

Gemeinde	Tuntenhausen Lkr. Rosenheim
Bebauungsplan	Nr. 65 "Niedergarten Feld"
Entwurf	HKS Architekten Huß Kühfuss Schühle PartG mbB Sckellstraße 1 81667 München Uwe Schmidt Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Am Sandhügel 4 94526 Metten
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Geßl, Scheid, Andreassen QS: Schwander
Aktenzeichen	TUN 2-10
Plandatum	31.07.2025 (Satzungsbeschluss) 05.06.2025 (4. Entwurf) 10.10.2024 (3. Entwurf) 07.12.2023 (2. Entwurf) 29.06.2023 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	5
2.1	Lage	5
2.2	Nutzungen	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Emissionen / Immissionen	12
2.6	Flora/ Fauna	12
2.7	Boden	13
2.8	Wasser	16
2.9	Denkmäler	20
2.10	Verkehr	21
2.11	Sonstiges	22
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	23
3.1	Raumordnung	23
3.2	Flächennutzungsplan	25
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	26
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	29
3.5	Bodenschutz	29
3.6	Maßnahme der Innenentwicklung	30
4.	Rahmenplan	31
5.	Städtebauliches Konzept	32
6.	Planinhalte	35
6.1	Art der baulichen Nutzung	36
6.2	Maß der baulichen Nutzung	36
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	39
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	40
6.5	Bauliche Gestaltung	43
6.6	Gelände, Stützmauern	43
6.7	Verkehr und Erschließung	45
6.8	Brandschutz	47
6.9	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	48
6.10	Oberflächenwasserbeseitigung	48
6.11	Energie, Telekommunikation, Abfallbeseitigung	50
6.12	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	50
6.13	Klimaschutz, Klimaanpassung	52
6.14	Immissionsschutz Geruch	53
6.15	Immissionsschutz Lärm	55
6.16	Altlasten, Bodenschutz	60
6.17	Flächenbilanz	61
7.	Verwirklichung der Planung	62
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	62
7.2	Hinweise für die Ausführungsplanung	64
8.	Anlagen	67

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65 „Niedergarten Feld“ liegt in der Ortsmitte des Ortsteils Ostermünchen in der Gemeinde Tuntenhausen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte mit Einzelhandel, Praxen, sozialen Angeboten und teilweise geförderten Wohnungen auf einer großen gemeindeeigenen Fläche.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 29.06.2023 gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war ein konkretes Vorhaben im Bereich der bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen, für welches Bau-recht geschaffen werden sollte. Einzelne angrenzende Flächen wurden in den Bebauungsplan einbezogen, darunter ein Teil des Niedergartenwegs.

Für das Plangebiet wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 29.06.2023 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Niedergarten Feld“ eingeleitet. Grundlage hierfür war das aufgrund der vorangegangenen Konzept-vergabe städtebauliche Konzept, welches die Entwicklung einer neuen Ortsmitte in Ostermünchen mit Wohnnutzungen als auch gewerbliche und soziale Nutzungen vorgesehen hatte.

Im Verlauf des Planungsprozesses haben sich Änderungen hinsichtlich der Umsetzung des Gebietes ergeben. Die ursprünglich geplante Ausführung des Vorhabens über das gesamte Plangebiet (Teilbereich A + B) über den bisher vorgesehenen Vorhabenträger wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen beabsichtigt die Gemeinde Tuntenhausen nun den „Teilbereich A“ selbst zu entwickeln, während ein neuer privater Immobilienentwickler nur noch den „Teilbereich B“ übernehmen soll.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf 11.476 qm und umfasst die Fl. Nrn. 1205/20, 1198/32, 1198, 1198/33, 1198/5, 1156 (TF), 1145/4 (TF), 1156/2 (TF), 1171 (TF), 1205/21, 1171/2, 1171/3, 1156/5 und 1205/22; jeweils der Gemarkung Tuntenhausen.

Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte mit Einzelhandel, Praxen, sozialen Angeboten und teilweise geförderten Wohnungen. Dies soll auf einer Fläche von ca. 9.545 m² verwirklicht werden.

Art des Bebauungsplans, Verfahrenswahl

Mit dem Bebauungsplan werden die erforderlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Da die beiden Teilbereiche A + B funktional und infrastrukturell miteinander verflochten sind, insbesondere hinsichtlich der Erschließung, Wegebeziehungen und Versorgung – kann die Entwicklung nicht getrennt voneinander erfolgen. Somit ist die Umsetzung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB rechtlich nicht mehr möglich, da kein in sich abgeschlossenes Vorhaben mit einheitlichem Vorhabenträger und durchführbarem Vertrag mehr existiert. Dazu setzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ein konkret umrissenes Vorhaben sowie einen dazugehörigen Durchführungsvertrag mit einem eindeutig benannten Vorhabenträger voraus. Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht mehr vor: Das Entwicklungsmodell sieht nun zwei Akteure mit unterschiedlichen

Rollen und Verantwortungsbereichen vor, wobei die Teilbereiche funktional voneinander abhängig sind. Eine Erschließung und Umsetzung des Vorhabens durch einen einzigen Vorhabenträger ist somit nicht mehr planungsrechtlich abbildbar, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mehr umsetzbar ist.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Vor dem oben geschilderten Hintergrund wird das Verfahren in einen Angebotsbebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB überführt, der die planungsrechtliche Grundlage für die gemeinsame, aufeinander abgestimmte Entwicklung des Gesamtgebiets schafft. Die Verpflichtungen, die ursprünglich im Durchführungsvertrag vorgesehen waren, sollen in einen städtebaulichen Vertrag überführt werden, der im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Gemeinde Tuntenhausen und dem Immobilienentwickler geschlossen wird.

In diesem Zusammenhang musste außerdem eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan kann weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Die diesbezüglichen Voraussetzungen werden weiterhin erfüllt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung inkl. Dokumentation im Umweltbericht sowie die Erstellung einer Zusammenfassenden Erklärung entfallen hierbei. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits zulässig gelten.

Vorangegangener Planungsprozess

Anfang 2019 wurde in Hinblick auf die geplante Neugestaltung der bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortsmitte von Ostermünchen eine Bürgerbefragung durchgeführt. Mitte 2019 wurde für das Vorhaben ein Arbeitskreis gebildet, welcher die Ergebnisse der Bürgerbefragung weiter beraten sollte. Daraufhin erfolgte die Ausarbeitung eines Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde und mit Beschluss vom 12.03.2020 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan für den geplanten Bereich zu erstellen. Mit Beschluss vom 14.01.2021 wurde die Variante 6 des Rahmenplans als Grundlage für das weitere Verfahren und den späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Als informelles Planungsinstrument dient der Rahmenplan dem Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen bzw. Perspektiven für künftige Nutzungen. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 08.07.2021 u. a., den Rahmenplan in der Fassung vom 08.07.2021 als Grundlage für die Verkehrswertermittlung, die Konzeptvergabe und den künftigen Bebauungsplan.

Am 18.03.2021 wurde festgelegt, dass das Grundstück in einer „Konzeptvergabe“ ausgeschrieben und zum Festpreis vergeben werden sollte. Gefordert war ein städtebaulich, freiräumlich und architektonisch hochwertiges Konzept.

Für die Teilnahme an der Konzeptvergabe Ostermünchen Mitte gab es nur eine Bewerbung. Der Gemeinderat und die Jury waren der Überzeugung, dass mit der Bewerbung alle Ziele und Vorgaben erfüllt sind und haben sich daher entschlossen, ins Verfahren zu gehen. Die Abgabe des Konzepts der Quest Baukultur GmbH erfolgte rechtzeitig und wurde zum Verfahren zugelassen. Der Entwurf wurde gemäß den Anforderungen und Zielsetzungen aus der Aufgabenbeschreibung geprüft.

Mit Beschluss vom 11.08.2022 wurde aufgrund der Bewerbung zur Konzeptvergabe

die Grundstücksvergabe an die Quest Baukultur GmbH (jetzt Max von Bredow Baukultur GmbH) beschlossen. Am 01.12.2022 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt.

Teilbereich A und Teilbereich B waren zusammen Bestandteile der Konzeptvergabe. Im Laufe der Planung wurde entschieden, dass die Gemeinde selber den Teilbereich A entwickeln soll, während ein neuer privater Immobilienentwickler nur noch den Teilbereich B übernehmen soll.

Mit Beschluss vom 08.05.2025 wurde das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in einen Angebotsbebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB überführt. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Mit Beschluss vom 08.05.2025 nimmt die Gemeinde Tuntenhausen Abstand von der Auslobung der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1198, 1198/32, 1198/33, 1198/35 und 1205/20 der Gemarkung Tuntenhausen; eine Vergabe der Grundstücke auf Basis der Auslobung vom 17.02.2022 soll nicht mehr erfolgen.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks wurde unter Beteiligung des Landratsamts Rosenheim im Vorfeld bereits festgestellt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als innerörtliche Grünfläche dargestellt. Einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt es für das Grundstück nicht. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 4a an. Der Flächennutzungsplan befindet sich gerade im Prozess der Neuaufrstellung.

2. Plangebiet

2.1 Lage



Abb. 1 Plangebiet, Blick Richtung Nordosten. Aufnahmedatum: 23.02.2022; Foto: Gemeinde



Abb. 2 Plangebiet mit ca. Umgriff des Bebauungsplans (rot), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

2.1.1 Begrenzung

Das Plangebiet wird von Westen bis Nordosten durch die Fritz-Schäffer-Straße (Staatsstraße 2080) begrenzt. Der östliche Rand des Plangebiets wird ca. durch den einzubeziehenden Niedergartenweg definiert. Südlich grenzt das Plangebiet an bebaute Grundstücke eines Wohngebiets, südwestlich an das Ende der Stichstraße Dahlienweg, sowie westlich an unbebaute Grundstücke an.

2.1.2 Geltungsbereich - eingeschlossene Flurstücke

Geltungsbereich	Fläche
Bebauungsplan	ca. 11.476 m ²

Folgende Flurstücke liegen vollständig oder teilweise (ggf. geringfügig) im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Beschreibung	Fl.-Nr.
Baugrundstück (Konzeptvergabe)	1205/20, 1198/32, 1198, 1198/33
Trafostation	1198/5
Niedergartenweg	1156 (teilweise)
Östliches Grundstück im Bereich des Niedergartenwegs	1145/4 (teilweise)
Fritz-Schäffer-Straße inkl. Geh- und Radweg	1171 (teilweise), 1156/2 (teilweise), 1205/21, 1171/2, 1171/3, 1156/5 und 1205/22

<i>Nordöstlicher Gehweg an Fritz-Schäffer-Straße</i>	<i>1156/2 (teilweise)</i>
<i>Fritz-Schäffer-Straße im Bereich der gestrichelten Grundstücksgrenze</i>	<i>1171 (teilweise)</i>

2.1.3 Topographie

Gemäß Vermessung des IB Herbert Wallner vom 28.06.2021 mit Ergänzung vom 23.03.2023 liegt das Plangebiet im Nordosten im Bereich östlich der Einmündung des Niedergartenwegs auf einer Höhe von 498,0 m und fällt nach Westen – parallel mit der Fritz-Schäffer-Straße - auf eine Höhe von ca. 490,0 m bis 489,0 m ab. Der Niedergartenweg liegt innerhalb des Plangebiets auf einer Höhe von ca. 496,0 m. Der Wendehammer Dahlienweg liegt bei ca. 489,2 m (alle Höhenangaben im aktuellen Höhensystem NHN (Höhenzugssystem DHHN 2016)).

2.1.4 Anbindung

Das Plangebiet wird über den im östlichen Teil des Plangebiets liegenden Niedergartenweg und die westlich angrenzende Staatsstraße St 2080 erschlossen. Südwestlich des Plangebiets biegt die Staatsstraße St 2080 in nordwestliche Richtung (Grafinger Straße) ab bzw. beginnt die Staatsstraße St 2358 in südwestliche Richtung (Fortsetzung Fritz-Schäffer-Straße). Darüber hinaus endet der Dahlienweg mit einem Wendehammer kurz vor dem Plangebiet, mit einem dazwischenliegenden Bereich (Fl.-Nr. 1198/35), welcher im Bebauungsplan BP 004a_002 als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt ist.

2.2 Nutzungen

2.2.1 Nutzungen, Schutzansprüche

Die unbebauten Grundstücke des Plangebiets wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

In der Umgebung des Plangebiets bestehen Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, soziale Nutzungen (Altes Schulgebäude (Grundschule), Mittelschule, Kirche) und kleinere gewerbliche Nutzungen (u. a. Landgasthof, Apotheke).

2.2.2 Städtebauliche Struktur, Raumgefüge



Abb. 3 Plangebiet, Blick Richtung Südwesten. Aufnahmedatum: 23.02.2022; Foto: Gemeinde



Abb. 4 Plangebiet, Blick Richtung Nordosten. Aufnahmedatum: 23.02.2022; Foto: Gemeinde

Das Plangebiet in der Ortsmitte des Ortsteils Ostermünchen ist (nahezu) vollständig von bebauten Flächen umschlossen. Der Norden und Westen des Plangebiets ist gebäudetypologisch von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Der Süden ist zudem gekennzeichnet von Sonderbauten bzw. Solitären der Mittelschule, der alten Schule und der Kirche St. Laurentius. Der Osten ist entlang der Fritz-Schäffer-Straße - die in diesem Bereich einen geschwungenen Verlauf aufweist - von diffuser, ggf. historischer Bebauung und (ggf. ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt.

Östlich des Niedergartenwegs schließt eine Hofstelle an, deren Tierhaltung ausgelagert wurde. Die Geschossigkeit der Hofstelle zum Niedergartenweg hin ist auf Grund der topografischen Verhältnisse 3-geschossig mit hohem Kniestock.

2.3 Eigentumsverhältnisse

2.3.1 Baugrundstück

Die Flurstücke mit den Fl.-Nr. 1205/20, 1198/32, 1198 und 1198/33 befinden sich derzeit im Eigentum der Gemeinde.

2.3.2 Niedergartenweg

Für den Bereich des Niedergartenweg ergibt sich die Problemstellung, dass zwischen dem tatsächlichen Fahrbahnverlauf und der Lage von Gebäuden der bestehenden Hofstelle Überschneidungen mit den Grenzen von Flurstücken bestehen:

- 1) Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1156 (teilweise) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die tatsächliche Fahrbahn des Niedergartenwegs verläuft teilweise außerhalb dieses Flurstücks im Bereich der westlich angrenzenden Flurstücke mit den Fl.-Nr. 1205/20 (geringfügig), 1198 (teils über 2/3 der Fahrbahnbreite) und im Bereich des östlich angrenzenden Flurstücks mit der Fl.-Nr. 1145/4 (südlich über 1/3 der Fahrbahnbreite, nördlich geringfügig).
- 2) Darüber hinaus liegen die östlich an den Niedergartenweg angrenzenden Nebengebäude (südlich und nördlich) im Bereich des Flurstücks mit den Fl.-Nr. 1156.

2.3.3 Fritz-Schäffer-Straße

Bei der Fritz-Schäffer-Straße handelt es sich im Bereich, der an das Plangebiet angrenzt (Fl.-Nr. 1171), um eine Staatsstraße (St 2080). Die Grenze zwischen den Flurstücken des Baugrundstücks und dem Flurstück der Staatsstraße (Fl.-Nr. 1171) wird im Bayernatlas gestrichelt dargestellt, sodass es sich um eine nicht festgestellte Grenze handelt. Eine Vermessung wird veranlasst.

Parallel entlang der Fritz-Schäffer-Straße verläuft nordöstlich des Plangebiets auf südlicher Straßenseite das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1156/2 (teilweise), auf dem sich ein Gehweg befindet. Der Gehweg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Tuntenhausen.

2.3.4 Trafostation

Auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 1198/5 befindet sich eine Trafostation. Das Grundstück sowie die Trafostation befinden sich im Eigentum des Energieversorgers.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Mit der angrenzenden Fritz-Schäffer-Straße (St 2080), die durch die Ortsmitte von Ostermünchen verläuft (und in westliche Richtung als Grafinger Straße fortgesetzt wird), ist das Plangebiet direkt an das klassifizierte Straßennetz angebunden und ist damit bereits **verkehrlich** erschlossen. Im Umfeld des Plangebiets münden nordöstlich die Kronauer Straße (RO50), östlich die Rotter Straße (RO 45) und im Süden die (südliche) Fritz-Schäffer-Straße (St 2358) in die Fritz-Schäffer-Straße (St 2080).

Aufgrund der Größe des Baugrundstücks ergibt sich - neben der vorhandenen äußeren Erschließung - die Notwendigkeit einer inneren Erschließung.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch den Bahnhofpunkt Ostermünchen Bahnhof (Bahntrasse München-Rosenheim) im Süden des Ortsteils gegeben. Diese befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 1,1 bis 1,3 km zum Plangebiet. Westlich und östlich des Plangebiets befinden sich an der Fritz-Schäffer-Straße die Bushaltestellen Ostermünchen Tulpenweg / Weiching und Ostermünchen Ort, die nur von der Buslinie 46 angefahren werden (Mo-Fr), welche zwischen Bad Aibling, Ostermünchen und Rosenheim in beide Richtungen verkehrt. Die entfernter gelegene Bushaltestelle Ostermünchen Bahnhof wird neben der Buslinie 46 von der Buslinie 9495 angefahren (Mo-Sa), die zwischen Ostermünchen - Großkarolinenfeld und Rosenheim verkehrt.

2.4.2 Technische Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Niedergartenweg, Fritz-Schäffer-Straße und Dahlienweg) **technisch** erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort laut Spartenplänen wie folgt vorhanden:

Erschließungsmedien	Bestand im Umfeld des Plangebiets
Wasser	Wasserleitungen u. a. in der Fritz-Schäffer-Straße, im Dahlienweg und im südwestlichen Niedergartenweg.
Gas	k. A.
Strom	Stromleitungen im Bereich des Niedergartenwegs (teilweise westlich der Flurstücksgrenze verlaufend) und im Dahlienweg. Trafostation auf Fl.-Nr. 1198/5 im Osten des Plangebiets.
Telekommunikationslinien	Telekommunikationslinien entlang der Fritz-Schäffer-Straße (überwiegend südöstlich der Flurstücksgrenze verlaufend), im Dahlienweg und im Bereich des südlichen Niedergartenwegs.

Entwässerung	Es besteht ein Trennsystem für die Entwässerung.
Schmutzwasserkanal	Schmutzwasserkanäle im Dahlienweg, im südlichen Niedergartenweg, sowie nordöstlich des Plangebiets im Bereich der Fritz-Schäffer-Straße.
Regenwasserleitung	Regenwasserleitungen im Bereich des Dahlienwegs im südlichen Niedergartenweg, sowie nordöstlich des Plangebiets im Bereich der Fritz-Schäffer-Straße.

