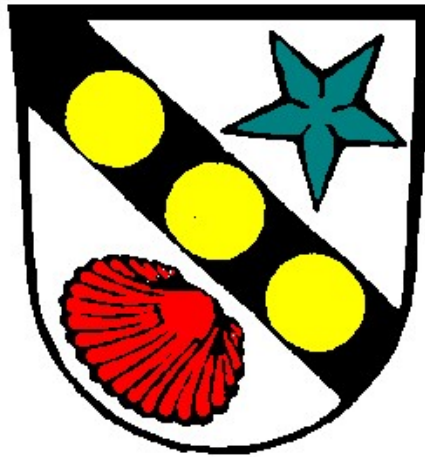


# Gemeinde Frauenneuharting Landkreis Ebersberg



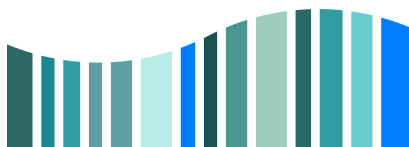
## Bebauungsplan „Am Wirtsland II“

## Begründung

Plandatum: 23.02.2023

**VERFASSER:**

**MICHAEL HAAS  
LANDSCHAFTSARCHITEKT**



Griesstraße 12  
D-85567 Grafing b. München  
Tel. 08092 / 84601  
Mobil 0160 / 99359779  
mhaas@t-online.de

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Rechtsgrundlage	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage und Beschreibung des Plangebiets	4
3.2	Geltungsbereich	5
3.3	Plangrundlage	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
5.	Bebauung	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Bauliche Gestaltung	7
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Abwasserentsorgung	7
6.3	Trink- und Löschwasserversorgung	7
6.4	Niederschlagswasser	7
6.5	Energie- / Kommunikationsversorgung	7
6.6	Kommunale Abfallwirtschaft	7
7.	Grünordnung	7
8.	Umweltprüfung	8
9.	Artenschutz	8
10.	FFH Vorprüfung	9
11.	Ausgleichsflächen	9
12.	Immissionsschutz	9
12.1	Schallimmissionsschutz	9
12.2	Luftreinhaltung	10

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Frauenneuharting möchte im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Jakobneuharting eine geordnete und maßvolle Entwicklung von Bauland ermöglichen. Hierbei soll eine Mischung aus Einheimischenbauland und frei verkäuflichen Parzellen umgesetzt werden. Die 19 Parzellen setzen sich wie folgt zusammen:

10 x Gemeindeeigentum, Einheimischenmodell: Parz. Nr. 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, 7b, 11a, 11b

4 x Gemeindeeigentum, frei verkäuflich: Parzellen Nr. 8, 9, 10a, 10b

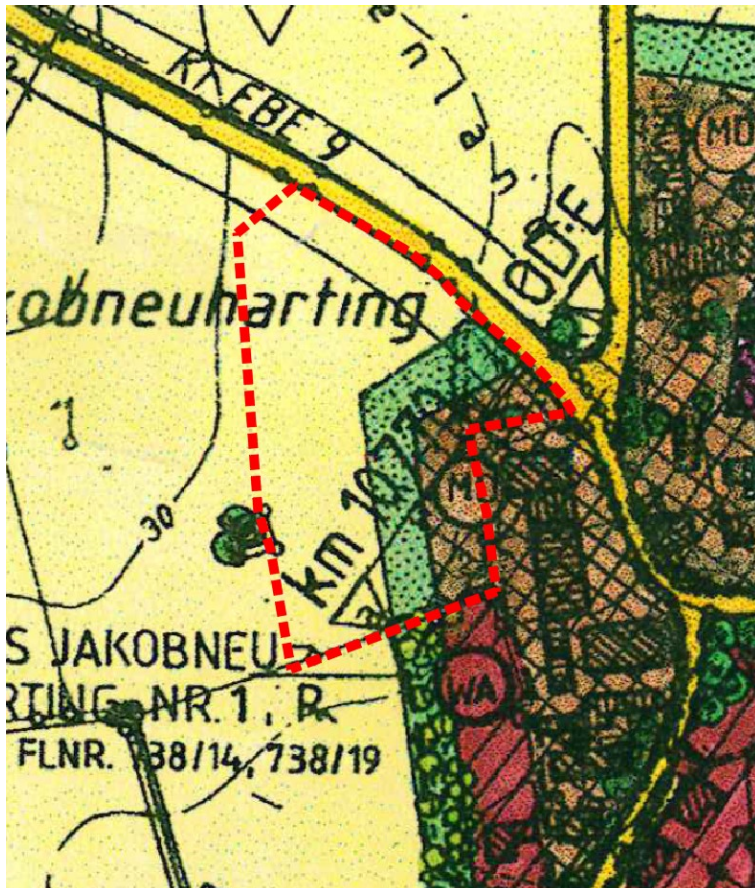
5 x Privateigentum, frei verkäuflich: Parzellen Nr. 1, 2, 3, 12a, 12b

