitenverhältnis festgesetzt.

Soweit die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich dem Spielraum bezüglich der Lage des Gebäudes.

Doppelhaushälften sind aus Gründen des Ortsbildes profil- und traufgleich zusammenzubauen.

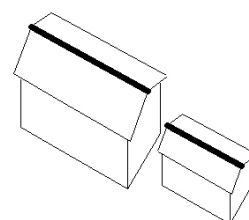
DACH- UND FASSADENGESTALTUNG

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets und der Lage im Ortsrandbereich wird bei Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft des geplanten Wohnquartiers zu vermeiden.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen (im MD: DN 25° - DN 32°) sind ortsteiltypisch und bestimmt durch die umgebende Bebauung.

Korrespondierende Dachflächen, zum Beispiel bei Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude, sind in Verbindung mit Art. 81 BayBO und zur Gewährleistung einer Harmonie und Ausgewogenheit in der Dachlandschaft profilgleich sowie in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.



Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte mit Unterbrechungen der Trauflinie nicht zugelassen. Dachdurchdringungen durch Anbauteile sind ebenfalls nicht gewünscht.

Die Errichtung von Zwerch- und Kreuzgiebel sind zugelassen. Ein ausgebautes Dachgeschoß ist auf Grund der eingeschränkten Verkehrsverhältnisse, dem damit verbundenen erhöhten Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr und der fehlenden infrastrukturellen Einrichtungen jedoch gewünscht. Die Möglichkeit der Errichtung von Zwerch- und Kreuzgiebeln bietet demnach lediglich einen Entwurfsspielraum für die Belichtung und Gestaltung des in der Regel zweiten Vollgeschosses.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

EINFRIEDUNGEN

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft maximal 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des Dorfes nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketen zulässig.

HÖHENLAGE - TOPOGRAPHIE

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von $\pm 0,60$ m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

6.0 Auswirkungen

Die Gemeinde schafft mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Vermeidung und Begrenzung einer flächenhaften Ausdehnung von Siedlungssplittern im Außenbereich.

Die ortsspezifischen besonderen städtebaulichen Merkmale und Gebäude werden gesichert und erhalten.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen.

Es ist eine gute Einbindung in die bebaute Umgebung zu erwarten.

EINGRIFF UND AUSGLEICH

Im Schnittpunkt der Hauptverkehrslinien hat sich in Unterheufeld eine Siedlungseinheit in einer Mischung aus Landwirtschaft, Kleingewerbe, Dienstleistung und Wohnen entwickelt.

Bei dem Siedlungssplitter Unterheufeld handelt es sich um einen Ortsteil von deutlichem städtebaulichen Gewicht und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Bei den, zur Bebauung vorgesehenen Flur Nrn. 1255 T, 1254 T sowie 1257 T handelt es sich demnach auf Grund der Lage der Grundstücke und der begrenzenden Bebauung um Baulücken, beurteilt nach § 34 BauGB.

Die geplanten baulichen Eingriffe zur Nachverdichtung waren damit vor der planerischen Entscheidung zur Bebauung zulässig waren. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet für diesen Bereich somit keine Anwendung.

Die, im Sinne einer Abrundung und abschließenden Definition, zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flur Nrn. 1253/3 T, 1248/6 und 1248/9 sind auf Grund ihrer Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Für diese Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Erwerbsflächen (Grünlandnutzung) bzw. intensiv gepflegten Grünflächen in unmittelbaren, stark überprägten, dörflichen Ortsrandbereichen. Es sind für Eingriffe auf einer Fläche von gesamt ca. 2.300 m² insgesamt ca. 690 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese stehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Baugrundstücken im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft angeboten (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang dieser Begründung).

Durch umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan, Berücksichtigung der vorhanden Ortsgrenzen und einer guten Durchgrünung des Baugebietes wird allgemein versucht mögliche Eingriffe, wo es geht zu vermeiden und so weit wie möglich zu verringern.

Auf eine harmonische Ortseingrünung durch grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grünflächen wird hingewirkt.

Auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB, eine möglichst großflächige Versickerung und Grundwasserneubildung wird durch Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß geachtet. PKW-Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden.

Größere Veränderungen der Oberflächenformen sind nicht zulässig.