2.4.3 Wasserentnahmestellen / Hydranten

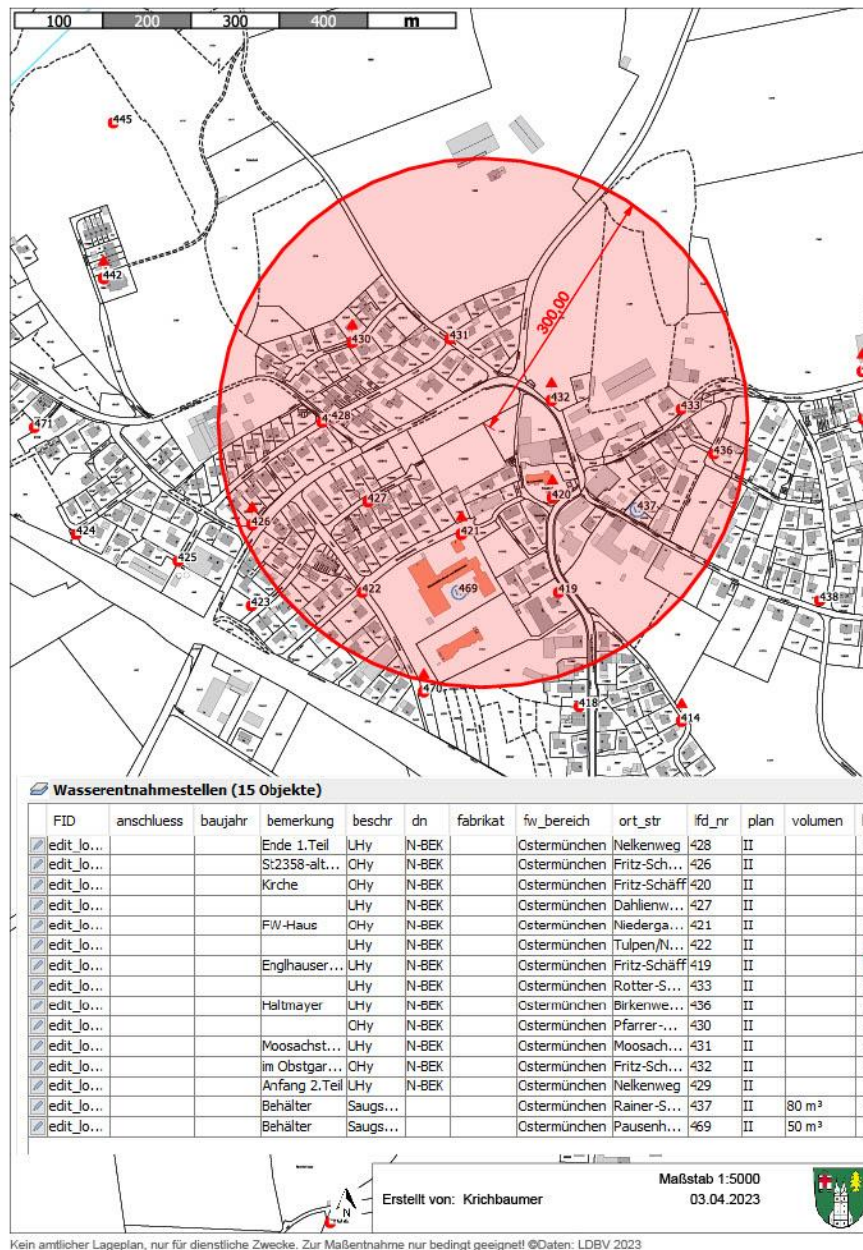


Abb. 5 Lageplan Hydranten, Angabe Gemeinde; Stand: 03.04.2023

Der Lageplan mit Aufstellung der Löschwasserentnahmestellen im Löschbereich von 300 m um das Bauvorhaben zeigt, dass 15 Entnahmestellen vorhanden sind. Darunter sind zwei Löschwasserbunker mit 80 m³ und 50 m³ Löschwasservorrat vorhanden. Die Bestätigung über die benötigte Löschwassermenge liegt ebenfalls vor.

Die Lauflängen von den Hydranten bis zu den Hauseingängen werden voraussichtlich ca. 150 m betragen, so dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Hydranten auf dem Grundstück erforderlich sind.

Über Wechselwirkungen von mehreren Entnahmestellen bei gleichzeitiger Entnahme liegen keine Erkenntnisse vor. Das Trinkwassernetz wird aus drei Trinkwasserbehältern mit insgesamt ca. 930 m³ Fassungsvermögen gespeist.

2.5 Emissionen / Immissionen

2.5.1 Geplante Nutzungen

Im südwestlichen Teilbereich sind Wohnnutzungen vorgesehen. Im nordöstlichen Teilbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche und soziale Nutzungen vorgesehen.

Die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die östlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle (Fritz-Schäffer-Straße 12) ist aufgegeben.

2.5.2 Schallimmissionen / -emissionen

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Fritz-Schäffer-Straße (St 2080). Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M174375/02, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, vom 21.02.2024).

In einer Entfernung von über 250 m verläuft südwestlich des Plangebiets die Bahntrasse München – Rosenheim.

Es wird auf die ausführliche Begründung zum Thema Schallimmissionen / -emissionen unter *Planinhalte* hingewiesen.

2.5.3 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt wegen vorhandener aktiver und ehemaliger Hofstellen sowie in Nähe zum Ortsteil bestehender landwirtschaftlicher Nutzung in einer dörflich geprägten Umgebung:

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind Gebäudestrukturen vorhanden, die die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung noch deutlich erkennen lassen (die Viehhaltung dort wurde aufgegeben). Anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind aktive landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich – Aussiedlerhöfe - vorhanden. Es bestehen landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung in deren näherer Umgebung.

Es wurde ein Immissionsschutzgutachten zum Geruch erstellt (IB Müller BBM, Planegg, Stand 31.08.2023). Die Gemeinde folgt der Einschätzung des Gutachters, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden. Es ist darüber hinaus nicht zu erwarten, dass die landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Vorhaben in unzulässiger Weise in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Es wird auf die ausführliche Begründung zum Thema Geruchsimmissionen unter *Planinhalte* hingewiesen.

2.6 Flora/ Fauna

Der Bayernatlas stellt für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Inhalte unter dem Abschnitt Regionalplanung, sowie keine Schutzgebiete Naturschutz / Waldgesetz und keine Biotopkartierung dar. Ferner bestehen laut Bayernatlas keine

Ökoflächen im Plangebiet und der näheren Umgebung.

Auf dem innerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücks mit der Fl.-Nr. 1198/32 besteht laut Luftbild (Bayernatlas) geringfügiger Bewuchs und ggf. Bauschutt im westlichen Bereich.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist für das Plangebiet nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich (Mail UNB vom 27.03.2023 an die Gemeinde).

Einzelne Bäume, Baumgruppen und Gehölzstrukturen bestehen in der Umgebung des Plangebiets u.a. auf den Flurstücken mit der Fl.-Nr. 1143/1 (Öffentliche Grünfläche), 1197/6, 1197/3 (Öffentliche Grünfläche), Fl.-Nr. 1145/4, den entlang des Plangebiets nördlich an die Fritz-Schäffer-Straße angrenzenden Flurstücken, im Bereich der Kirche, sowie im Bereich der Grafinger Straße.

2.7 Boden

Es liegt das geotechnische Baugrundgutachten AZ 21-11-15 des Büros für Baugrunderkundung, Dipl.- Geol. F. Ohin-GmbH, Achenweg 3, 83101 Rohrdorf, vom 13.12.2021 vor, welches im Rahmen der Konzeptvergabe erstellt wurde.

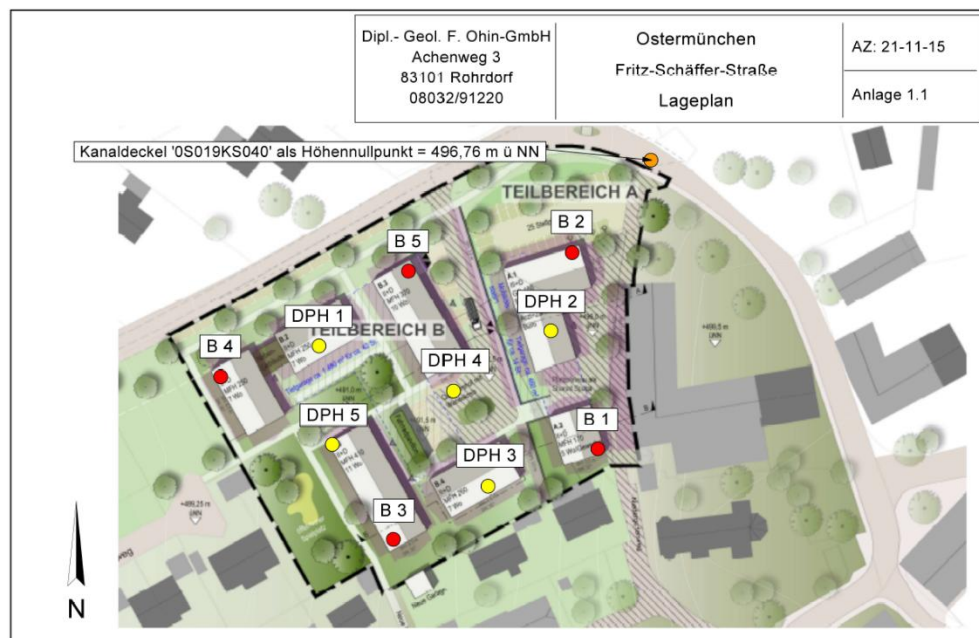


Abb. 6 Lageplan auf Basis Rahmenplanung 07/2021 mit Angabe der Bohrpunkte

Das geotechnische Baugrundgutachten vom 13.12.2021 enthält u. a. folgende Angaben zum Vorgang:

„[...] Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden in der Zeit vom 29.11.2021 bis 03.12.2021 fünf Bohrungen B 1 - B 5, Tiefe jeweils 7,0 m, mit durchgehendem Gewinn von gekernten Bodenproben des Durchmessers 200 mm nach DIN 4021 sowie 5 Rammsondierungen DPH 1 – 5, Tiefe 5,2 m bis 8,0 m, (schwere Rammsonde nach DIN 4094) ausgeführt.

Die Lage der geotechnischen Aufschlüsse ist im Lageplan in der Anlage 1.1 dargestellt. Die angegebenen Höhen wurden von dem Kanaldeckel = 496,76 m ü NN, der im Lageplan dargestellt ist, eingemessen.“

2.7.1 Bodenaufbau

Das geotechnische Baugrundgutachten vom 13.12.2021 enthält u. a. folgende Angaben zum Bodenaufbau:

„2. Morphologie, Geologische Situation Schichtenfolge

Morphologie

[...]

Geologische Situation

[...]

Schichtenfolge

Entsprechend der geologischen Situation wurde in den Sondierungen das folgende Baugrundprofil angetroffen:

[...]

Das geologische Normalprofil baut sich von oben nach unten wie folgt auf:

Mutterboden

Der Mutterboden bedeckt das gesamte Gelände und ist 0,3 m bis 0,4 m dick.

Auffüllung

Die Auffüllung wurde nur im Südosten, im Bereich des Gebäudes A 2 angetroffen und setzt dort in 0,3 m Tiefe ein. Die Basis der Auffüllung liegt in 1,2 m Tiefe. Die Schichtdicke der Auffüllung beträgt 0,9 m. Unter der Auffüllung liegt der Verwitterungslehm.

Verwitterungslehm

Der Verwitterungslehm ist auf der gesamten Untersuchungsfläche vorhanden. Die Oberfläche des Verwitterungslehmes liegt in der Regel unter dem Mutterboden in 0,3 m bis 0,4 m Tiefe. Nur im Südosten, im Bereich des Gebäudes A 2, setzt der Verwitterungslehm unter der Auffüllung in 1,2 m Tiefe ein.

Die Schichtunterkante des Verwitterungslehmes schwankt größtenteils zwischen 1,0 m und 1,9 m Tiefe. Nur im Südosten, wo das Gebäude A2 geplant ist, wurde die Unterseite des Verwitterungslehmes bei 4,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Schichtdicke des Verwitterungslehmes beträgt in der Regel zwischen 0,6 m und 1,6 m und ist im Südosten auf 2,8 m erhöht. Unter dem Verwitterungslehm folgt im Südosten der Geschiebemergel und im übrigen Baugebiet der Kies.

Kies

Im Südosten der Untersuchungsfläche, im Bereich des Gebäudes A2, wurde der Kies nicht angetroffen.

In den übrigen Abschnitten setzt der Kies unter dem Verwitterungslehm zwischen 1,6 m und 2,0 m Tiefe ein.

Im höher gelegenen östlichen Abschnitt, im Bereich des Gebäudes A 1, wurde die Unterseite des Kiesel zwischen 3,0 m und 3,4 m Tiefe angetroffen. In westliche Richtung fällt die Kieselunterseite stark ab. Im mittleren Abschnitt, im Bereich der Gebäude B 2, B 3 und B 4 liegt die Kieselunterseite zwischen 4,3 m und 5,7 m Tiefe. Im Westen des Geländes, dort wo die Gebäudeteile B1 und B 5 geplant sind, wurde die Kieselunterseite mit den bis zu 8 m tiefen Bohrungen nicht erreicht. Entsprechend der

geologischen Situation wird sich der Kies in diesem Abschnitt nur mehr kurz in die Tiefe fortsetzen.

Im Osten, im Bereich des Gebäudes A1, beträgt die Schichtdicke des Kiesel zwischen 1,3 m und 1,7 m. In westliche Richtung nimmt die Schichtdicke des Kiesel sukzessive zu, und beträgt im mittleren Baugebiet zwischen 2,3 m und 4,4 m. Im Westen der Untersuchungsfläche erhöht sich die Schichtdicke des Kiesel auf über 6 m. Unter dem Kies folgt der Geschiebemergel.

Geschiebemergel

Der Geschiebemergel bildet den Abschluss der erschlossenen Schichtenfolge und setzt im Osten, im Teilbereich A, zwischen 3,0 m und 4,0 m Tiefe ein. In westliche Richtung fällt die Oberkante des Geschiebemergel zunächst auf 4,3 m und 5,7 m ab, bevor der Geschiebemergel im Westen mit den bis zu 8 m tiefen Bohrungen nicht erreicht wurde.

Der Geschiebemergel wurde mit den Bohrungen nicht durchstoßen. Entsprechend der geologischen Begebenheiten wird sich der Geschiebemergel noch etliche Meter in die Tiefe fortsetzen.“

Unter dem Punkt „**3. Bautechnische Beschreibung der Schichten, Bodenkennwerte**“ werden darüber hinaus die bautechnischen Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten bewertet.

2.7.2 Versickerungsfähigkeit

Das geotechnische Baugrundgutachten vom 13.12.2021 enthält u. a. folgende Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens:

„5.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist der Kies im Westen geeignet. Als Versickerungseinrichtung bietet sich die Rohrrigolenversickerung an. Die Versickerungsanlage muss mindestens 0,5 m in den Kies einbinden. Der Verwitterungslehm ist als nahezu undurchlässig zu bewerten und ist im Bereich der Versickerungsanlage komplett bis auf den Kies zu durchstoßen.

Zur Bemessung der Versickerungseinrichtung darf für den Kies eine Bemessungsdurchlässigkeit von $k_f = 7 \times 10^{-4}$ m/s angesetzt werden.

Der mittlere höchste Grundwasserstand wird im Westen auf MHW = 484,50 m ü NN abgeschätzt.“

2.7.3 Gründungstechnische Baugrundbeurteilung

Das geotechnische Baugrundgutachten vom 13.12.2021 enthält folgende Angaben zur gründungstechnischen Baugrundbeurteilung:

„5.1 Gründungstechnische Baugrundbeurteilung

„Entsprechend den vorliegenden geotechnischen Baugrundprofil vgl. Anlage 2.1-3 steht der tragfähige Baugrund in Form des Kiesel größtenteils zwischen 1,6 m und 2,0 m Tiefe an. Nur im Südosten, im Bereich des Gebäudes A 2, ist der Kies nicht vorhanden. Hier setzt der tragfähige Baugrund in Form des Geschiebemergel ab 4,0 m Tiefe ein.

Die Auffüllung ist aufgrund ihrer Zusammensetzung und den organischen Bestandteilen als ein nicht tragfähiger Baugrund einzustufen.

Der Verwitterungslehm stellt aufgrund seiner wechselnden Zusammensetzung in Kombination mit einer stark variierenden Konsistenz bzw. Lagerungsdichte einen nicht tragfähigen Baugrund dar. Werden Tragwerkslasten direkt oder über einen Teilbodenersatzkörper in den Verwitterungslehm abgesetzt, ist mit starken Setzungen zu rechnen. Die Setzungen werden im inhomogen ausgebildeten Verwitterungslehm nicht gleichmäßig verlaufen.

Die gesamten Tragwerkslasten sind in den Kies bzw. über einen Teilbodenersatzkörper in den Geschiebemergel abzusetzen. Die Auffüllung und der Verwitterungslehm sind mit der Gründung zu durchstoßen.“

Unter dem Punkt „**5.2 Gründung**“ sind darüber hinaus detaillierte Angaben u. a. zur Gründung der Gebäudekomplexe A und B, sowie der Kanäle und Schächte enthalten.

2.7.4 Altlasten

Das Altlastenkataster ABuDIS 3.0 führt keine Einträge zur Gemeinde Tuntenhausen auf. Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 13.02.23) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

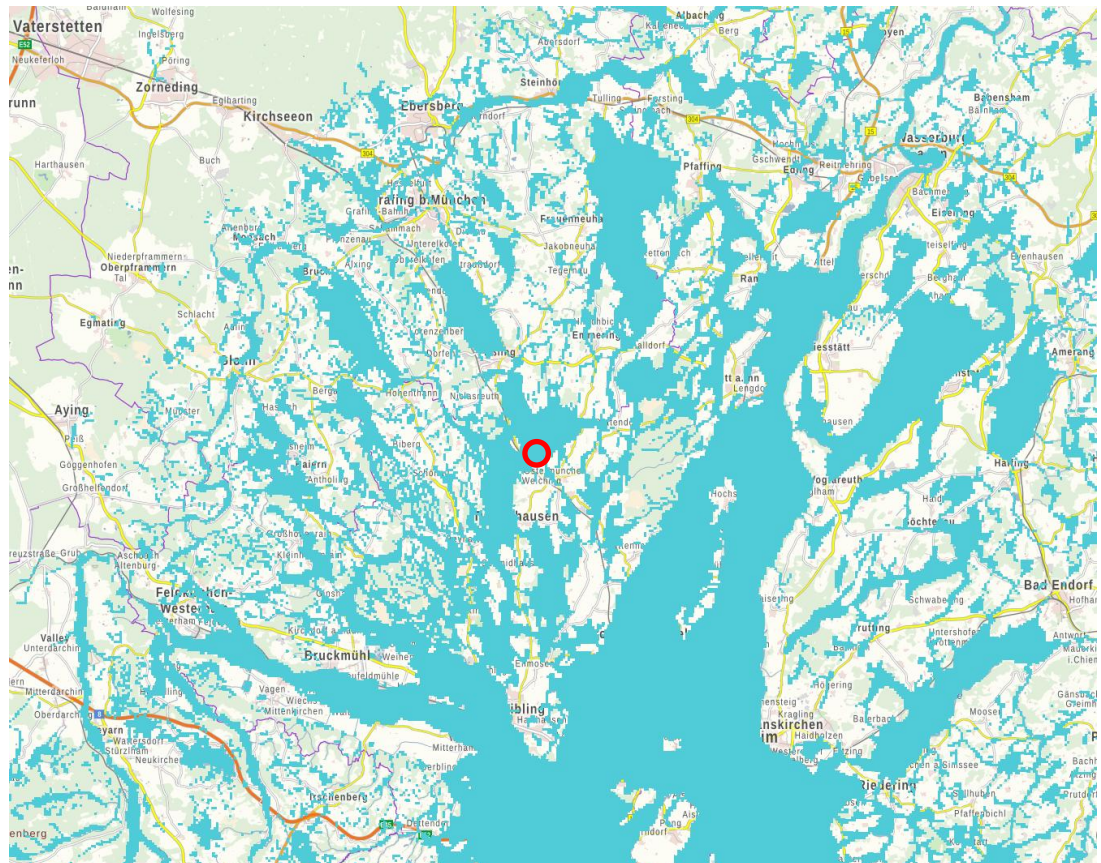


Abb. 7 Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, Plangebiet (roter Kringel), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.23

Es liegt das geotechnische Baugrundgutachten AZ 21-11-15 des Büros für Baugrunderkundung, Dipl.- Geol. F. Ohin-GmbH, Achenweg 3, 83101 Rohrdorf, vom 13.12.2021 vor, welches im Rahmen der Konzeptvergabe erstellt wurde.