Bei 19 Parzellen, von denen 10 Parzellen im Einheimischenmodell vergeben werden und auch mindestens eine private Parzelle „einheimisch“ genutzt wird, kann von einem Bevölkerungszuwachs von netto ca. 30 bis 40 Personen ausgegangen werden. Dies entspricht bei einer Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde von aktuell 1.587 Personen etwa 2 bis 2,5 %.

Die letzte Ausweisung von Bauland fand im Jahr 2016 mit dem Bebauungsplan „Tegernau Süd“ statt. Seitdem wurde im Gemeindegebiet keine Bebauungspläne für Wohnbebauung mehr aufgestellt. Deswegen kann hier von einem sehr moderaten Wachstum der Bevölkerung gesprochen werden.

## 2. Rechtsgrundlage

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Frauenneuharting in der Fassung vom 07.11.2000 ist das Plangebiet zum Teil als Dorfgebiet MD bereits für eine zukünftige Bebauung vorgesehen. Die weiteren Bereiche des Plangebiets sind im FNP als Ortsrandbegrünung und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Umgriff Plangebiet

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde die Anwendungsmöglichkeit des § 13b BauGB verlängert. Der Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB muss bis 31.12.2024 gefasst sein.

Die rechtlichen Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da

- Wohnnutzung geplant wird,
- die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- und das Plangebiet sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (siehe hierzu § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Jedoch schreibt das UVP-Gesetz in seiner Anlage 1 unter Punkt 18 (Bauvorhaben) für diverse Objekte eine UVP-Pflicht oder die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung vor. Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen jedoch keinem der unter Punkt 18 aufgeführten Bauvorhaben, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht besteht.

Es ist somit weder eine UVP noch eine allgemeine Vorprüfung notwendig.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB ist auch zulässig, da keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiet) besteht.

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Eine darüber hinausreichende Ausgleichspflicht ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der Art der Nutzung, der ausreichend breiten und bepflanzten Randbegrünung und den zu begrünenden Gartengrundstücken nicht erkennbar.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

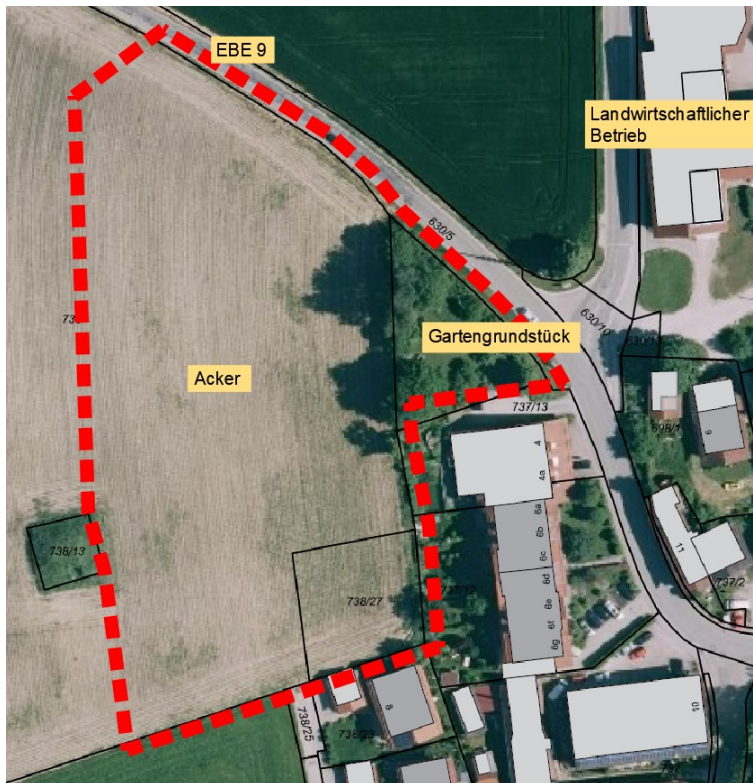
Das Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Jakobneuneuharting in der Gemeinde Frauenneuharting. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und grenzt im Osten und Südosten an bestehende Bebauung an (Dorfgebiet MD und Allgemeines Wohngebiet WA). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße EBE 9 an, über die das Gebiet erschlossen werden soll. An den übrigen Seiten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Luftbild mit Plangebiet und aktuellen Nutzungen