Nach Möglichkeit Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Flächen des Planungsgebietes bevorzugt durch Mulden- oder Rigolensysteme.

Ein ausreichender Abstand zum südlich angrenzenden Auwald wird gewahrt.

7.0 Verfahren

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Regelverfahren nach BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung (*siehe Anhang*) durchzuführen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

8.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

RAHMENPLAN UNTERHEUFELD, SEPTEMBER 2011

Situationsbeschreibung und teilräumliches Entwicklungskonzept

Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur, Mühlenstr. 12, 83098 Brannenburg

STADTENTWICKLUNGSPLAN BAD AIBLING, APRIL 2000

Herausgeber: Stadt Bad Aibling

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR

<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):

RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

<http://www.risby.bayern.de/risweb/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raubeobachtung,
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

INFORMATIONSSYSTEM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (IÜG) IN BAYERN

http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

Quellennachweis

Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

GEOVIEWER DER BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE

<http://geoviewer.bgr.de/>

Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000_OB v3.0, (C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006

DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS - LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in der 2. Auflage, Januar 2007

BAYERN-VIEWER DENKMAL

<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT – LEITFADEN (ERGÄNZTE FASSUNG)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ergänzte Fassung des Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) in der 2. erweiterte Auflage Januar 2003 © StMLU, alle Rechte vorbehalten

KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

ENERGIE-ATLAS BAYERN

<http://energieatlas.bayern.de>

Herausgeber: © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG)

Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Kartendienst: Bayerisches Vermessungsverwaltung

REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011

DEUTSCHER KLIMAATLAS

<http://www.dwd.de>

Deutscher Wetterdienst, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS)

www.bis.bayern.de

Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadt Bad Aibling, den

.....
Erster Bürgermeister.....
Architekt

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Stadt Bad Aibling
Landkreis Rosenheim
Gemarkung Mietraching



Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“
Ortsteil Unterheufeld

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
--

Bearbeitung:

Werner Schmidt	Mühlenstraße 20a	Tel.: 08034 / 9303
Architekt · Stadtplaner	83098 Brannenburg	Fax: 08034 / 9305
Andrea Kaiser		info@architekt-werner-schmidt.de
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)		

Stand: Planfassung z. Bekanntm. 30. April 2014 BV 10642a

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 2.0 Bestimmung Gebietskategorie**
- 3.0 Bestimmung des Eingriffstyps**
- 4.0 Wahl des Kompensationsfaktors**
- 5.0 Ermittlung der Ausgleichsfläche**
- 6.0 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen**

1.0 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Biotope gem. Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird eingegriffen.

Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Abrundung des bestehenden Ortsteiles gering. Die einzelnen Entwicklungsflächen sind bereits an mindestens zwei Seiten von Bebauung begrenzt.

Die zur Bebauung einzubeziehenden Grundstücke, Flur Nrn. 1248/6, 1248/9 sowie 1253/3 T sind ausgleichsrelevant (siehe auch Karte 01 Bestand). Die notwendigen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