Das Gutachten enthält u. a. folgende Angaben zur Grundwasser:

„4. Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserbeobachtungen im Bohrloch sind in den Bohrprofilen der Anlage 2.1-3 dargestellt. Grundwasser lief in der Bohrungen B4 zu.

4.1 Grundwasserstände, -fließrichtung, -leiter und Durchlässigkeit

Die Wasserstandsbeobachtungen sind wie folgt zusammenzustellen:

Bohrung	Grundwasser angebohrt		Grundwasser bei Bohrende	
	m unter Gelände	m ü NN	m unter Gelände	m ü NN
B 4	5,85	483,57	5,85	483,57

Der Flurabstand beträgt im Nordwesten, am tiefsten Punkt der Untersuchungsfläche, 5,85 m. Der Grundwasserspiegel stellte sich hier auf ca. 483,60 m ü NN ein.

Als Grundwasserleiter wirkt der Kies, der lokal auftritt und keine großräumige Verbreitung hat. Die Grundwassersohlschicht bildet der Geschiebemergel. Der Grundwasserleiter wird aufgrund seiner kleinräumigen Ausbildung und starken Durchlässigkeit

von mittleren Wassermengen durchströmt.

Die mittlere Durchlässigkeit des Kiesel wurde an Hand der Korngrößenverteilungen auf $k_f = 8,5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ bestimmt. Der Kies ist nach DIN 18130 als stark durchlässig einzustufen und zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.“

[...]

„5.3 Grundwasserschutz und Auftriebssicherheit

Entsprechend der Ausführung im Abschnitt 4 wurde in der Bohrung B 4 ein Grundwasserspiegel bei 483,60 m ü NN festgestellt. Die Gebäude stehen über dem Grundwasser.

Allerdings gründet der Gebäudekomplex A zum Teil auf dem undurchlässigen Geschiebemergel. Das Niederschlagswasser kann hier nicht versickern. Es wird daher empfohlen, das Kellergeschoss des Gebäudekomplexes A nach DIN 4094 zu entwässern und das anfallende Wasser im Kies zu versickern.

Für den Gebäudekomplex B ist zur Bemessung der Auftriebssicherheit ein höchster Grundwasserstand auf eine Quote von HHW = 485,40 m ü NN anzusetzen.

Für den Gebäudekomplex A ist zur Bemessung der Auftriebssicherheit die Höhe der Drainagen anzusetzen.

5.4 Baugrubensicherung und Wasserhaltung

Gebäudekomplex A und B

Die Baugrube für die unterkellerten Gebäude wird mit dem erforderlichen Bodenaustausch hangseitig bis zu 4,0 m tief und talseitig bis zu 1,7 m tief. Sie kann in den anstehenden Böden in der Regel unter 50° frei geböscht werden. Die freien Böschungen sind konstruktiv mit Folie o.ä. gegen Erosion durch Niederschlagswasser zu schützen.

Nur im Osten, hin zur bestehenden Straße, ist eine freie Böschung aus Platzgründen nicht möglich. Es wird empfohlen die Baugrube in diesem Abschnitt mit dem Trägerbohlwandverbau zu sichern. Entsprechend den Ramm diagrams der schweren Rammsondierungen sind die anstehenden Böden als schwer bis nicht ramm- bzw. rüttelbar einzustufen. Punktuell kann ein Vorbohren der Bohlträger notwendig werden.

Es wird empfohlen vor den Verbauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren an der östlich angrenzenden Hofstelle zu veranlassen.

Bei Schichtwasserzutritten sind die Böschungen mit Stützscheiben aus Einkornbeton zu sichern. Diese Maßnahme kann erst beim Aushub der Baugrube, wenn Schichtwasserzutritte bekannt sind, quantifiziert werden.

Steilere Böschungen sind möglich, sie sind jedoch statisch nachzuweisen und ggf. mit Spritzbeton und Erdnägeln zu sichern. Dort, wo mit Spritzbeton die Böschungen verschlossen werden, muss durch Drainöffnungen dafür Sorge getragen werden, dass sich kein Stauwasser hinter der Betonschale ansammeln kann.

Eine Wasserhaltung ist nicht zu erwarten und wird sich allenfalls auf das Entfernen von Schichtenwasser beschränken.

Kanäle und Schächte

Die Baugrube für die Kanäle und Schächte wird mit dem erforderlichen Bodenaustausch bis zu 4 m tief. Es wird empfohlen die Baugrube mit großformatigen Verbauplatten zu sichern. Eine Wasserhaltung ist nicht zu erwarten.“

2.8.2 Hochwasserschutz

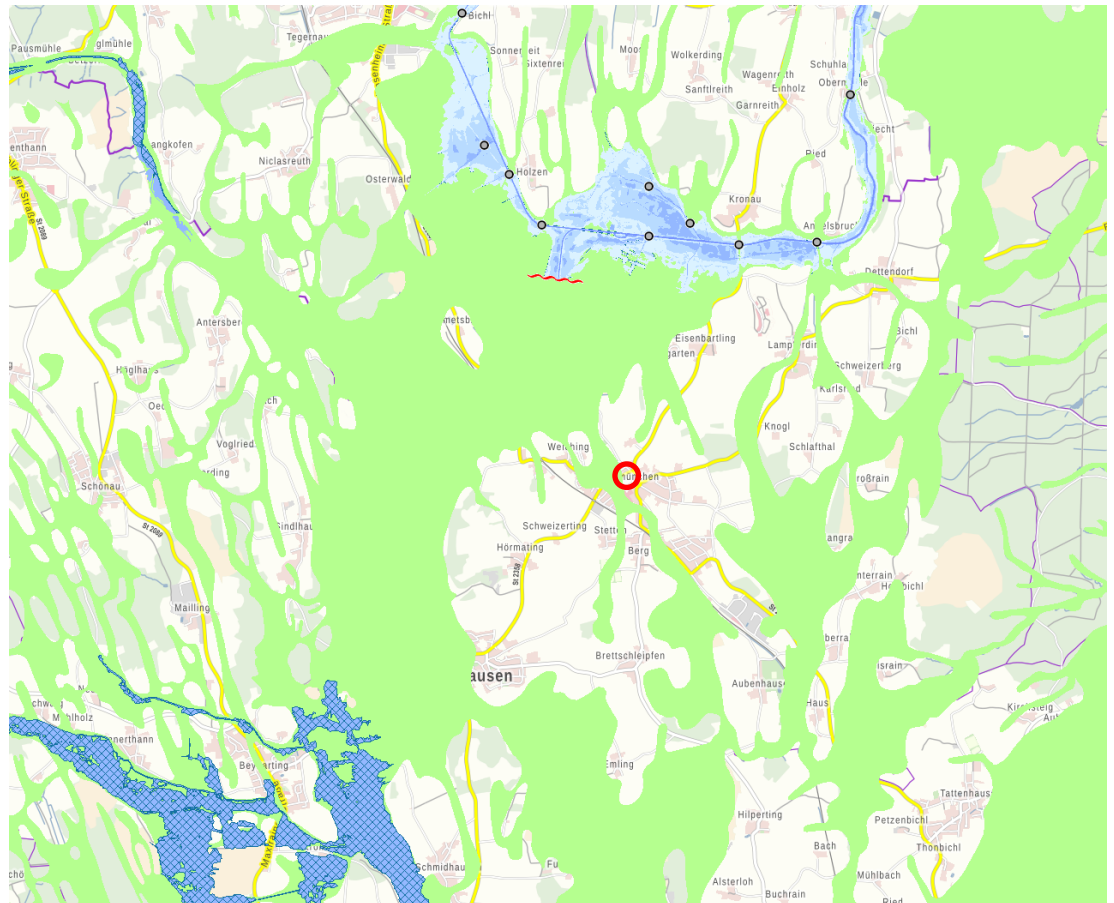


Abb. 8 Hochwassergefahren, Plangebiet (roter Kringel), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.23

Laut Bayernatlas grenzt das Plangebiet im Süden an einen wassersensiblen Bereich. Weitere Inhalte unter dem Abschnitt Hochwasser führt der Bayernatlas für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht auf.

2.9 Denkmäler

2.9.1 Bau- und Bodendenkmäler

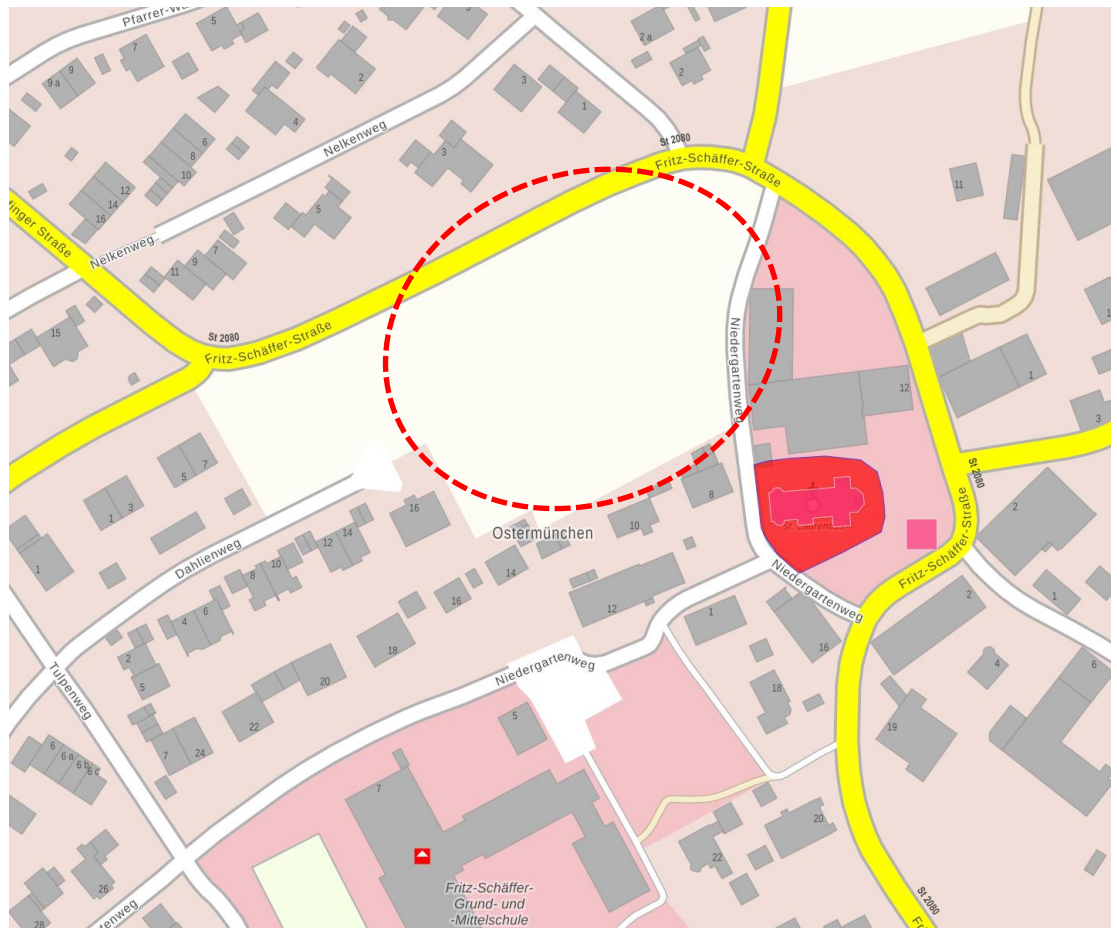


Abb. 9 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.02.23; rot gestrichelte Markierung: Plangebiet

Südöstlich des Plangebiets sind im Bereich der Ortsmitte zwei **Baudenkmäler** vorhanden, für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist. Ferner ist im gleichen Bereich ein **Bodendenkmal** vorhanden.

Baudenkmal D-1-87-179-52

Bezeichnung: St. Stephanus und St. Laurentius

Funktion: Pfarrkirche, katholische Kirche, Saalkirche

Kurzbeschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Stephanus und Laurentius, Saalbau mit leicht eingezogenem Chor und Nordturm, 1504 errichtet, 1693 und 1794 verändert, südlicher Sakristeianbau 1872; mit Ausstattung.

Baudenkmal D-1-87-179-66

Funktion: Grabstätten [...]

Kurzbeschreibung: Gruft Halle der Familie Dyroff, eingeschossiger unverputzter Tuffquaderbau mit Säulen und Walmdach, u.a. Grabstätte des ehem. Bundesfinanzministers Fritz Schäffer (+ 1967), Entwurf von Th. Dombart, errichtet 1931.

Bodendenkmal D-1-8038-0096

Kurzbeschreibung: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephanus und Laurentius in Ostermünchen und ihrer Vorgängerbauten.

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 22.08.2023 enthält folgende Aussage:

„Urkundlich erwähnt werden Vorgängerbauten der Kirche erstmals im frühen 12. Jh. n. Chr. Schon im 11. Jh. wird der Ort „Ostrinmünchen“ urkundlich erwähnt. Es ist wahrscheinlich, dass sich die Siedlung im Mittelalter im Umfeld der Kirche befand. Deshalb werden im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler vermutet. [...]“

2.10 Verkehr

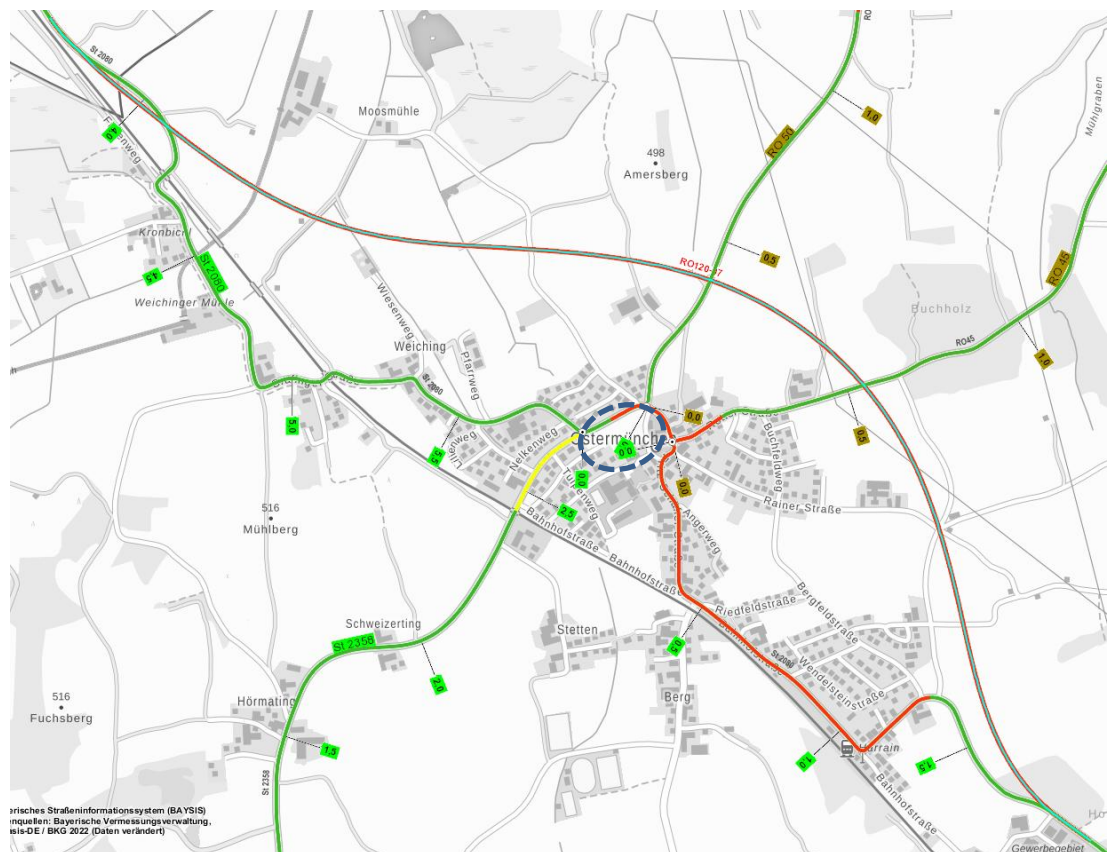


Abb. 10 übergeordnetes Straßennetz mit Klassifizierungen ohne Maßstab, rot: Ortsdurchfahrt (Erschließungsbereich); gelb: Ortsdurchfahrt (Verknüpfungsbereich); grün: Freie Strecke; blau: Markierung Plangebiet; Quelle: BAYSIS, Stand 13.02.23

Nord-Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Fritz-Schäffer-Straße (St 2080). Das bayerische Informationssystem BAYSIS enthält folgende Angaben:

- Straßenverkehrszählung 2021: Keine Zählstelle im konkreten Abschnitt.
- 7. Ausbauplan Staatsstraßen: St 2080, OU Ostermünchen, RO120-07 (geplante Ortsumfahrung Ostermünchen)
- Ortsdurchfahrt - Freie Strecke: Abschnitt teils freie Strecke, teils Ortsdurchfahrt. Anmerkung: Tiefe der Bauverbotszone kann nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim auf ca. 5 m reduziert werden.

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (IB Schlotthauer und Wauer, Projekt-Nr. 2021-0074, 1.3 Entwurf vom 25.05.2023), welches auch als Grundlage für das Lärmschutzgutachten dient. Das vorliegende Gutachten stellt eine Fortschreibung des Mobilitätskonzeptes der Ortsmitte Ostermünchen zu einer Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan dar und basiert auf dem bestehenden Bericht „Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept für die neue Ortsmitte Ostermünchen“ (Version: 1.2; Stand: 22.02.2022). Diese Fassung wurde auf Grundlage von Planunterlagen zum Rahmenplan aus dem Jahr 2021 erstellt.