Das Plangebiet steigt nach Westen hin an. Der höchste Punkt an der Westgrenze des Plangebiets weist eine Höhe von ca. 530,50 üNN auf, der tiefste Punkt am Osteck (Ostende des geplanten Fußweges) eine Höhe von ca. 524,50 üNN. Das Grundstück weist somit einen Höhenunterschied von bis zu 6 m auf, was aber bei West-Ost-Breite des Plangebiets von ca. 110 m zu keinen Schwierigkeiten beim Bau führen dürfte.

### 3.2 Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 10.700 m<sup>2</sup> (ohne Sichtdreiecke EBE 9).

Der Bebauungsplan erstreckt sich über folgende Flurnummern der Gemarkung Frauenneuharting: Flur-Nr. 630/5-Teilfläche, 738-Teilfläche, 738/20 und 738/27

### 3.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Flurkarte der Gemeinde Frauenneuharting sowie eine Bestandsvermessung durch einen Vermessungsingenieur.

## 4. Übergeordnete Planungen

Da es sich bei der Planung um eine maßvolle Entwicklung von Bauland angrenzend an vorhandene Dorfstrukturen handelt, bestehen aus Sicht der Gemeinde keine Konflikte mit Regional- und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

## 5. Bebauung

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets sollen 19 Baugrundstücke entwickelt werden, wobei die Doppelhäuser als zwei Baugrundstücke gezählt werden.

Für das Plangebiet werden durch Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen die Bauräume definiert. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch folgende Vorgaben definiert:

- Grundfläche Hauptgebäude in m<sup>2</sup>
- die maximale Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO
- Wandhöhe
- Dachform und -neigung
- Bauweise (Einzel- / Doppelhäuser)

Von den 19 Bauparzellen sind nur 5 als reine Einzelhäuser geplant (Parzellen Nr. 1, 2, 3, 8, 9). Die restlichen 14 Hauseinheiten sind als Doppelhäuser oder im Falle der Parzellen 4 und 7 als über die Garagen zusammenhängende Häuser geplant. So erreicht man eine ausreichende Baudichte und Ausnutzung der Baugrundstücke. Da ja 10 Parzellen nach den Richtlinien für die Vergabe von vergünstigten, gemeindeeigenen Baugrundstücken vergeben werden sollen, ist hier auf bezahlbare Grundstücksgrößen zu achten.

Die nachfolgende Übersicht liefert für jede Bauparzelle einen Überblick über

- die Fläche des Grundstücks;
- die für die Parzelle max. zur Verfügung stehende Grundfläche für Hauptgebäude;
- die maximal zu überbauende Grundfläche bei Überschreitung Grundfläche für Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO = Maximale Versiegelung der Bauparzelle.

Alle Angaben in m<sup>2</sup>.

<b>Übersicht Parzellengrößen und Bauzahlen</b>			
Parzelle	Fläche Grundstück	Grundfläche (GR) Hauptgebäude	Max. Grundfläche § 19 (4) BauNVO bis 0,6
1	623	120	373,8
2	538	120	322,8
3	564	120	338,4
4a	415	100	249,0
4b	334	100	200,4
5a	380	80 (je DHH)	228,0
5b	380	80 (je DHH)	228,0
6a	396	80 (je DHH)	237,6
6b	363	80 (je DHH)	217,8
7a	392	100	235,2
7b	357	100	214,2
8	728	120	436,8
9	818	120	490,8
10a	268	80 (je DHH)	160,8
10b	294	80 (je DHH)	176,4
11a	381	80 (je DHH)	228,6
11b	397	80 (je DHH)	238,2
12a	402	80 (je DHH)	241,2
12b	399	80 (je DHH)	239,4

## **5.2 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind ortstypisch. So sind die Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich mit Satteldächern mit einer Neigung von 22 - 28 Grad auszuführen. Ebenso sollen die Dächer mit dorftypischen Farben (Rot-, Braun und Grautöne) gedeckt werden. Die Hauptgebäude müssen eine rechteckige Grundfläche mit einem Seitenverhältnis von 5/4 oder größer gebaut werden.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird über eine neu zu bauende Erschließungsstraße erschlossen, die im Norden an die Kreisstraße EBE 9 anschließt. Dies wurde bereits im Vorfeld mit dem Straßenbauamt Rosenheim abgestimmt. An diese Straße werden die geplanten Baugrundstücke beidseitig angebunden. Im Süden wird die neue Erschließungsstraße an die bestehende Straße „Am Wirtsland“ angebunden.