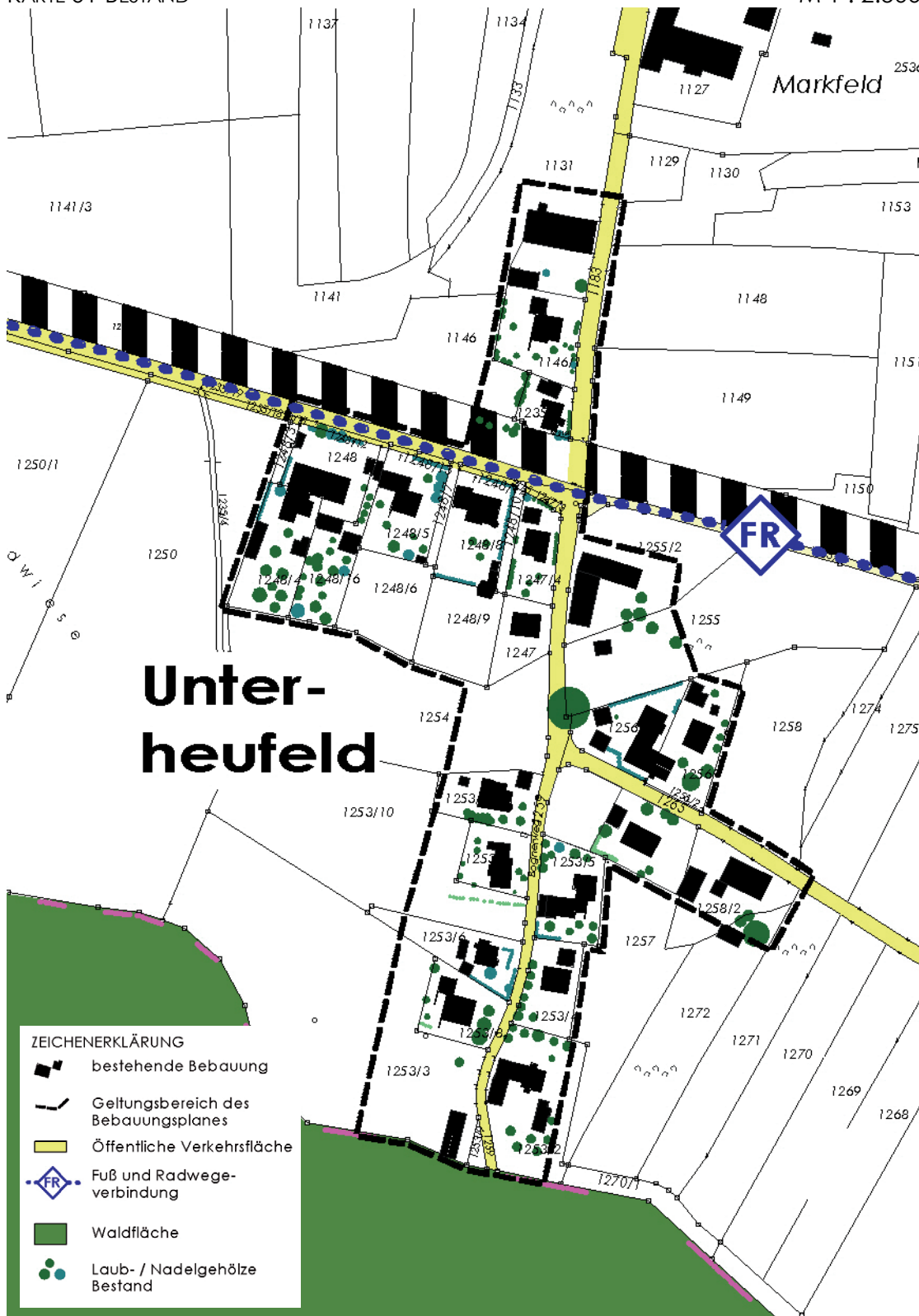
Auf allen übrigen Flächen des Planungsgebietes (bestehendes Dorfgebiet) wird keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung vorgenommen. Diese Flächen sind daher nicht ausgleichspflichtig (siehe auch Karte 02 Einstufung des Planungsgebietes).

VORGABEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 3,618 ha

Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchte Flächen im baulichen Umgriff ca. 0,223 ha

- > Die baulichen Eingriffe erfolgen auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Erwerbflächen (Grünlandnutzung) bzw. intensiv gepflegten Grünflächen in unmittelbaren, stark überprägten, dörflichen Ortsrandbereichen.
- > Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.



2.0 Bestimmung Gebietskategorie

Die ausgleichsrelevanten Flächen der Flur Nr. 1253/3 T werden landwirtschaftlich intensiv zur Grünfuttergewinnung genutzt. Die Grundstücke Flur Nrn. 1248/6 sowie 1248/9 werden zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung) bzw. sind auf Grund der unmittelbaren, stark überprägten Ortsrandlage als intensiv gepflegten Grünflächen einzustufen.

Ein Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist nach Besichtigung des Geländes und nach vorläufiger Einschätzung auf Grund der intensiven Nutzung der Flächen und der unmittelbaren Ortsrandlage nicht zu erwarten. Nach Wissensstand der Stadt Bad Aibling ist ein Vorkommen von Arten der Roten Liste innerhalb des überplanten Bereiches nicht bekannt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird derzeit als nicht notwendig erachtet.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind jeweils an mindestens zwei Seiten durch die bestehende, zum Teil dörflich geprägte Bebauung begrenzt (siehe Karte 02 Einstufung des Planungsgebietes).