Im Zuge der Einleitung des B-Plan Verfahrens wurden seitdem an diesen Planungen und Entwürfen Änderungen vorgenommen, welche in die jetzige Untersuchung zu integrieren und an den entsprechenden Stellen einzuarbeiten sind. Somit stellt der finale Planungsstand für das B-Plan Verfahren (Stand: April 2023) die Grundlage für die weiterführenden Untersuchungen und den daraus resultierenden Ergebnissen dar.

In der Untersuchung wurden hinsichtlich des überarbeiteten Hochbauentwurfs u.a. folgende Themen bearbeitet:

- Grundlagenermittlung mit Knotenpunktzählungen
- Prognosenullfall und Prognoseplanfall (Neuverkehrsabschätzungen)
- Leistungsfähigkeitsberechnungen Knotenpunkte
- Verkehrliche Erschließung
- Mobilitätskonzept

2.11 Sonstiges

Laut Bayernatlas grenzt das Plangebiet im Süden an einen wassersensiblen Bereich. Weitere Inhalte unter dem Abschnitt Hochwasser führt der Bayernatlas für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht auf.

Der Bayernatlas stellt darüber hinaus für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Inhalte unter dem Abschnitt Regionalplanung, sowie keine Schutzgebiete Naturschutz / Waldgesetz und keine Biotopkartierung dar.

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, enthält landesplanerische Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)).

Bestandteil des LEP Bayern ist eine Strukturkarte (Anhang 2 des LEP). Unter „Ziele der Raumordnung“ wird die Gemeinde Tuntenhausen verbindlich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt und der Region Südostoberbayern (Region 18) zugeordnet. Als nächstgelegene Mittelzentren sind die Orte Bad Aibling (südlich) und Grafting b. München (nördlich, außerhalb der Region 18), sowie als Oberzentrum die Stadt Rosenheim (südöstlich) dargestellt.

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Landesplanung im Bebauungsplan:

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Realisierung eines konkreten Vorhabens geschaffen. Detaillierte Angaben zu den geplanten Nutzungen sind den Betriebsbeschreibungen zu entnehmen.

Innenentwicklung / Flächensparen

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Ostermünchen. Es handelt sich zwar um eine unbebaute Fläche, die jedoch von Siedlungsflächen nahezu umschlossen wird und zudem bereits über eine äußere Erschließung verfügt, weshalb ihre Entwicklung im Kontext der Innenentwicklung erfolgt. Eine Zersiedlung der Landschaft findet nicht statt, da es sich um einen Lückenschluss handelt. Mit der geplanten baulichen Dichte (mehrgeschossige Bauweise) soll die Fläche effizient ausgenutzt werden. Der ruhende motorisierte Verkehr wird am Quartiersrand, bzw. in einer Tiefgarage gebündelt, sodass bei der inneren Erschließung des Gebiets Flächen gespart werden. (LEP 3.1-3.3)

Mobilität

Das Vorhaben sieht ein (lokales) Mobilitätskonzept mit Mobilitätsstation (für das Quartier) vor. (LEP 3.1.2 (G))

Klimawandel & Freiraum

Das Vorhaben beinhaltet ein Energiekonzept. Es ist geplant ein Nahwärmenetz sowie auf den Dächern der Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen vorzusehen. (LEP 6.2)

Das Vorhaben sieht die Freihaltung und Qualifizierung von Flächen als Grünflächen vor. (LEP 3.1.3 (G))

Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen

Es soll im Plangebiet Wohnraum geschaffen werden. Unter anderem sollen im Teilbereich A barrierefreie Wohnungen für Senioren bzw. betreutes Wohnen entstehen,

bei denen die Pflege ggf. zusätzlich gebucht werden kann. Zudem ist eine Tagespflege vorgesehen. Durch den Ausbau des Versorgungsangebots soll so ein Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet werden, der die Altersstruktur berücksichtigt. (LEP 1.1.1 (G), 1.2.4 (G), 2.2.5 (G))

Nahversorgung

Es sollen in einem Teilbereich gewerblich genutzte Flächen geschaffen werden. Zu den vorgesehenen Nutzungen gehören u. a. ein Dorfcafé, eine Apotheke, eine Bank und eine Arztpraxis (siehe 6.2 Art der baulichen Nutzung). Dadurch wird ein Beitrag zur Gewährleistung der dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit geleistet. (LEP 1.2.5 (Z), 2.2.5 (G)).

Erneuerbare Energien

Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien entsprechen den Festlegungen des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels (RP 18) B V 7.1, wonach erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Gesundheit

Zu den vorgesehenen Nutzungen gehören u. a. eine Apotheke und eine Arztpraxis, sowie eine Tagespflege. Dadurch wird ein Beitrag zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten medizinischen und pharmazeutischen Versorgung geleistet. (LEP 8.2 (Z))

3.1.2 Regionalplan (RP) Südostoberbayern (Region 18)

Der erste Regionalplan der Region Südostoberbayern (Region 18) ist 1988 in Kraft getreten. In der 2. und 3. Fortschreibung wurde er völlig überarbeitet. Diese Fortschreibungen sind seit 01.07.2002 rechtskräftig. Er wurde zuletzt geändert durch die 14. Fortschreibung, in Kraft getreten am 30.05.2020 (die 15. Fortschreibung wurde beschlossen).

Der Regionalplan stellt in Karte 1 – Raumstruktur die Gemeinde Tuntenhausen als „Allgemeinen ländlichen Raum“ dar (Nachrichtliche Wiedergabe - Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) und den Ort Tuntenhausen unter „Ziele des Regionalplans“ als Grundzentrum dar (auch unter III Zentrale Orte, Pkt.1).

Berücksichtigung der Regionalplanung im Bebauungsplan:

Innenentwicklung / Flächensparen / Freiraum

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Ostermünchen. Es handelt sich zwar um eine unbebaute Fläche, die jedoch von Siedlungsflächen nahezu umschlossen wird und zudem bereits über eine äußere Erschließung verfügt, weshalb ihre Entwicklung im Kontext der Innenentwicklung erfolgt. Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung finden nicht statt, da es sich um einen Lückenschluss handelt, mit dem die Ortsmitte des Ortsteils Ostermünchen in ihrer Funktion gestärkt wird. Das Vorhaben sieht zudem die schonende Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft und die Freihaltung und Qualifizierung von Flächen als Grünflächen vor. Mit der geplanten baulichen Dichte soll die Fläche effizient ausgenutzt werden. Der ruhende motorisierte Verkehr wird am Quartiersrand, bzw. in einer Tiefgarage gebündelt, sodass bei der inneren Erschließung

des Gebiets Flächen gespart werden. Das Plangebiet liegt im Hauptsiedlungsbereich und in der Nähe eines Haltepunkts des schienengebundenen öffentlichen Personenverkehrs. (B II: G 1, G 2; A I: G 2.1, G 2.2, G 2.3; B II: Z 3.1, Z 3.2; B I: Z 2)

Es handelt sich nicht um eine „gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern“ (B II: Z 3.4), die „vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden“ (B II: Z 3.4) muss, da ggf. vorhandene Bestandteile einer gewachsenen Siedlungsstruktur bereits überformt sind. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird mit dem Vorhaben bewusst qualitativ hochwertig, mit modellhaftem Charakter und im Sinne der anderen Ziele der Regionalplanung weiterentwickelt. Durch diese sinnvolle, behutsame Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur wird eine Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Heimat gewährleistet.

Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen

Mit dem Bebauungsplan soll Wohnraum geschaffen werden. Unter anderem sollen barrierefreie Wohnungen für Senioren bzw. betreutes Wohnen entstehen, bei denen die Pflege ggf. zusätzlich gebucht werden kann. Zudem sind eine Tagespflege und ein Pflegestützpunkt vorgesehen. Durch den Ausbau des Versorgungsangebots soll so ein Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet werden, der die Altersstruktur berücksichtigt. (u. a. A I: G 2.5)

Nahversorgung

Mit dem Bebauungsplan sollen in einem Teilbereich gewerblich genutzte Flächen geschaffen werden. Zu den vorgesehenen Nutzungen gehört u. a. eine Einrichtung zur Nahversorgung. Dadurch wird ein Beitrag zur Gewährleistung der dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit geleistet. (u. a. A I: G 2.5)

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 11 Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan 1983, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Angrenzend werden Wohn- und Mischbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich gerade im Prozess der Neuaufstellung.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

3.3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

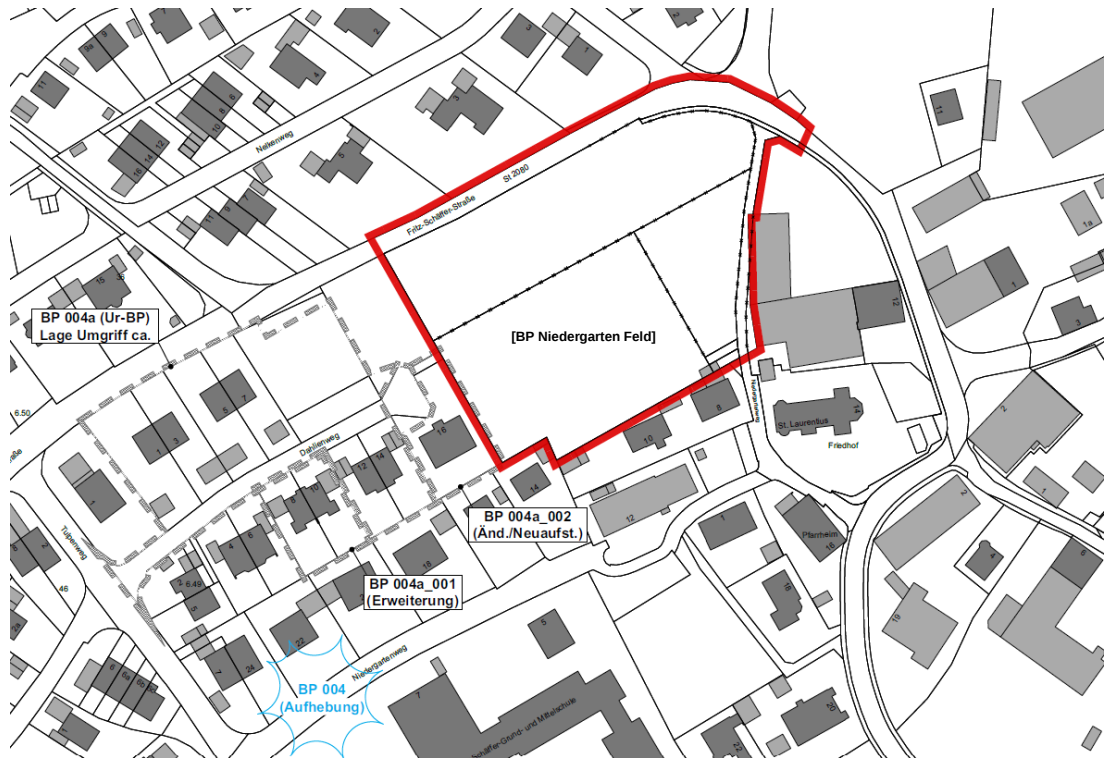


Abb. 12 Übersicht der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne, ohne Maßstab

Im Umfeld des gegenständlichen Bebauungsplans bestehen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- BP 004a
- BP 004a_001 (Erweiterung)
- BP 004a_002 (Änderung / Neuaufstellung)

Der Bebauungsplan BP 004a_002 (Änderung / Neuaufstellung) grenzt an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans an und umfasst den dortigen Wendehammer, sowie ein kurzes Verbindungsstück (Fl.-Nr. 1198/35) bis zum Plangebiet, welches als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt ist.

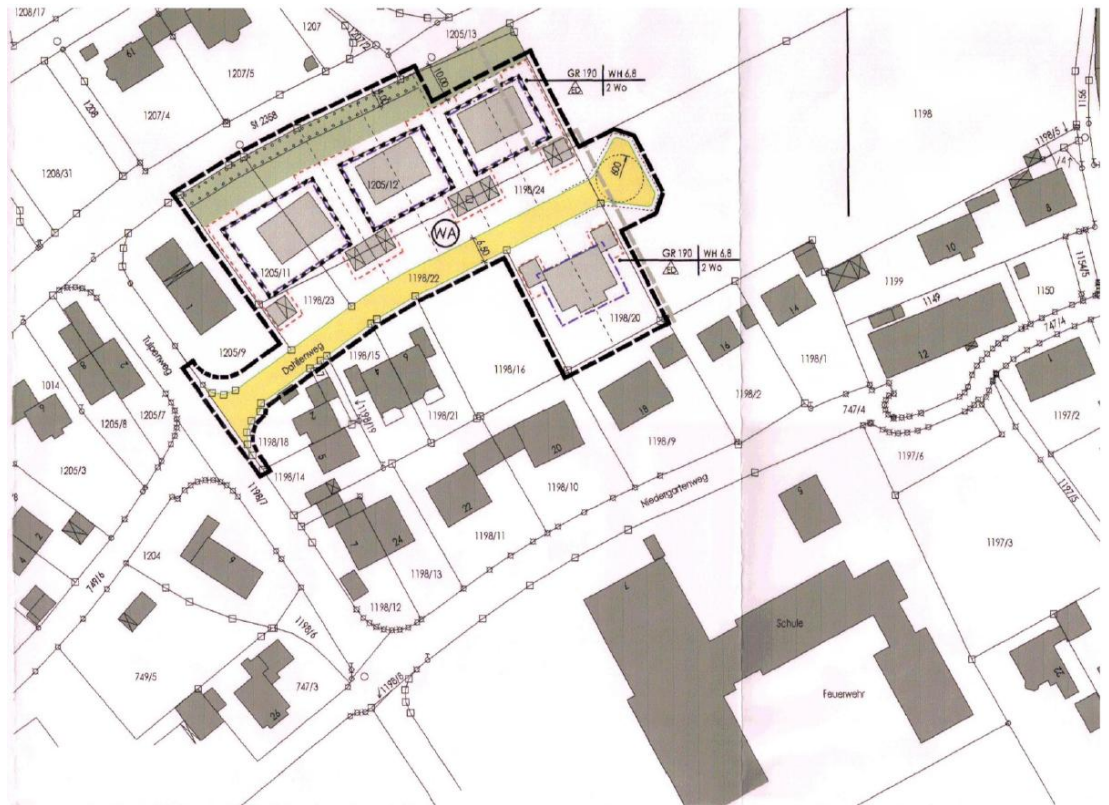


Abb. 13 Bebauungsplan Nr. 4a, „Dahlienweg“, Ur-BP (Ausschnitt), ohne Maßstab.

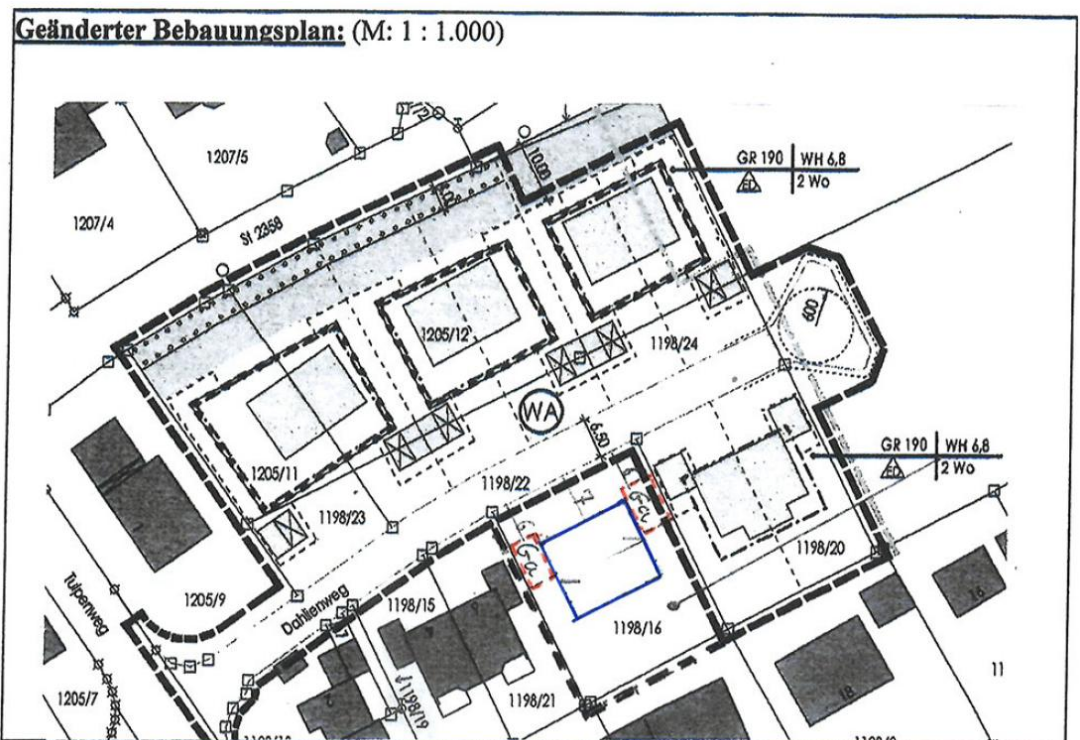


Abb. 14 Bebauungsplan Nr. 4a, „Dahlienweg“, 1. Änderung (Ausschnitt), ohne Maßstab.



Abb. 15 Bebauungsplan Nr. 4a, „Dahlienweg“, 2. Änderung (Ausschnitt), ohne Maßstab.