Ein neuer Fußweg verbindet das Baugebiet mit dem Ortskern.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Baugrundstücke müssen an die gemeindliche Abwasserversorgung angeschlossen werden. In dem Baugebiet ist ein neuer Abwasserkanal bereits geplant.

### **6.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Baugrundstücke müssen an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung wird über örtliche Hydranten sichergestellt. Hierfür gibt es auch bereits eine Planung.

### **6.4 Niederschlagswasser**

Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Ing.-Büro Gebauer, 13.11.2017). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Aus diesem Grunde wurde eine Niederschlagsentwässerung mittels Kanal, Rückhaltung und gedrosselter Einleitung in den nächsten Vorfluter geplant und eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG beantragt (Büro Hinterholzer, Antrag vom 10.05.2020). Diese Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 17.09.2020 – Aktenzeichen 44/641-9 Frauenneuharting 73 – erteilt. Der Regenwasserkanal wurde bereits bis an das Baugebiet (Ostende Fußweg) heran gebaut. Sämtliches oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser von den befestigten / versiegelten Flächen wird zukünftig in den Regenwasserkanal eingeleitet (siehe hierzu Hinweis 10.1 in den Festsetzungen).

### **6.5 Energie- / Kommunikationsversorgung**

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist durch den Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sicher zu stellen.

### **6.6 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung ist über den örtlichen Betreiber sicher zu stellen.

## **7. Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan integriert. Wesentlicher Bestandteil der Grünordnung ist die Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzungen auf der West- und Nordwestseite des

Plangebiets. Festgesetzte Baumpflanzungen in den Baugrundstücken und im Straßenraum sorgen für die notwendige Durchgrünung des Baugebiets.

Auf dem nordöstlichen Grundstück Flur-Nr. 738/20 befand sich Baum- und Gehölzbestand.

Am 09.11.2020 fand ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde - vertreten durch Herrn Probul - statt. Bei diesem Termin ging es um die Fällung der Bäume und des Gehölzbestands. Aus Sicht der UNB steht einer Beseitigung der Bäume und des Gehölzbestands nichts im Wege. Die Gemeinde hat keine Baumschutzverordnung und es sind keine Bäume vorhanden, die von bedeutendem Schutzwert sind. Die UNB bat lediglich darum, zu prüfen, ob einzelne Bäume an der Südgrenze des Grundstücks erhalten werden können.

Das Grundstück Flur-Nr. 738/20 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll auch bebaut werden (Parzelle 9). An der Südgrenze dieser Parzelle 9 und auch der Parzelle 10 a ist ein Fußweg geplant. Der Regenwasserkanal wurde bereits bis an das Baugebiet (Ostende Fußweg) heran gebaut. In dem Fußweg ist der Regenwasserkanal mit einer großen Regenrückhaltung in Form einer unterirdischen Rigole geplant. Die Rigole verläuft auf der gesamten Länge des Fußwegs. Eine andere Lage des Kanals und der Rigole wurde geprüft, war aber nicht möglich. Der Baumbestand wurde bereits vor dem 28. Februar gefällt, um zu gewährleisten, dass der Regenwasserkanal auch eventuell im Sommer diesen Jahres weitergebaut werden kann.



Ehemaliger Baumbestand auf Flur-Nr. 737/20

## 8. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist bei Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a nicht erforderlich.

## 9. Artenschutz

Ein negativer Einfluss der geplanten Maßnahmen auf geschützte Tier- oder Pflanzenarten ist nicht zu erkennen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher nicht durchgeführt.



Die Beseitigung des Baum- und Gehölzbestands im nordöstlichen Plangebiet (Bereich Parzelle 9) fand bereits im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. September statt.

## **10. FFH-Vorprüfung**

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Bebauung ist ein negativer Einfluss auf FFH-Gebiete auszuschließen.

## **11. Ausgleichsflächen**

Der Nachweis von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen ist bei Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a nicht erforderlich.