Bei den, zur Bebauung vorgesehenen Flur Nrn. 1255 T, 1254 T sowie 1257 T handelt es sich auf Grund der Lage der Grundstücke und der begrenzenden Bebauung um Baulücken. Sie werden nach § 34 BauGB beurteilt. Die Grundstücke werden demnach in der Bilanzierung der Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Entsprechend Abstimmung mit dem Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ sind die zu überbauenden Fläche auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland bzw. zur Grünfuttergewinnung sowie der Umgebungsbebauung in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

> **Gebietskategorie:** **Kategorie I**
Gebiet mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild

3.0 Bestimmung des Eingriffstyps:

Es ergeben sich folgende Eingriffstypen
(siehe Karte 02 Einstufung des Planungsgebietes):

Art der Flächen	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ ≤ 0,35
Dorfgebiet	Flur Nrn. 12486/6, 1248/9, 1253/3 T



4.0 Wahl des Kompensationsfaktors:

Im Bebauungsplan sind ausreichende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die folgende Tabelle liefert eine Auswahl der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:

TABELLE VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Schutzgut	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt schutzwürdiger Solitärgehölze. - Festsetzungen zur Sicherung erhaltenswerter Gehölze im Bereich von Baustellen entsprechend DIN 18920. - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen. - Reduzierung des Versiegelungsgrades. - Versiegelungsverbot der Flächen für den ruhenden Verkehr und für Zufahrten.
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung von Fassaden mit geringen Öffnungen. - Pflanzgebote zur Pflege und Entwicklung gebietscharakteristischer Grünstrukturen und zur Gebietsein- und -durchgrünung. - Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen mit heimischen Obst- und Laubgehölzen im Übergang zur freien Landschaft.

Auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003, mit 0,30 angesetzt.

> **Kompensationsfaktor: 0,30**

5.0 Ermittlung der Ausgleichsfläche

Entsprechend nachfolgender Tabelle sind für die baulichen Eingriffe auf einer Fläche von gesamt ca. 2.300 m² (siehe auch Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets) unter Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,30 insgesamt ca. 690 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Diese Flächen stehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Baugrundstücken im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft angeboten.

TABELLE AUSGLEICH

Flur Nr.	Eingriffsfläche (Kategorie I)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1248/6	ca. 770 m ²	0,30	ca. 231,00 m ²
1248/9	ca. 840 m ²	0,30	ca. 252,00 m ²
1253/3 T	ca. 690 m ²	0,30	ca. 207,00 m ²
Eingriffsfläche gesamt: ca. 2.300 m²		Ausgleichsfläche gesamt: ca. 690 m²	

6.0 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Planteil Bebauungsplan und Karte 03 Ausgleichsflächen und -maßnahmen)

Mögliche Ausgleichsflächen

Innerhalb der Grundstücke Flur Nrn. 1248/6, 1248/9 sowie 1253/3 T der Gemarkung Mietraching stehen gesamt ca. 920 m² als mögliche Ausgleichsflächen zur Verfügung. Es handelt sich um derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen bzw. intensiv gepflegte Grünflächen.

TABELLE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Flur Nr.	Eingriffsfläche (Kategorie I)	Geforderte Ausgleichsfläche	Verfügbare Ausgleichsfläche
1248/6	ca. 770 m ²	ca. 231,00 m ²	ca. 350,00 m ²
1248/9	ca. 840 m ²	ca. 252,00 m ²	ca. 290,00 m ²
1253/3 T	ca. 690 m ²	ca. 207,00 m ²	ca. 280,00 m ²
Eingriffsfläche gesamt: ca. 2.300 m²		Verfügbare Ausgleichsfläche ges.: ca. 920 m²	

Ausgleichsmaßnahme

Umstrukturierung der bestehenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Erwerbsflächen bzw. intensiv gepflegten Grünflächen zu einer strukturreichen, extensiv gepflegten Streuobstwiese.

Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:

- 2-schürige Mahd:
Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni des jeweiligen Jahres stattfinden, eine zweite Mahd ist im Herbst durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Eine Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur wird durch die Extensivierung angestrebt.



Stadt Bad Aibling, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
Architekt