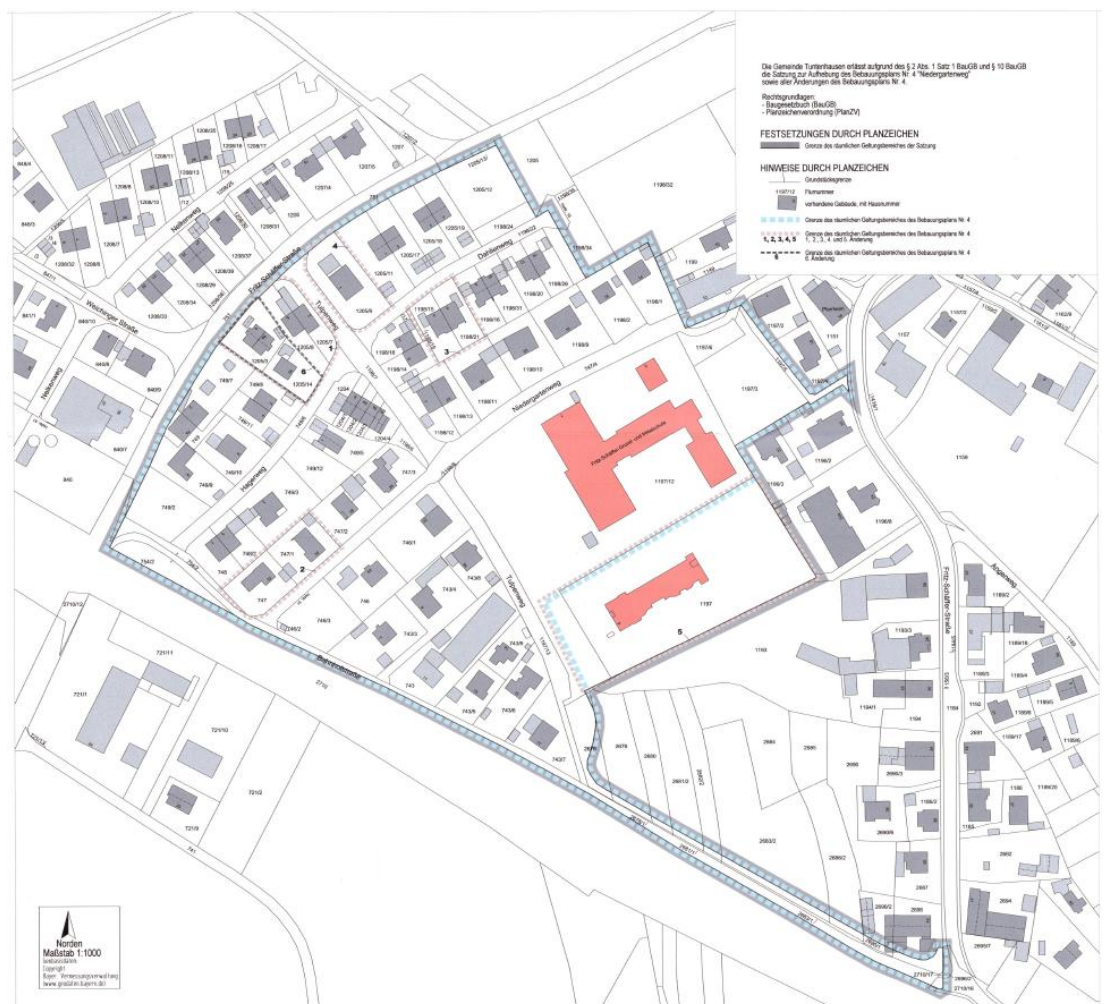


Abb. 16 Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4, „Niedergartenweg“, sowie aller Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 (Ausschnitt), ohne Maßstab. Vom 08.07.2022

3.3.2 *Aufgehobene Bebauungspläne*

Im Umfeld des gegenständlichen Bebauungsplans wurden folgende Bebauungspläne vor Kurzem aufgehoben:

BP 004 „Niedergartenweg“

– Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Niedergartenweg“ sowie aller Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4, in Kraft getreten am 08.07.2022.

3.3.3 *Weitere Satzungen der Gemeinde Tuntenhausen*

In der Gemeinde Tuntenhausen bestehen u. a. folgende weitere Satzungen:

- Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Tuntenhausen (2008)
- Verordnung über die Reinhaltung und Sicherung der Gehwege im Winter (2003)

3.4 **Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

Es liegen u.a. folgende Gutachten vor:

- Baugrundgutachten AZ 21-11-15 vom 13.12.2021, mit Ergänzung chemischer Analyseergebnisse vom 10.01.2022 und 13.09.2023, IB Ohin
- Verkehrsgutachten mit Mobilitätskonzept, 1.6 Entwurf, Stand: 19.07.2023, IB Schlothauer und Wauer, München
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für die Bebauung der Ortsmitte von Ostermünchen, IB Kokai GmbH, mit Erläuterungsbericht vom 24.07.2023
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M174375/02, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, vom 21.02.2024
- Immissionsschutzgutachten Geruch, IB Müller BBM, Planegg, Stand: 20.02.2024

Die Gutachten liegen als Anlage bei.

3.5 **Bodenschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Plangebiet grundsätzlich nur Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beansprucht. Es handelt sich beim Plangebiet größtenteils um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Ortsmitte von Ostermünchen, die im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt wird.

Dem Belang der innerörtlichen Nachverdichtung wird in diesem Bereich Vorrang eingeräumt gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit dem Ziel der baulichen Entwicklung der innerorts liegenden, unbebauten Fläche (Brachfläche), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Um die Bodenversiegelungen entsprechend der besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, werden geplante Grünflächen

und Baumpflanzungen durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

3.6 Maßnahme der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit rund 3.500 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4. Rahmenplan



Abb. 17 Ausschnitt aus dem Rahmenplan Ostermünchen Mitte, ohne Maßstab, Stand 08.07.2021

Ausgangspunkt der Planung ist der Rahmenplan Ostermünchen Mitte (PV) mit Mobilitätskonzept (Schlothauer & Wauer) aus dem Jahr 2021. Als informelles Planungsinstrument dient der Rahmenplan dem Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen bzw. Perspektiven für künftige Nutzungen. Der Rahmenplan in der Fassung vom 08.07.2021 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Tuntenhausen als Grundlage für die Verkehrswertermittlung, die Konzeptvergabe und den künftigen Bebauungsplan beschlossen. Folgende Beschlüsse wurden in der Sitzung am 08.07.2021 vom Gemeinderat im Einzelnen gefasst:

Verkehrsführung Niedergartenweg - Beschluss: Der Niedergartenweg von der Einfahrt Fritz-Schäffer-Straße Nord bis Fritz-Schäffer-Straße Süd-Ost soll als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße/Shared Space o. ä.) mit Einbahnregelung in Nord-Süd-Richtung festgelegt werden. Dieser Bereich soll auch für Kurzzeitparker nutzbar sein.

Reduzierung Stellplatzschlüssel - Beschluss: Der Stellplatzschlüssel von 1,9 je Wohneinheit soll eingehalten werden. Davon sind je Wohneinheit 1,5 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Der Entwurf des Mobilitätskonzepts vom 23.06.2021 soll unter Berücksichtigung der größeren Tiefgarage durch den künftigen Bauherrn umgesetzt werden. Oberirdisch sind auch ausreichend Radstellplätze vorzusehen.

Nach Kenntnisnahme und Beratung beschloss der Gemeinderat: Der Rahmenplan Ostermünchen Mitte in der Fassung vom 08.07.2021 wird als Grundlage für die Verkehrswertermittlung, die Konzeptvergabe und den künftigen Bebauungsplan beschlossen.

5. Städtebauliches Konzept



Abb. 18 Visualisierung (Ausschnitt) des eingereichten städtebaulichen Konzepts, Quelle: Max von Bredow Baukultur GmbH

Für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels suchte die Gemeinde im Rahmen einer Konzeptvergabe eine Investor:in, die die Aufgabenstellung in ein städtebaulich, freiräumlich und architektonisch hochwertiges Konzept umsetzt und die Fläche zum Festpreis erwirbt und bebaut.

Für die Teilnahme an der Konzeptvergabe Ostermünchen Mitte gab es nur eine Bewerbung. Der Gemeinderat und die Jury gelangten dennoch zu der Überzeugung, dass mit der Bewerbung alle Ziele und Vorgaben erfüllt sind und haben sich daher entschlossen, ins Verfahren zu gehen.



Städtebauliches Konzept | Lageplan M 1:500



Abb. 19 Lageplan des eingereichten städtebaulichen Konzepts; Stand Juli 2022, Quelle: Max von Bredow Baukultur GmbH

Der Gemeinderat beschloss daher mit der Quest Baukultur GmbH (jetzt: Max von Bredow Baukultur GmbH) die Grundstücksvergabe fortzuführen. Der vorgelegte Entwurf wurde als Grundlage für die Bebauung des Grundstücks angenommen und wurde auf der Grundlage des Protokolls der Sitzung des Bewertungsgremiums am 27.07.2022 weiterentwickelt.

Das bei der anschließenden Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans angepasste städtebauliche Konzept wird folgendermaßen beschrieben:

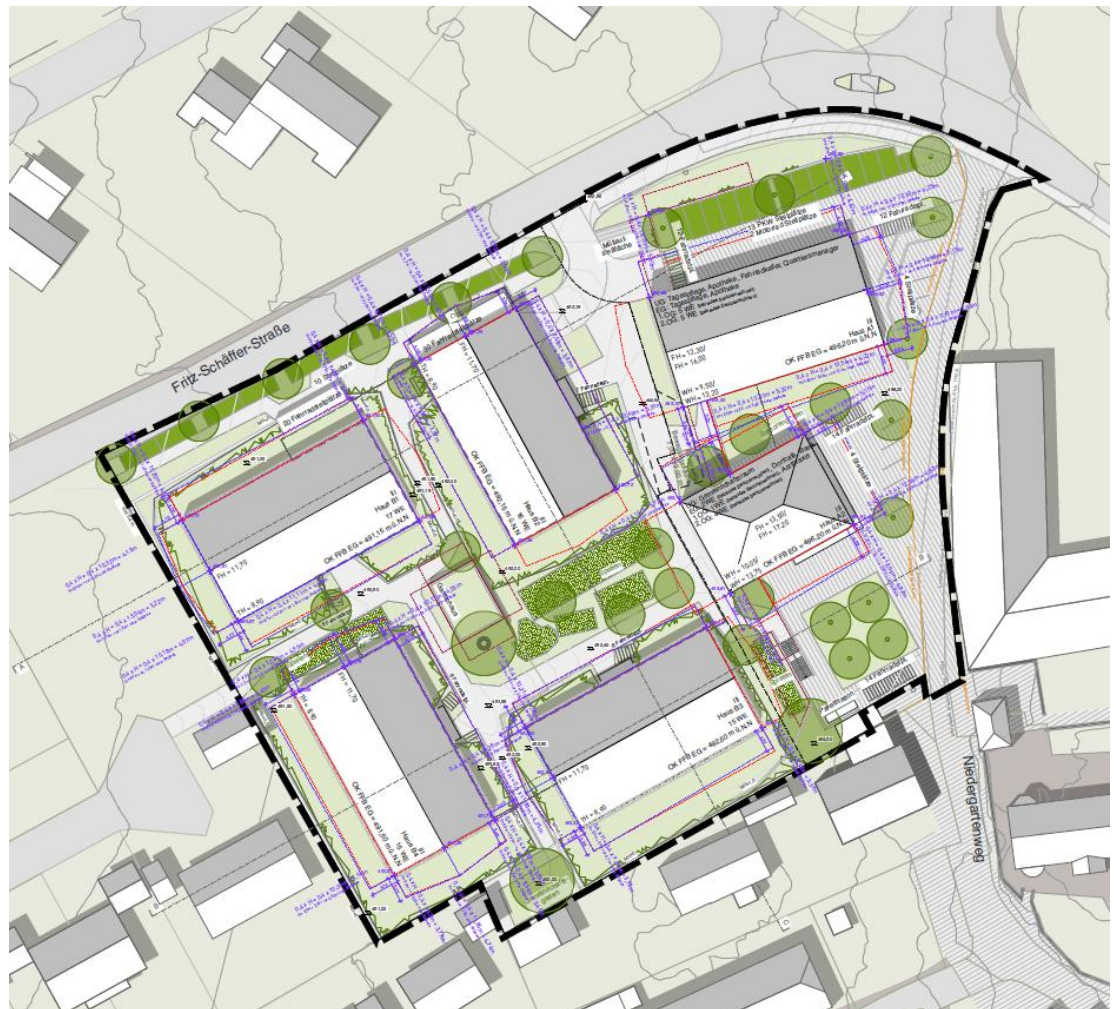


Abb. 20 Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans; Plan: HKS Architekten, Stand 26.09.2024

KURZBESCHREIBUNG

Entwurfsidee Ein neuer Platz knüpft an die bestehende Platzfolge an, die durch die zentralen Gebäude Kirche, Pfarrhaus, Wirtshaus und Schule gebildet wird. An den Platz grenzen Dorfcafé, Tagespflege, Apotheke und Paketstation. Die Größe der neuen Gebäude orientiert sich an den Gebäuden der Dorfmitte. Die Gebäudehöhe nimmt vom Zentrum zum Rand hin leicht ab und verstärkt so die durch das natürliche Gelände vorgegebene Akzentuierung der Dorfmitte. Das Gebäude mit dem Dorfcafé steht im Zentrum der Dorfverdichtung. Seine Sonderstellung spiegelt sich in der Gebäudehöhe und dem für wichtige dörfliche Gebäude typischen Walmdach. Die vier Wohngebäude in Teil B sind sehr kompakt mit großer Tiefe und damit energieeffizient konzipiert.

Der prägende landschaftsplanerische Gedanke besteht darin, zwei Ebenen im Gelände zu definieren und diese städtebaulich deutlich erkennbar durch die Bebauungen und Mauerelemente voneinander abzugrenzen. Im Süden der oberen Ebene liegt der Marktplatz, der gut besonnt und mit guter Aussicht nach Westen zwischen der Dorfmitte und dem zentralen Anger der Wohnbebauung vermittelt. Über eine im Geländesprung integrierte Treppenanlage erreicht man vom Marktplatz aus fußläufig die Ebene mit der Wohnbebauung. Kennzeichnend für den Freiraum ist hier ein mäanderartig angeordneter zentraler Grünanger, an dem Funktionen wie Spielen, Verweilen und Treffen sowie eine Gartenlaube perlschnurartig aufgereiht sind. Die Eingänge

in die Wohngebäude sind als kleine Vorplätze gestaltet, die ein wichtiges Verbindungsglied zum Freiraum darstellen.

Gebäudeerschließung/-grundrisse Die Erschließung der Gebäude in Teilbereich A erfolgt von Norden (Parkplatz) und Osten (Platz). Folgende Verteilung der Nutzungen wird vorgeschlagen: UG: Tagespflege, Mobilitätsstation, Sozialbüro mit Gemeinschaftsraum, EG Tagespflege, Apotheke, Dorfcafé, 1. und 2. OG Praxis, Service Wohnen für Senioren. In Teilbereich B erfolgt die Erschließung vom Hof und der Zufahrt aus. Es gibt zentrale Erschließungskerne für jeweils 4 oder 5 Wohnungen.

Geschossigkeit/ Dachform Vorgeschlagen werden dreigeschossige Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 18° - 20° sowie Wandhöhen im obersten Geschoss von ca. 2,20 m. Als Ausnahme hat das zentrale Gebäude in Teil A ein Walmdach mit ca. 18° - 27° Dachneigung. Von der unteren Ebene gesehen sind die Gebäude in Teilbereich A viergeschossig. Alle Dächer sind ohne Aufbauten geplant.

Stellplätze Jeder Teilbereich erhält eine Tiefgarage, die Tiefgarage von Teilbereich A ist ebenerdig zu erreichen, in Teilbereich B führt eine Rampe unter die Häuser des Teilbereichs B. Somit ist der zentrale Bereich der Wohnbebauung nahezu autofrei. Die erforderlichen oberirdischen Parkplätze sind im Norden und im Osten angeordnet und mit Wechselnutzung tagsüber und abends/ Wochenende konzipiert. In Teilbereich B liegen zwei oberirdische Fahrradüberdachungen mit Fahrradständern. Weitere Fahrradstellplätze sind in der Mobilitätsstation, in der Tiefgarage von Teil B und vor den Eingangsbereichen Wohnen/ Gewerbe.

Mobilitätskonzept Es werden zwei E-Carsharing-Fahrzeuge angeschafft. Sie werden ebenerdig an der Fritz-Schäffer-Straße gut sichtbar abgestellt. Auf Grund der ländlichen Lage bietet sich die Anschaffung von zwei E-Motorrollern an, um auch Jugendliche ab 16 Jahren miteinzuschließen. Außerdem erfolgt die Anschaffung zwei E-Lastenrädern und drei Fahrradanhängern. Die E-Motorroller, die E-Lastenräder, sowie die Anhänger werden im Teilbereich A der Tiefgarage in der Mobilitätsstation untergebracht.

Baukonstruktion/ Materialien Die Wohngebäude sind als Holzgebäude mit sichtbar belassenen Holzbekleidungen der Fassaden konzipiert. Konstruktiven Holzschutz sichern Dachüberstände und die holzbaugerechte Ausbildung der Sockelzone. Solaraktive Elemente werden gestalterisch verträglich in die Dachfläche integriert.

Nachhaltigkeit/ Energiekonzept Durch die hohe Kompaktheit der Baukörper und die hochwärmegedämmten Gebäudehüllen mit moderatem Öffnungsanteil wird der Heizwärmebedarf der Gebäude minimiert. Für die Bereitstellung der Energie für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung ist zum Zeitpunkt der ersten Auslegung eine Zentrale Hackschnitzelheizung mit einer Solarthermie-Unterstützung geplant.

6. Planinhalte

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan (Satzung) setzt sich zusammen aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet wird in die zwei Teilbereiche A und B aufgeteilt (schwarze Perlenschnur) und entsprechend der Baufenster in sechs Baugebiete gegliedert. Folgende Nutzungen sind in den jeweiligen Teilbereichen vorgesehen und werden durch den Bebauungsplan ermöglicht:

Teilbereich A: Wohnen, Einzelhandel, soziale Einrichtungen, Arztpraxen

Teilbereich B: Wohnen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundfläche

Maximal zulässige Grundflächen (Festsetzung)

Es werden die folgenden, maximal zulässigen Grundflächen („GR 1“) bauraumbezogen festgesetzt.

Baugebiet	Zulässige Grundfläche in m ² (exkl. Terrassen)	Summe nach Teilbereichen in m ²
A.1	545	880
A.2	335	
B.1	535	2.140
B.2	535	
B.3	535	
B.4	535	
Gesamt	3.020	

Die geplanten Gebäudetiefen liegen bei ca. 15,50 m bis ca. 17,30 m. Dies ermöglicht eine sehr wirtschaftliche Grundrissorganisation mit einer großen Anzahl von Wohnungen bei gleichzeitig minimierter Versiegelung. Große Kubaturen mit tiefen Gebäude finden sich in der näheren Umgebung (alte Hofstelle, altes Schulhaus, etc.), dies ist kennzeichnend für Gebäude in der Ortsmitte. Die Bauräume lassen dabei genügend Flexibilität, da sie umlaufend Puffer gewährleisten.

Für Traufstreifen, Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20% der zulässigen Grundfläche festgesetzt („GR 1 incl.“). Die GR 1 incl. 20% zusätzliche GR liegt damit bei max. 3.624 m² (gesamtes Plangebiet).

Die bauraumbezogene festgesetzte Grundfläche darf durch die in **§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO** genannten **oberirdischen** Anlagen im Teilbereich A um insgesamt 800 m² und im Teilbereich B um insgesamt 630 m² überschritten werden.

Die bauraumbezogene festgesetzte Grundfläche darf durch die in **§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO** genannten Anlagen (bauliche Anlagen **unterhalb** der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) im Teilbereich A bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von 1.950 m² und im Teilbereich B bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von 4.660 m² überschritten werden. Bezugsfläche sind dabei jeweils die beiden Teilbereiche, die durch die Perlschnur nach A.1.3 abgegrenzt sind.

6.2.2 Höhenlage

Der Entwurf berücksichtigt die Hanglage des Plangebiets. Der Teilbereich A liegt z.T. höher als der Teilbereich B.

Um den gewünschten Dorfplatz mit einer großen Aufenthaltsqualität vorsehen zu können, wird das Niveau des Dorfplatzes in Teilbereich A nahezu auf eine Ebene gelegt. Der Höhensprung zum Teilbereich B wird über eine Stützmauer aufgefangen. Im Bereich der Stützmauer ist eine Treppe vorgesehen, die die fußläufige Durchwegung sicherstellt.

Das Gelände im Teilbereich B fällt weiterhin von Ost nach West. Durch die erforderliche großflächige Tiefgarage sind wegen der notwendigen Überdeckung der im Gefälle liegenden Tiefgaragendecke mit Erdreich erhöhte Anforderungen an die Höhenlage des Geländes erforderlich. Die Höhenlagen der Gebäude werden darauf abgestimmt.