## **12. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Wirtsland II" wurden durch das Sachverständigenbüro "Hock & Partner", Landshut, Gutachten zum Schallimmissionsschutz und zur Luftreinhaltung erstellt. Nachdem das Landratsamt Ebersberg – Sachgebiet Bauleitplanung – die ursprüngliche Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet MDW“ als nicht zutreffend beurteilt hat, wurde die Gebietskategorie in dem vorliegenden Plan auf „Allgemeines Wohngebiet WA“ geändert. Dementsprechend wurden in der Zwischenzeit die Gutachten überarbeitet.

Die Ergebnisse werden hier nur sehr kurz dargestellt. Für weitere Details wird auf die Gutachten verwiesen, die den Bebauungsplanunterlagen als wesentlicher Bestandteil beiliegen.

### **12.1 Schallimmissionsschutz**

Gutachten Nr. FNH-5825-01 / 5825-01\_E02 vom 01.12.2022

Das Gutachten beurteilt die Einwirkung des Verkehrslärms der Kreisstraßen EBE 9 und EBE 20 auf das Plangebiet. Weitere relevante Lärmquellen existieren nicht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den meisten Bereichen des Plangebiets die zulässigen Immissionswerte eingehalten und zum großen Teil deutlich unterschritten werden. In den Bauparzellen 7a, 7b, 8, 9 und 10a entstehen an den im Gutachten und in den Festsetzungen des Bebauungsplans gekennzeichneten Gebäudeseiten Lärmwerte, die die Zulässigkeit überschreiten. Die Überschreitung hält sich jedoch in einem Rahmen, der durch geeignete Schallschutzmaßnahmen in diesen Bereichen gemildert werden kann. Das Gutachten schlägt hier konkrete Maßnahmen vor, die in der Satzung in Punkt 11. Schallschutz festgesetzt werden.

Da der Gesetzgeber beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten, kann somit der indirekte Rückschluss gezogen werden, dass bei einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auch an maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Demzufolge sind im vorliegenden Fall ab einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen erforderlich.

## 12.2 Luftreinhaltung

Gutachten Nr. FNH-5825-02 / 5825-02\_E02 vom 30.11.2022

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Wirtsland II" durch die Gemeinde Frauenneuharting wurde durch die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 30.11.2022 ein Sachverständigengutachten zur Luftreinhaltung erstellt. Dazu wurde anhand von Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 2 der TA Luft 2021 ermittelt, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den durch den auf den Grundstücken Fl.Nrn. 595 und 748 der Gemarkung Frauenneuharting ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern mit Biogasanlage hervorgerufenen Geruchsimmissionen abgesichert ist.

Der Untersuchung wurden die Informationen und Erkenntnisse aus dem Ortstermin sowie die Auskünfte des Landwirts sowie der Gemeinde Frauenneuharting zugrunde gelegt.

Die Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchsbelästigung wurde nach Anhang 7 der TA Luft 2021 vorgenommen, welche zum 01.12.2021 in Kraft getreten ist.

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung ist festzustellen, dass an 2/3 der Bauparzellen im Plangebiet der Immissionswert für ein Wohngebiet von 10 % der Jahresstunden eingehalten bzw. unterschritten wird. Lediglich im Norden bzw. Nordwesten des Plangebiets, an den Bauparzellen 6a bis 10b, werden Geruchsstundenhäufigkeiten > 10 % prognostiziert. Gemäß der TA Luft reicht jedoch ein Vergleich mit den Immissionswerten für die verschiedenen Nutzungsgebiete nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus, weswegen der Einzelfall betrachtet und durch Abwägung festgestellt werden muss, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen vorliegen. Da die Bauparzellen 6a bis 10b an den Außenbereich bzw. an ein Dorfgebiet angrenzen, ist nach TA Luft bzw. dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft eine Erhöhung des Immissionswerts bis 15 % zulässig.

Somit kann es an den überbaubaren Flächen ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen kommen, jedoch liegen an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen i.S.v. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch Geruchsimmissionen vor. Darüber hinaus wird der landwirtschaftliche Betrieb durch die Bauleitplanung in seinem praktizierten Betrieb nicht eingeschränkt.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsimmissionen waren nicht erforderlich. Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchsimmissionen wurde hingewiesen.

Frauenneuharting, den .....

.....  
Dr. Eduard Koch  
1. Bürgermeister

Anlage: Baugrundgutachten  
Immissionstechnisches Gutachten – Schallschutz  
Immissionstechnisches Gutachten – Luftreinhaltung