Je Bauraum werden untere Höhenbezugspunkte festgesetzt, die zur Schaffung einer Flexibilität in der Ausführung nach oben und unten um 0,2 m abweichen können. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen „wandern“ mit nach oben oder unten. D.h. der Höhenbezugspunkt ist variabel, die Höhen werden aber immer auch vom abgewichenen Höhenpunkt berechnet.

Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen werden ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt gemessen.

Die festgesetzten Höhenbezugspunkte in den Bauräumen A.1 und A.2 (496,2 m ü. NN) entsprechen dem Höhenniveau des geplanten Platzes (ca. 496,2 m ü. NN). Die Höhenbezugspunkte in den Bauräumen B.1 - B.4 liegen mehrere Meter unterhalb der Baugebiete des Teilbereiches A (zwischen 492,5 m ü. NN und 491,15 m ü. NN).

6.2.3 Vollgeschosse

Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden durchgängig drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Geschosse in den Bauräumen A.1 und A.2, welche unterhalb des auf Höhe des geplanten Platzes liegenden Höhenbezugspunktes liegen, werden nicht als Vollgeschosse gezählt. Es können hier zwar Aufenthaltsräume und eine Belichtung über die westliche Fassadenseite vorgesehen werden, die Anforderungen zum Vollgeschoss liegen jedoch nicht vor bzw. es ist darauf zu achten, dass kein Vollgeschoss entsteht.

6.2.4 Begrenzung der Wand- und Firsthöhen

Je Bauraum werden die folgenden max. zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Diese sind ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu bemessen (in Meter):

Baugebiet	WH	FH
A.1	9,5	12,3
A.2	10,3	13,8
B.1	8,9	11,7
B.2		
B.3		
B.4		

Um genügend Flexibilität für die Höhensituierung der Gebäude einzuräumen, ist eine Abweichung vom Höhenbezugspunkt von bis zu 0,2 m nach oben und unten zulässig. Die geplante Höhenentwicklung entspricht den Anforderungen aus der dreigeschossigen Bauweise. Die östlich gelegene Bestandsbebauung weist eine ähnliche Höhenentwicklung auf, die Bebauung im Teilbereich A setzt diese daher fort. Die Bestandsgebäude sind als prägend zu bezeichnend.



Abb. 21 Blick auf östlich und südöstlich gelegene Bestandsnachbargebäude; Wandhöhe Südwest: ca. 10,95 m bis ca. 11,20 m; Stand: 02/2022, Foto: Gemeinde

Die südöstlich gelegene Wohn-Bestandsbebauung weist eine geringere Wandhöhe auf, jedoch ist im Bereich des alten Schulhauses bereits wieder eine höhere Wandhöhe vorzufinden.



Abb. 22 altes Schulhaus; Wandhöhe Südwest ca. 10,20 – 10,30 m, Wandhöhen Nordost ca. 8,9 m;
Foto PV, Stand 06/2020

Durch das von Ost nach West abfallende Gelände stufen sich die Gebäudehöhen des neuen Quartiers ab. Insgesamt entspricht die Höhenentwicklung der Gebäude dem Ziel der Gemeinde in der Ortsmitte ein Quartier mit einer höheren Dichte zu entwickeln.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise werden in allen sechs Baugebieten Einzelhäuser festgesetzt. Es werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Für Traufstreifen, Vordächer, Außentreppen und Terrassen sowie Balkone ab dem 1. Obergeschoss werden eigene Bauräume festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch die genannten (untergeordneten) Bauteile sind nicht gewünscht und daher nicht festgesetzt. Die festgesetzte Gesamtgrundfläche ist dabei zu beachten.

6.3.1 Abstandsflächen

Durch das von West nach Ost ansteigende Gelände sowie die wirtschaftliche Anordnung der gemeinsamen Tiefgarage im Teilbereich B ergeben sich neue Geländehöhen, die z.T. über Geländeabtreppungen mit Stützmauern aneinander angepasst werden müssen. Auch muss an den Rändern des Plangebiets - abgesehen von erforderlichen Stützmauern - an die Bestandshöhen angeschlossen werden.

Das Gelände wird dabei modelliert, die Bestandshöhen werden durch Abgrabungen und Aufschüttungen angepasst.

Die Einhaltung der Abstandsflächen kann im städtebaulichen Entwurf unter Berücksichtigung der natürlichen Geländehöhe – bis auf zwei geringfügige Überschneidungen - nachgewiesen werden. Im gesamten Plangebiet sind daher die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an die Abstandsflächen einzuhalten. Davon abweichend werden zwei Fassaden gekennzeichnet (zwischen Bauraum A.1 und A.2), bei

denen die Abstandsflächen auf das Maß verkürzt werden können, dass sich bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Dies ist hier möglich, da sich – je nach erfolgter Geländeanpassung - nur geringfügige Überschneidungen der Abstandsflächen ergeben, die keine Einschränkung hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung erwarten lassen.

Damit ist einem ausreichenden Schutz der nachbarlichen Belange, wie sie das Abstandsflächenrecht vorsieht, Rechnung getragen. Zur Erläuterung sind die Abstandsflächen im Lageplan des städtebaulichen Entwurfs mit 0,4 H dargestellt (siehe Abbildung 20; Darstellung sowohl vom Bestandsgelände (lila) als auch vom neu hergestellten Gelände (rot)).

Künftige Grundstücksteilungen sind entlang der Perlschnur nach A.1.3 geplant.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.4.1 Zulässigkeit von Tiefgaragen, Stellplätzen, Nebenanlagen

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen, ihre technisch erforderlichen Lüftungsbauteile sowie Kellergeschosse sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Für die geplanten zwei Tiefgaragen (incl. einer geplante (unterirdische) Mobilitätsstation), sowie offene Stellplätze werden entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Für ein geplantes Gartenhaus im Teilbereich B wird eine Baugrenze für Nebengebäude im Innenhof des Quartiers festgesetzt.

Der Bereich der geplanten Fläche für die Müllentsorgung wird als „Nebenanlage: Außenfläche für Müllentsorgung festgesetzt.

Der Bereich des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 1198/5, auf dem sich eine Trafostation befindet, wird als Fläche für die Versorgung (Trafo) festgesetzt.

Gemäß den Anforderungen der Konzeptausschreibung wird – zur Förderung der Fahrradnutzung - unabhängig vom Mobilitätskonzept die geforderte Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Die Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich gut erreichbar und müssen – unabhängig vom Mobilitätskonzept – folgende Ausstattungsmerkmale aufweisen:

- Fahrradstellplätze sind mindestens zu 60% ebenerdig vorzusehen.
- Es ist mindestens 1 Fahrradstellplatz je 24 m² Wohnfläche nachzuweisen.
- Es sind mind. 2 der nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Länge von min. 2,50 m (für Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhängern) je Wohngebäude nachzuweisen.

6.4.2 Stellplatzschlüssel

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Für Wohnungen, die aufgrund einer Verpflichtung gegenüber der Gemeinde nur von Senioren genutzt werden dürfen („Belegungsbindung Senioren“), sind 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Als Verpflichtung gegenüber der Gemeinde ist auch eine Eigenverpflichtung der Gemeinde zu verstehen, wenn die Gemeinde selbst Bauherrin ist.

Erfahrungsgemäß besitzen Seniorinnen und Senioren weniger Autos als die restliche Bevölkerung. In der noch gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung sind für Gebäude mit Altenwohnungen entsprechend 0,2 Stellplätze je Wohnung aufgeführt. Im städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist die Tiefgarage im Teilbereich A nach den Angaben der aktuell gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung dimensioniert. Zudem sind Mobilitätsbausteine vorgesehen, die alternative Mobilitäten anbieten. Die Gemeinde hält daher an der Reduzierung der Stellplätze für Seniorenwohnungen fest.

Die Stellplatzpflicht für Wohnnutzungen (Seniorenwohnungen ausgenommen) reduziert sich auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, wenn der Bauherr ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept nachweist. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist gerechtfertigt durch die Verpflichtung zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes im Kaufvertrag.

Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.

Ein Mobilitätskonzept sollte folgende Bausteine beinhalten:

Carsharing

Es erfolgt eine Anschaffung von zwei elektrisch betriebenen Carsharing-Fahrzeugen. Diese Fahrzeuge dienen zunächst allen Bürgerinnen und Bürgern von Tuntenhausen. Die Bewohner des Projektgebietes erhalten dabei eine Priorisierung der Buchung dieser Fahrzeuge. Sollte das Carsharing zu stark ausgenutzt sein, ist es möglich, das Carsharing nur für die Bewohner des Projektgebiets buchbar zu machen.

Die Carsharing-Fahrzeuge werden ebenerdig auf der Parkplatzfläche vor Haus B2 angelegt, damit sie sich unmittelbar in der Nähe der Mobilitätsstation befinden und zugleich zentral gelegen und gut sichtbar für alle Bewohner sind. Alle Stellplätze werden gegen unbefugte Benutzung gesichert. Ladesäulen werden in das Lademanagementsystem integriert. Die Fahrzeuge sind mittels einer digitalen App buch- und abrechenbar.

E-Motorroller & Bikesharing

Auf Grund der ländlichen Lage und der Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften bietet sich die Anschaffung von zwei E-Motorrollern an, um auch die Bewohner im Jugendalter (ab 16 Jahren) miteinzuschließen.

Außerdem erfolgt die Anschaffung von zwei E-Lastenfahrrädern und drei Fahrradanhängern.

Die E-Motorroller, die E-Lastenräder, sowie die Anhänger werden im Teilbereich A der Tiefgarage in der Mobilitätsstation untergebracht. Eine entsprechende Infrastruktur des Abstellplatzes wird vorgesehen (Lademöglichkeit und Diebstahlschutz).

Pkw-Stellplätze

Die oberirdischen Stellplätze sind zur Wechselnutzung vorgesehen. Tagsüber dienen sie der Nutzung der gewerblichen Besucher und Mitarbeiter der Apotheke und des Dorfcafés, sowie der Arztpraxen, der Tagespflege und des Pflegestützpunktes. Außerhalb der Öffnungszeiten können die Stellplätze von Besuchern der Bewohner oder auch Kirchen- bzw. Dorfplatzbesuchern genutzt werden. Somit wird der Leerstand von Stellplätzen vermieden und die benötigte Stellplatzanzahl reduziert. Die vorgesehene Anzahl von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen wird hierbei beachtet und integriert. Außerdem können öffentliche Elektroladestationen vorgesehen werden.

Die Bewohnerstellplätze werden in den Tiefgaragen des Teilbereich A und B erstellt. Hier wird je Wohnhaus ein Stellplatz für eine mobilitätseingeschränkte Person integriert.

E-Mobilität PKW

Jeder Tiefgaragenstellplatz wird mit einer Elektroinfrastruktur mittels Verkabelung für die E-Mobilität vorgerüstet. Zudem wird der Elektrotechnikraum entsprechend groß dimensioniert, sodass ein intelligentes Lademanagementsystem eingebaut werden kann. Die noch zu bildende Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird bei Nutzungsaufnahme in einem WEG-Beschluss einen Vertrag mit einem E-Mobilitätsdienstleister abschließen, welcher sodann die Wallboxen und das entsprechende intelligente Lademanagementsystem installiert. Abgerechnet werden die jeweiligen Wallboxen über einen sogenannten Zwischenzähler oder über eigenständige Zähler.

Stellplätze Radverkehr

Gemäß der Rahmenplanung wird die geforderte Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Baugrundstück angeboten. Es werden zwei oberirdische Fahrradscheunen errichtet in denen jeweils die Fahrräder der Bewohner gesichert abgestellt werden können. Die Nutzung ist auf die Bewohner beschränkt.

Weitere Fahrradstellplätze befinden sich unterhalb der jeweiligen Gebäude in der Tiefgarage.

Oberirdisch im Teilbereich A werden weitere Fahrrad-Stellplätze, anhand von Fahrradbügeln vor der Apotheke und dem Dorfcafé geschaffen.

An den Hauseingängen im Teilbereich B werden für Besucher sowie zum Liefern und Laden weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angeboten. Hierzu werden vier bis sechs Fahrradbügel je Hauseingang errichtet.

Service

Im Bereich des Dorfplatzes wird eine kooperative Paketbox installiert, die der Paketannahme für alle Bewohner dient. Wenn der Hersteller der Paketbox dies technisch ermöglicht, wird auch der Versand von Paketen angeboten. Die Box wird durch den Vorhabenträger finanziert. Der Betrieb wird durch einen Dienstleister gesichert.

In der Mobilitätsstation wird es zudem eine Fahrrad-Reparaturwerkstatt für die Bewohner geben, mit diebstahlgesichertem Werkzeug und Ersatzteilen, sowie einer Montagehalterung und Reinigungsmöglichkeit. Außerdem werden Ladeschränke und Schließfächer vorgesehen.

Betrieb und Sicherung

Die nachhaltigen Mobilitätsformen sollen durch Werbung gefördert werden. In der Marketingphase werden die Vorzüge bewusst beworben. Entsprechende Informationen z.B. zum Mobilitätsangebot werden hierzu aufbereitet.

Der Bauträger soll einen geeigneten Partner für die Konzeptionierung und den Betrieb des Carsharings und der E-Motorroller suchen.

Zudem werden die Daten des Betriebs der innovativen Mobilitätslösungen gespeichert und ausgewertet.

6.5 Bauliche Gestaltung

Als zulässige Dachform wird mit einer Ausnahme das symmetrische Satteldach festgesetzt. Es wird je Bauraum eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Quergiebel werden als unzulässig festgesetzt.

Für den Bauraum A.2 wird das Walmdach, bei Bedarf auch mit gekapptem First, als zulässige Dachform festgesetzt. Der gekappte First ermöglicht die Anordnung eines Glasoberlichts, das z.B. für die Belichtung eines darunterliegenden Treppenhauses vorgesehen werden kann. Eine Glasdeckung wird zu diesem Zweck und in diesem Bereich zugelassen. Die Glasdeckung darf mind. 3° bis max. 18° geneigt sein, um technischen Anforderungen an eine Glasdeckung Rechnung zu tragen. Das Gebäude im Bauraum A.2 soll als Treffpunkt im Quartier und darüber hinaus dienen. Es wurde für dieses Gebäude eine andere und dennoch dorftypische Dachform (Walmdach) gewählt, um ihm eine besondere Identität zu verleihen.

Bei Walmdächern beträgt die Dachneigung 18° bis 27°, bei Satteldächern beträgt diese mind. 18° bis max. 20°. Dies entspricht den ortsüblichen Dachneigungen hinsichtlich der Dachart. Der Dachüberstand bei Satteldächern beträgt trauf- und giebelseitig mind. 0,6 m.

Die Dachflächen sind mit Blechdeckung im Farbton grau oder mit Ziegeldeckung im Farbton braun-rot, rot oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Quergiebel sind unzulässig.

Für Nebengebäude (z.B. Fahrradüberdachungen) sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis Neigung 7° zulässig. Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Pultdächer können auch als Blechdächer im Farbton grau ausgeführt werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Aufgeständerte Anlagen oder Anlagen an Fassaden oder Balkonbrüstungen sind damit nicht zugelassen.

6.6 Gelände, Stützmauern

Da das Gelände von Nordosten nach Südwesten hängig ist, müssen Festsetzungen zum Umgang mit der Höhenentwicklung getroffen werden.



Abb. 23 Schemaschnitt durch Gelände; höherliegender Bereich: Teilbereich A, tieferliegender Bereich: Teilbereich B; Quelle: HKS Architekten, 10/2024

Mit dem Vorhaben werden Veränderungen des Geländes und die Errichtung von Stützmauern beabsichtigt. Die Veränderungen des Geländes sind für Maßnahmen der Innenentwicklung in diesem Bereich städtebaulich erforderlich. In der näheren Umgebung bestehen ortsbildprägende Terrassierungen des Geländes.

Im Plangebiet werden die Abgrabungen und Aufschüttungen zu einer max. Höhe von 1,5 m festgesetzt.

Im Teilbereich A ist ein großzügiger öffentlich nutzbarer Platz vorgesehen, der - bis zur dunkelroten Perlschnur - mit der Erschließungsstraße auf einer Ebene liegen soll. Der Platz sowie der sich nördlich anschließende Fußgängerbereiche erstreckt sich vom Niedergartenweg bis zur westlich gelegenen Stützmauer, die zwischen den unterschiedlichen Höhen vermittelt. Auf Platzniveau liegen die Hauptzugänge zu den Gebäuden im Teilbereich A. Eine zulässige Treppe verbindet die Niveaus des höhergelegenen Teilbereichs A mit dem des tiefergelegenen Teilbereichs B.

Entsprechend darf die Höhe der im Teilbereich A ausschließlich hier zulässigen Stützmauer (dunkelrote Perlschnur) das Höhenniveau des geplanten Platzes erreichen. Die maximal zulässige Höhe kann durch eine Aufkantung der Stützmauer um bis zu 0,25 m überschritten werden. Dies ist konstruktiv erforderlich, um einen Abschluss für den Bodenbelag sowie eine Befestigungsmöglichkeit für das Geländer zu schaffen.

Im Teilbereich B werden Stützmauern im Gelände hingegen generell bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zugelassen.

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung/ Materialität der Stützmauern getroffen.

Zur Einbettung des Vorhabens in die Umgebung wird festgesetzt, das Gelände an den Rändern des Plangebiets an die Bestandshöhen des Geländes anzugleichen. Abweichend davon können - wo erforderlich - in Teilbereichen Stützmauern nach A.12.4 errichtet werden.

6.7 Verkehr und Erschließung

6.7.1 Äußere und innere Erschließung, Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von außen über die bestehenden öffentlichen Straßen Fritz-Schäffer-Straße (St 2080) und Niedergartenweg sowie den Dahlienweg, dessen Wendehammer über einen kurzen Fuß- und Radweg an das Plangebiet angebunden ist (Fuß- und Radverkehr).

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim wurde die Lage der Anbindung des Teilbereichs B an die Fritz-Schäffer-Straße sowie die Anordnung der offenen Stellplätze nördlich des Gebäudes A.1 festgelegt. Maßgabe war, dass nur eine zusätzliche Zufahrt von der Fritz-Schäffer-Straße zugelassen werden konnte, um weiterhin die Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße zu gewährleisten. Zudem mussten die Sichtdreiecke von der neuen Zufahrtsstraße im Teilbereich B eingehalten werden. Diese sind in der vorliegenden Planung mit einer Schenkellänge von 70 m berücksichtigt.

Außerdem kann in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim die derzeit noch geltende Anbauverbotszone an der Fritz-Schäffer-Straße von 20 m auf 6 m reduziert werden, so dass die Bebauung näher an die Fritz-Schäffer-Straße heranrücken kann. Ein Abstand von 20 m ist für eine innerörtliche Fläche an dieser Stelle nach Einschätzung der Behörde nicht erforderlich, zumal auch bereits Bestandsbauten näher heranrücken.

Im Bereich der bestehenden Querungshilfe wurden Umbaumaßnahmen vom Staatlichen Bauamt im Jahr 2023 geplant und durchgeführt. Die neue Lage der Querungshilfe ist in der Planzeichnung dargestellt.

Aufgrund ihrer geplanten Funktion werden verschiedene Arten von Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Öffentliche Verkehrsfläche

Funktion: Bestehende Fritz-Schäffer-Straße St 2080 (ggf. arrondiert), inkl. neuer Gehweg / Geh- und Radweg zwischen den beiden Einmündungen (1. Einmündung: Neue Zufahrt zum Teilbereich B; 2. Einmündung: Auszubauender Niedergartenweg)

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Funktion: Verkehrsberuhigte Erschließung der Tiefgarage im Teilbereich A, sowie Einbahnstraße bestehender Niedergartenweg; der Niedergartenweg wird zusammen mit dem verkehrsberuhigten Bereich im Teilbereich A zusammen erstellt; der Belag des Niedergartenwegs unterscheidet sich nicht vom Belag des Dorfplatzes und soll damit der Idee des „Shared Space“ weiterhin Rechnung tragen.

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg: KFZ-Verkehr nicht zulässig; nur für Fußgänger und Radfahrer sowie Feuerwehr-Fahrzeuge; verkehrsberuhigter Platz: Der Platz übernimmt die Funktion eines neuen Dorfplatzes, an dem sich alle Einwohner:innen Ostermünchens treffen können. Durch die verkehrsberuhigte Ausführung sowie die Baumgruppe erhält er eine hohe Aufenthaltsqualität.

- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter

Bereich.

Verkehrsberuhigte innere Erschließung. Die private Verkehrsfläche darf durch unterirdische Anlagen (Tiefgarage, Kellerräume) unterbaut werden.

Die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird durch Vordächer und Dachüberstände nicht eingeschränkt.

6.7.2 *Anordnung von Stellplätzen*

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in zwei separaten Tiefgaragen in den Teilbereichen A und B nachgewiesen, die über die verkehrsberuhigte öffentliche Erschließungsfläche an die Fritz-Schäffer-Straße angebunden werden.

Folgende Flächen werden für offene Stellplätze festgesetzt:

- Entlang der Fritz-Schäffer-Straße als Längsparker - aufgrund eines einzuhaltenen Sichtdreiecks teilweise mit größerem Abstand zur Straße.
- Im Bereich des geplanten Platzes am Niedergartenweg.
- Im nördlichen Bereich des Plangebiets (oberhalb einer Tiefgarage) als einhüftige Parktasche.

Weitere Stellplätze oder oberirdische Garagen sind nicht vorgesehen, so dass die innere Erschließung des Plangebiets weitestgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten wird.

6.7.3 *Öffentliche/ private Verkehrsflächen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben in öffentlichem Eigentum bzw. gehen wieder in das Eigentum der Gemeinde Tuntenhausen über.

Um den Aufenthalt und die Durchquerung für die Öffentlichkeit in Teilbereich B zu ermöglichen, werden entsprechende Flächen im Bebauungsplan durch ein Geh- und (Rad-)Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Tuntenhausen gesichert.

6.7.4 *Erforderliche Anpassungen im Bereich der äußeren Erschließung*

In den Bereichen der Fritz-Schäffer-Straße (St 2080) und des Niedergartenwegs sind u. a. folgende Anpassungen der Erschließung und ggf. der Flurstücksgrenzen erforderlich:

- Geplanter Geh- und Radweg und Querungshilfe in bzw. an der Fritz-Schäffer-Straße (St 2080) bei teilweise vorhandenem, schmalen Gehweg.
(Umbau Teilstück Staatsstraße ab Ende 2023 durchgeführt)
- Neugestaltung des Niedergartenwegs im Rahmen der geplanten Platzgestaltung, ggf. Arrondierung des Grenzverlaufs (Flurstück und Fahrbahn bisher nicht deckungsgleich).

6.8 Brandschutz

6.8.1 Anleiterbarkeit und Erschließung

Für Nutzungseinheiten nach Art. 31 Abs. 1 BayBO, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände, sind voraussichtlich nicht gegeben. Die Personenrettung kann daher über Steckleitern erfolgen, die Personenrettung mit Hubrettungsfahrzeugen ist daher nicht erforderlich.

Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

6.8.2 Flächen für die Feuerwehr

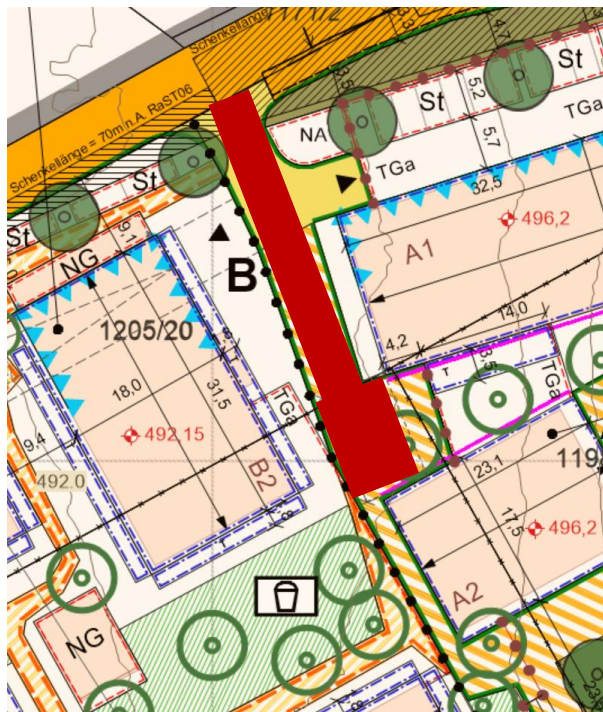


Abb. 24 Ausschnitt Planzeichnung mit Darstellung möglicher Zufahrt und Bewegungsfläche für die Feuerwehr (rot)

Die rückwärtigen Gebäudeteile weisen in einem kleinen Teilbereich Abstände von mehr als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf. Daher ist aus Sicht des Brandschutzes eine Bewegungsfläche (7 x 12 m) auf dem Grundstück erforderlich. Diese wird angeordnet zwischen den Gebäuden A1, A2 und B1. Feuerwehruzufahrten müssen mind. 3 m breit sein. Sofern sie geradlinig sind, kann wieder rückwärts abgerückt werden, wenn außerhalb des Grundstücks eine Wendemöglichkeit besteht. Im Hauptzufahrtsbereich von der St 2080/Fritz-Schäffer-Straße wird zur Bewegungsfläche vorwärts eingefahren und rückwärts ausgefahren.

Die Bewegungsfläche (7 x 12 m) und die geradlinige Zufahrt (mind. 3 m breit) liegen

im Teilbereich A. Sie liegen innerhalb der Flächen, die im Bebauungsplan als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg“ festgesetzt sind.

Zu den Flächen für die Feuerwehr wird auf Folgendes hingewiesen:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 5
- Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090 - Richtlinie Bayern aus Feb 2007)

6.9 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen und vor Fertigstellung sicher zu stellen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des WBV Ostermünchen und Umgebung und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Tuntenhausen angeschlossen werden.

6.10 Oberflächenwasserbeseitigung

6.10.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (kaum externes Niederschlagswasser, geplante Umgestaltung/Modellierung des Geländes) sieht die Gemeinde hier keinen Regelungsbedarf. Zudem soll die barrierefreie Erschließung der Gebäude (z.B. ebenerdige Zugangsmöglichkeit der Erdgeschosse ohne Stufen) sichergestellt werden. Auf eine Festsetzung zusätzlich zu der Festsetzung der maximalen Höhenlage des Fertigfußbodens wird daher verzichtet. In der Detailplanung der Freianlagen ist darauf zu achten, dass keine Tiefpunkte am Gebäude (insb. an Hauseingängen) entstehen.

6.10.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Um die im Gutachten gewählte Versickerungsform sicher zu stellen, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB unter A.13.1 festgesetzt, dass zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unterirdische Rigolen vorzusehen sind. Die Hinweise unter 20.3 zum Niederschlagswasser sind zu beachten.

6.10.3 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Für das Projekt liegt das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für die Bebauung der Ortsmitte von Ostermünchen der IB Kokai GmbH, Weilheim, mit Erläuterungsbericht vom 24.07.2023 vor (berichtigte Fassung).

Lt. Gutachten ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

„Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser gilt der Grundsatz, dass das Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert oder zurückgehalten werden soll, sofern

dies aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Eine Versickerung mit Passage des Oberbodens ist vorzuziehen (bspw. gegenüber einer Versickerung über Sickerschächte). Eine flächenhafte Versickerung ist gegenüber einer zentralen Versickerung vorzuziehen.

Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Versickerung über drei Rigolen geplant. Die Rigolen verteilen sich auf die drei Teileinzugsgebiete A1, B und C1 und befinden sich aufgrund der vorhandenen Topografie auf der westlichen Seite des Planungsgebietes.

Die Bemessung der Rückhalteeinrichtungen erfolgt nach DWA-A 138 für $T = 30$ a. Für die qualitative Belastung und Behandlung ist das Merkblatt DWA-M 153 maßgebend.“

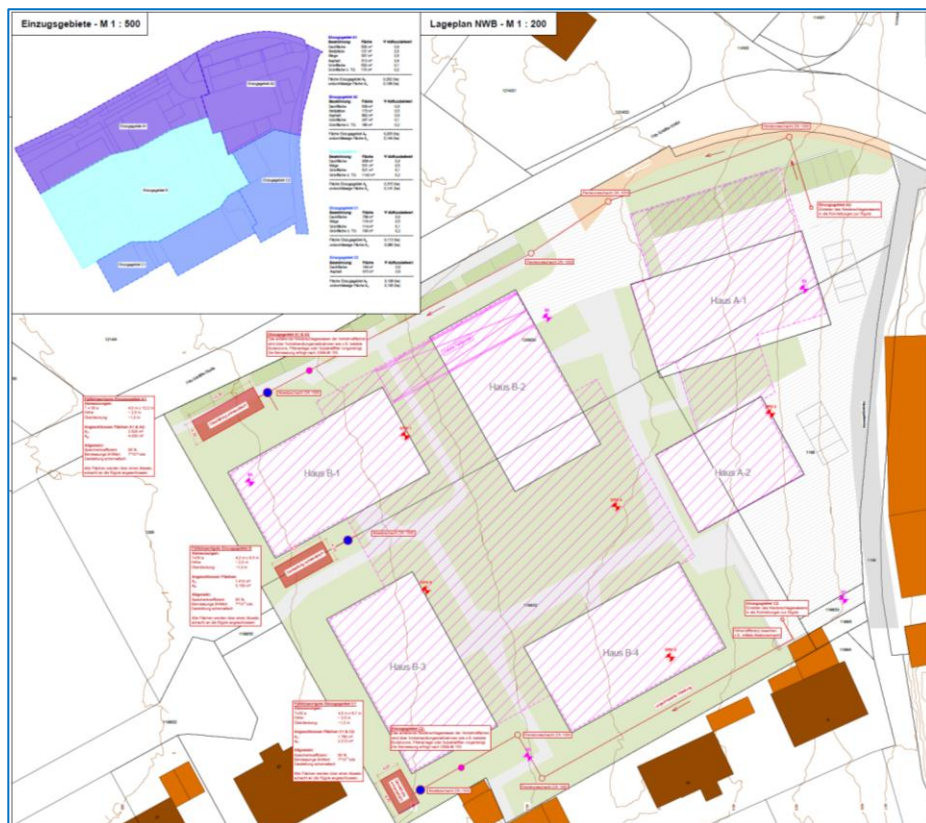


Abb. 25 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept mit Darstellung Lage Rigolen sowie Einzugsbereiche; Plan: IB Kokai, Planzeichnung Entwurf vom 24.07.2023

Eine Abweichung in der Lage der einzelnen Rigolen ist aufgrund der Tiefgarage und der Bodenschichtung, sowie den vorhandenen Geländegegebenheiten lt. Gutachten nur geringfügig möglich.

Folgende Maßnahmen sind lt. Gutachten IB Kokai bei der Umsetzung vorgesehen:

- Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Teileinzugsgebiete A, B und C erfolgt über Rigolen mit einer Bemessung für eine Wiederkehrzeit $T = 30$ a
- Um den Stoffeintrag in die Rigolen zu reduzieren, sind Absetzschächte vorgesehen
- Für das anfallende Niederschlagswasser der befahrenen Verkehrsflächen ist eine Vorreinigung mittels Filteranlagen, Substratfilter oder durch eine Versickerung über bewachsenen Oberboden erforderlich.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist lt. Gutachten eine Erlaubnis nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erforderlich, wenn an eine Versickerungsanlage mehr als 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen ist. Da dieser Wert im vorliegenden Fall deutlich überschritten wird, ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Die einzelnen Entwässerungsanlagen werden nach den einschlägigen technischen Regelwerken (v. a. Merkblätter DWA-A 153 und DWA-A 138) dimensioniert.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicher zu stellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.11 Energie, Telekommunikation, Abfallbeseitigung

6.11.1 Energieversorgung, Telekommunikation

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikationsinfrastruktur und das Stromnetz wird im Zuge der Hochbauplanung vom Fachplaner Elektro sichergestellt.

Die Gemeinde plant die Wärmeversorgung – auch für Teilbereich B – über ein Nahwärmenetz sicher zu stellen. Es werden Festsetzungen getroffen, die PV-Anlagen auf den Dächern zulassen, um die Stromversorgung unterstützen.

Detailliertere Planungen erfolgen auf Ebene der Hochbauplanung. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6.11.2 Abfallbeseitigung

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen für die Teilbereiche A und B erfolgt zweiwöchentlich. Im Bereich der Einfahrt zu Teilbereich B ist eine Außenfläche für die zentrale Müllentsorgung festgesetzt. Müllbehälter können hier temporär für die Abholung aufgestellt werden. Die Fläche wird von rückwärts in die Einfahrt fahrenden Müllfahrzeugen erreicht. Zur Beladung ist ein Halt auf- oder an der festgesetzten Fläche vorgesehen. Ein Halten von Müllfahrzeugen zur Beladung auf der Staatsstraße ist nicht vorgesehen.

6.12 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

6.12.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Möglichkeit Spielplätze anzuordnen wird über die „Fläche für Spielplatz“ geregelt. Diese sind im Plangebiet verteilt, so dass an unterschiedlichen Stellen Spielplätze in verschiedenen Größen vorgesehen werden können. Dies soll zur Belebung des Quartiers beitragen und den dörflichen Charakter stärken. Diese Flächen liegen an den privaten, verkehrsberuhigten Verkehrsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Um den Eingriff zu minimieren und den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung zu tragen, sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und zu bepflanzen (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestal-

tung). Über die Belange des Umweltschutzes treten dabei besonders in den Vordergrund die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

- Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Es werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt für Sträucher, Klettergehölze, Alleebäume (Straßenbäume) und sonstige Bäume. V.a. bei Straßenbäumen hat eine fachgerechte begleitende Entwicklungspflege, die dem erforderlichen Straßenraumprofil im Einzelfall Rechnung trägt, zu erfolgen.
- Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
- Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.
- Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken.
- Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch eine geringe Grundfläche (GR), Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

6.12.2 Natur- und Artenschutz, Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen. Es sind dabei nur nicht geschlossene Einfriedungen aus Naturholz oder Metall zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

Um der Gestaltung des Ortsbildes zu entsprechen, sind geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten unzulässig. Diese dürfen auch hinter den Einfriedungen nicht aufgestellt werden.

Davon abweichend sind Einfriedungen in Mauerwerk oder Sichtbeton im Bereich der Zugänge zu den Wohngebäuden zulässig (z.B. zur Unterbringung von Beleuchtung oder Briefkästen).

6.12.3 Eingriff und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.12.4 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

In der Satzung sind Hinweise zum Artenschutz, zum Vogelschlag und zum Schutz von Insekten und Fledermäusen enthalten.

Zum Thema Vogelschlag: Es sind keine großflächigen Verglasungen geplant, sondern überwiegend Lochfassaden. Es sind keine Übereck-Verglasungen geplant, lediglich ist in den Bereichen, in denen Läden vorgesehen werden sollen (z.B. Dorfcafé oder Apotheke), mit erdgeschossigen Schaufenstern zu rechnen. Die Gefahr von Vogelschlag wird daher als vernachlässigbar angesehen.

6.13 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

6.13.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung einer innerörtlichen Fläche, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO₂-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen

6.14 Immissionsschutz Geruch

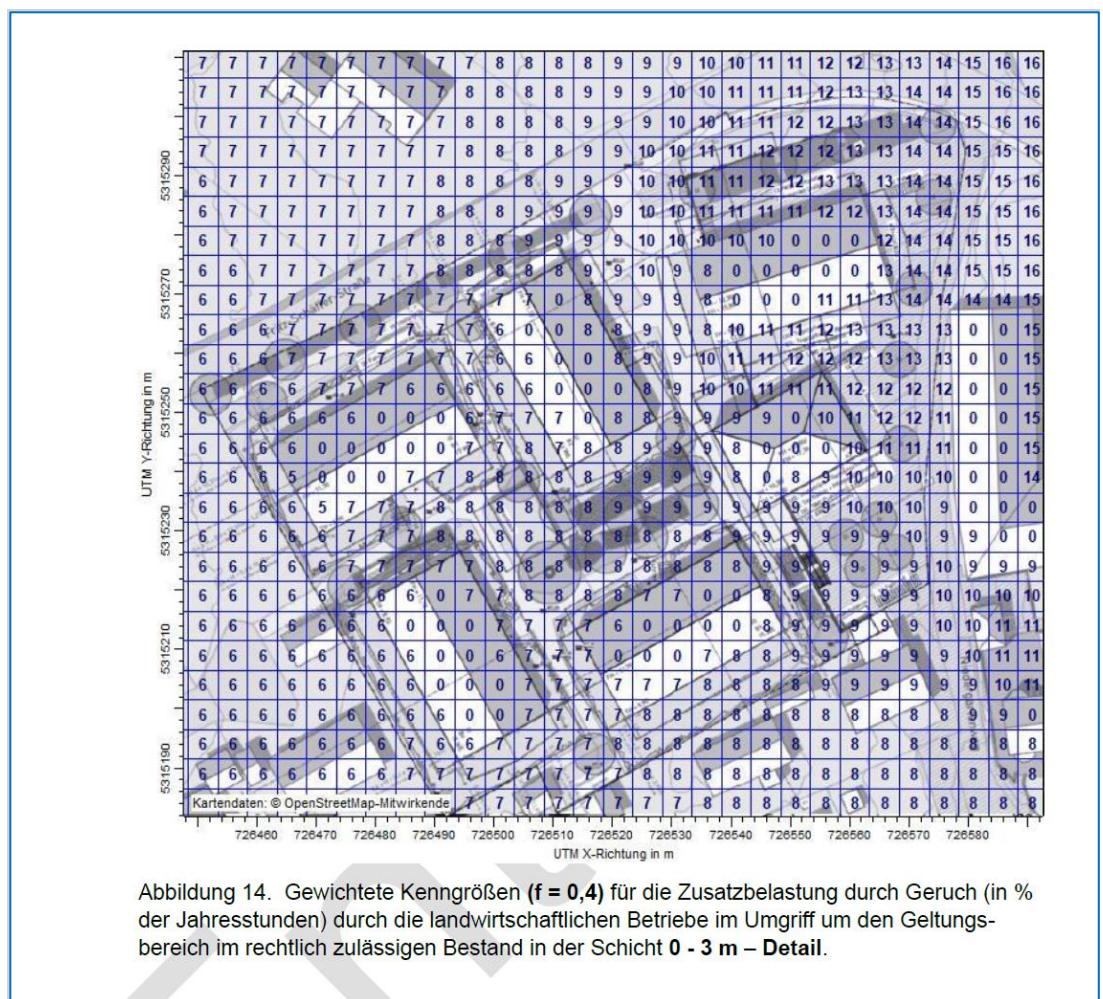


Abb. 26 Auszug Gutachten Müller-BBM, 20.02.2024 (hier: Untersuchungshöhe 0 bis 3m)

Der Entwurf des Immissionsschutzgutachtens Geruch, IB Müller BBM, Planegg, wurde nach der Beteiligung zum 1. Entwurf fertiggestellt. Zur öffentlichen Auslegung

der Planunterlagen lag dieses noch nicht vor. Erste Vorabzüge des Gutachtens wurden der UIB durch die Gemeinde während der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.

Laut Abbildungen des Immissionsschutzgutachtens Geruch, IB Müller BBM, Planegg vom 20.02.2024 wird im nördlichen Bereich bei den Gebäuden A1 und A2 mit 11-13% eine Überschreitung des Grenzwertes für MI/WA (10%) prognostiziert.

Folgende Grenzwerte sind nach TA Luft 2021 (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) grundsätzlich einzuhalten:

Baugebiete nach BauNVO	Grenzwerte nach TA Luft
WA	10%
MI	10%
MD	15%

Die nach der TA Luft maßgeblichen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten überschreiten mit Werten einer Häufigkeit der Geruchsstunden/Jahr von **bis zu 13 %** am Immissionsort die Grenzwerte der TA-Luft für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Im vorliegenden Einzelfall sind die Immissionswerte zumutbar, da das Plangebiet in einer dörflich geprägten Umgebung liegt. So sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Gebäudestrukturen vorhanden, die die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung noch deutlich erkennen lassen (die Viehhaltung dort wurde aufgegeben). Anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind aktive landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich – Aussiedlerhöfe - vorhanden. Im Nordosten des Plangebietes schließt sich – jenseits der Fritz-Schäffer-Straße – der landwirtschaftliche genutzte Außenbereich an. Gerade die Bereiche des Plangebietes, in denen sich Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 13% ergeben, haben eine unmittelbare Blickbeziehung zu diesen Bereichen und damit eine besondere dörfliche Prägung. Wegen der Situationsgebundenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung in deren näherer Umgebung und der Lage des Plangebiets, das wegen vorhandener aktiver und ehemaliger Hofstellen sowie in Nähe zum Ortsteil bestehender landwirtschaftlicher Nutzung ohnehin dörflich geprägt ist, ist die Überschreitung der Jahresgeruchsstundenhäufigkeit **um 3%** in einzelnen Teilbereichen des Plangebietes ortsüblich angemessen und zumutbar.

Der für ein auch noch zum Wohnen zugelassenes MD zulässige Wert von bis zu 15 % (Übergangsbereich von MD zu WA) wird jedenfalls nicht überschritten. Kompensationsmaßnahmen (z.B. nicht offenbare Fenster am Immissionsort mit Lüftungsanlage, deren Zuluft aus Bereichen mit einem zumutbaren Immissionswert angesaugt wird oder Grundrissorientierung) werden daher als nicht erforderlich angesehen.

Die Gemeinde folgt daher der Einschätzung des Gutachters, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs unzumutbare Belästigungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden. Es ist darüber hinaus nicht zu erwarten, dass die landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Vorhaben in unzulässiger Weise in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

6.15 Immissionsschutz Lärm

Es liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M174375/02, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, vom 21.02.2024 vor.

Die Festsetzungsvorschläge beruhen auf dem Entwurfsstand vom 09.06.2023. Gemäß Lärmgutachten hätten wesentliche Änderungen der Planung einer erneuten schalltechnischen Prüfung sowie ggf. einer Anpassung der Festsetzungsvorschläge bedurft. Dies wurde nicht mehr erforderlich.

6.15.1 Lärmschutzwand

Aufgrund der geplanten Erschließung kann eine Lärmschutzwand (=aktiver Schallschutz) entlang der Staatsstraße nicht durchgängig realisiert werden. Es würden daher punktuell Bereiche verbleiben, die nicht durch die Lärmschutzwand geschützt werden können. Für diese Bereiche sind dann andere geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für die Nachbarschaft hätte eine Lärmschutzwand ggf. weitergehende Auswirkungen als in Kapitel 5.2 des Berichts dargestellt, da Schallreflexionen an der Wandfläche nicht auszuschließen sind – zur Kompensation wäre straßenseitig voraussichtlich eine schallabsorbierende Ausführung erforderlich.

Die Anforderungen an Sichtdreiecke außer Acht gelassen, kann die Gesamtlänge einer aus rein schalltechnischer Sicht möglichen Lärmschutzwand mit ca. 150 m abgeschätzt werden. Aus schalltechnischer Sicht sollte die Lärmschutzwand eine Mindesthöhe von 3 m aufweisen, zur Abschirmung der oberen Stockwerke sollte die Wand allerdings deutlich höher ausgeführt werden, was aus städtebaulicher Sicht i.d.R. allerdings nicht möglich ist.

Für die Durchschnittskosten von Lärmschutzwänden wird nach einer Statistik vom Bundesverkehrsministerium zwischen den Jahren 2013 und 2019 eine Preisspanne von 375 bis 612 €/m²(brutto) angegeben. Legt man exemplarisch eine Lärmschutzwand von 150,0 m Länge und 3,0 m Höhe zu einem Preis von 500 €/m² zugrunde ergibt sich eine Summe von 225.000,00 €. Für eine schallabsorbierende Ausführung zur Minderung der Auswirkungen in der Nachbarschaft können weitere Zusatzkosten anfallen. Aus Sicht der Gemeinde stehen die Kosten im Vergleich zum Nutzen nicht im Verhältnis.

Außerdem möchte die Gemeinde mit diesem Projekt den Anforderungen aus §1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB entsprechen und die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau des vorhandenen Ortsteil Ostermünchen sowie die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs fördern. Das Projekt ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und berücksichtigt mit den geplanten Nutzungen diese Aspekte.

Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal Kirche St. Laurentius haben darüber hinaus die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine hohe Priorität. Die Sichtbeziehung zur Kirche soll in jedem Fall von der öffentlichen Verkehrsfläche und den gegenüberliegenden Bestandsbauten erhalten bleiben. Die Kirche stellt eine Markierung im Bebauungsgefüge dar und muss weiterhin sichtbar sein (geschichtliche, künstlerische, städtebauliche Bedeutung).

Außerdem kommt der Gestaltung des Ortsbildes gerade an dieser innerörtlichen

Stelle eine hohe Bedeutung zu. Eine aktive Schallschutzmaßnahme – z.B. Schallschutzwand - steht diesem Belang entgegen, da sie nicht die hohen gestalterischen Ziele, die die Gemeinde mit der bisherigen Planung (Rahmenplan, Konzeptvergabe, Bebauungsplan) verfolgt.

Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 aus Verkehrslärmeinwirkungen können im Rahmen der städtebaulichen Planung grundsätzlich abgewogen werden. Als ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse auch bei Überschreitungen der Orientierungswerte können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) angesehen werden. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete mit 59/49 dB(A) tags/nachts 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Es werden daher wie im Gutachten empfohlen nur diejenigen Bereiche definiert, an denen passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und vorzunehmen sind, da die Grenzwerte nach 16. BImSchV überschritten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nicht herangezogen, da diese keine Grenzwerte darstellen, sondern lediglich den Komfort einzelner Bereiche erhöhen. Die Grenzwerte nach 16. BImSchV werden als zumutbar und dem Schutzniveau des Plangebietes als angemessen erachtet. Bei Einhaltung der Werte nach § 2 der 16. BImSchV sind zumutbare Wohnverhältnisse gegeben, Beeinträchtigungen der Gesundheit können bei diesen Werten ausgeschlossen werden.

6.15.2 *DIN 4109*

Die DIN 4109 regelt die Schalldämmung der Außenbauteile und muss als Regelwerk bei der Bauausführung von Bauherr:in und Architekt:in grundsätzlich beachtet werden, um die Aufenthaltsqualität tagsüber in den Räumlichkeiten sicher zu stellen (siehe hierzu auch Darstellung der Lärmpegelbereiche im Gutachten, Pkt. 6.2.4).

6.15.3 *Festsetzungen und Hinweise*

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M174375/02, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, vom 21.02.2024 enthält Festsetzungsvorschläge zur Übernahme von Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan. Diese sind z.T. übernommen worden.

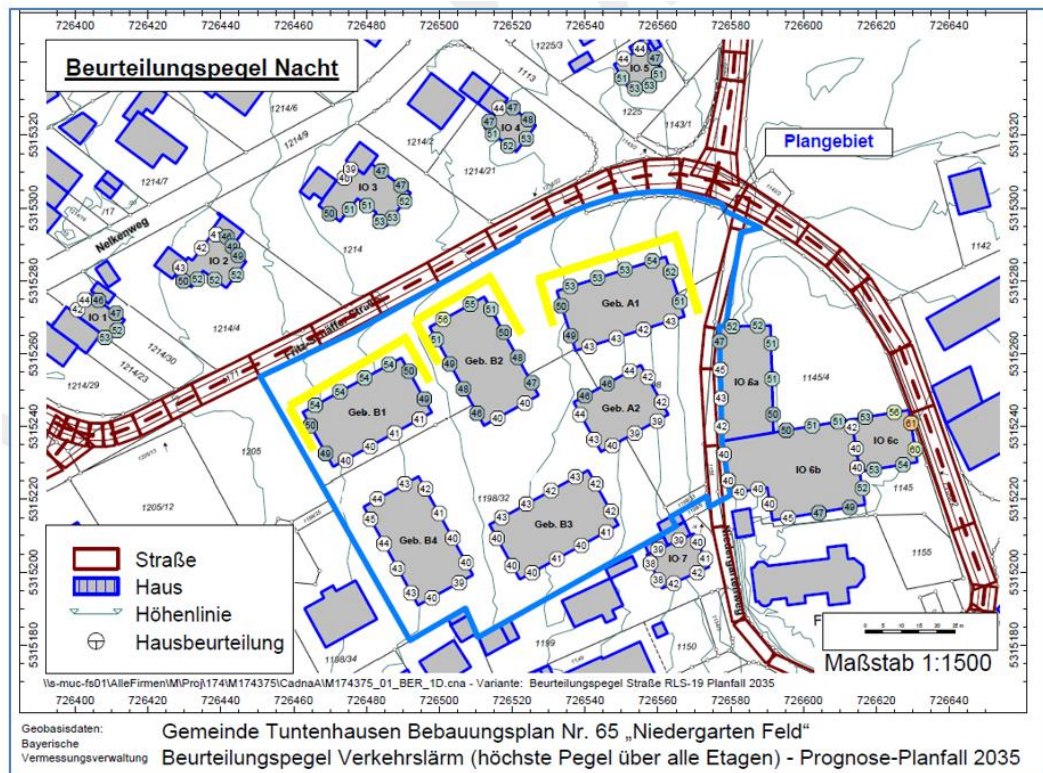


Abb. 27 Auszug Anhang S. 3 Gutachten: Beurteilungspegel Nacht; gelb: kritische Bereiche

Nach einem Vergleich mit den prognostizierten Beurteilungspegeln (Anhang S. 3 im Gutachten) werden die betroffenen Fassaden definiert und eine Kennzeichnung der Fassadenbereiche vorgenommen, an denen der Beurteilungspegel L_r Verkehr, Nacht > 49 dB(A) liegt (also ab 50 dB(A)). Das Planzeichen „gelb“ wird linear als Zackenlinie entlang der Baugrenze angeordnet und berücksichtigt die Angaben aus dem Gutachten.

Die textlichen **Festsetzungen** als Bestandteil der Satzung lauten wie folgt:

[1] Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung einzelner Aufenthaltsräume.

[2] Die Nutzung innerhalb der Bebauungen in den Bauräumen A2, B3 und B4 ist nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung in den Bauräumen A1, B1 und B2, wie sie der Berechnung im Gutachten von Müller BBM vom 21.02.2024 zugrunde liegt, vollständig vorhanden ist. Von der Baureihenfolge kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen werden kann, dass sich dadurch die Lärmsituation an den Gebäuden A2, B3 oder B4 nicht maßgeblich verschlechtert.

Erläuterung:

Aus den Lärmkarten im Anhang A, Seite 3 der oben genannten schalltechnischen Untersuchung von Müller BBM vom 21.02.2024 lässt sich ableiten, dass die Gebäude A1 und A2 nur eine sehr geringe schallabschirmende Wirkung für die Gebäude B3 und B4 gegenüber dem Verkehrslärm haben. D.h., in der Praxis ist auch die vorgezogene Nutzung der Gebäude B1 – B4 ohne die Gebäude A möglich, ohne Einbußen beim Schallschutz zu erleiden.

Die andere Reihenfolge (zuerst Fertigstellung Teilbereich A, dann Fertigstellung Teilbereich B) erweist sich als ungünstig, da insbesondere das Gebäude B2 eine hohe schallabschirmende Funktion gegenüber dem Verkehrslärm für die Westfassaden der Bauteile A übernimmt.

Ein Abweichen von der Baureihenfolge erfordert damit einen zusätzlichen schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren (Befreiung von den Festsetzungen) und wird daher als „ausnahmsweise“ festgesetzt.

[3] In den Bauräumen A1, B1 und B2 ist an den Fassaden, die zu den in der Planzeichnung mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen hin orientiert sind (lärmbelastete Gebäudeseite), die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN4109 nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume verfügen über ein weiteres Fenster an einer nicht lärmbelasteten Gebäudeseite bzw. an einem nicht lärmbelasteten Teil der Gebäudeseite (Beurteilungspegel $\leq 59/49$ dB(A) Tag/Nacht), über das sie belüftet werden können

oder

- bei lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an der lärmbelasteten Gebäudeseite kann durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Loggien mit Außenverglasung, Prallscheiben) bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Pufferräume) nachgewiesen werden, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Schallschutzmaßnahmen im vorgenannten Sinne sind auch Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen und solche Schallschutzmaßnahmen, die im teilgeöffneten Zustand des Fensters einen mittleren Innenpegel (**LA,m**) nach DIN 4190 von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen (Kastenfenster, Kaltloggien, Schiebeläden o.Ä.).

[4] Alle weiteren schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach der DIN 4109, die nicht dem Wohnen dienen (Büro-, Arbeits- und Sozialräume o.Ä.), sind an den lärmbelasteten Gebäudeseiten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster mit Beurteilungspegeln ≤ 64 dB(A) tags belüftet werden können.

[5] Die Anordnung von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen (Balkonen, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o.Ä.) ist nur in den Bereichen zulässig, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) am Tag (Berechnungshöhe zwei Meter über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird. Außenwohn- und schützenswerte Freibereiche sind auch dann zulässig, falls durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmung usw.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

[6] Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von **R'W,R = 25 dB** aufzuweisen.

[7] Die Einhausungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Innenwänden und den Decken schallabsorbierend zu verkleiden.

6.15.4 Hinweise zum Anlagenlärm im Plangebiet

An den Gebäuden im Plangebiet können die Anforderungen der TA Lärm laut Gutachten an der deutlichen Mehrzahl der Fassaden eingehalten werden. Im Nahbereich ergeben sich vereinzelt Überschreitungen (an Gebäude A1 nachts bei der nächtlichen Stellplatznutzung und an Gebäude B2 durch die Tiefgarage und Stellplätze im Teilbereich B). Auf die festgestellten Überschreitungen kann im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung reagiert werden.

Außerhalb des Plangebiets sind unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen (vgl. Kapitel 7 des Gutachtens) hinsichtlich der Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten. Durch nächtliche Parkvorgänge im Zusammenhang mit Ladeneinheiten resultieren am nächstgelegenen Gebäude Fritz-Schäffer- Straße 12 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die Überschreitung beträgt beim Ereignis Kofferraumschlagen maximal 5 dB.

Die Gemeinde folgt der Einschätzung des Schallgutachtens, wonach Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen zum Anlagenlärm für nicht erforderlich erachtet werden. Im Zuge der Ausführungsplanung sind ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Folgende in die Untersuchung des Schallgutachtens eingeflossenen Randbedingungen und Schallschutzmaßnahmen zum Umgang mit dem Anlagenlärm werden im Schallgutachten genannt und sind bei der weiteren Planung bzw. im späteren Betrieb des Vorhabens zu berücksichtigen:

Oberflächen

- *schalltechnisch unauffällige Ausführung der durch Kfz befahrbaren Oberflächen, d. h. KStrO = 0 dB (Asphalt oder ähnlich glatte Beläge)*

Zeitraum Anlieferverkehr

- *kein Anlieferverkehr für den Dorfladen während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr*

- *keine Anlieferungen für den Dorfladen mit Kühl-Lkw oder anderer relevanter Geräuschementwicklung bei der Verladung im Zeitraum zwischen 06:00 und 07:00 Uhr sowie 20:00 und 22:00 Uhr*

Anmerkung: Das Gutachten berücksichtigt die Nutzung „Dorfladen“ aus einem früheren Entwurfsstand. Es ist davon auszugehen, dass die künftigen Nutzungen der zulässigen Ladeneinheiten (wie z.B. „Dorfcave“ und „SB-Bank“) keine höheren Emissionen verursachen als der „Dorfladen“.

Nutzungszeitraum Freischankfläche

- *keine Nutzung der Freischankfläche (Freisitz Café) während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr*

Schallimmissionen haustechnische Anlagen

- *schallabsorbierende Auskleidung der Innenwände und der Decke der Tiefgaragenrampe (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz)*

- *Haustechnische Anlagen dürfen keine relevanten Schallimmissionen verursachen und dem Stand der Technik entsprechend weder ton- noch informationshaltig sein.*

6.15.5 Außenlärm Außenwohnbereiche

Der Schutz von Außenwohnbereichen in der Bauleitplanung ist bisher gesetzlich nicht geregelt. Die für innenliegende Wohnbereiche geltenden Immissionsrichtwerte können nicht auf Außenwohnbereiche übertragen werden, da sich die Nutzung ebenso wie die Lärmerwartung beider Bereiche maßgeblich unterscheidet. Für Außenwohnbereiche ist grundsätzlich von einer deutlich höheren Lärmerwartung auszugehen als für innenliegende Wohnbereiche, wenngleich auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gewährleistet sein müssen. Bis zu einem Störpegel von 62 dB(A) kann grundsätzlich von einer befriedigenden und ausreichenden Kommunikationsmöglichkeit ausgegangen werden. Darüber hinaus gilt der Grundsatz, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dann noch gewahrt sind, wenn der Immissionsrichtwert für Mischgebiete noch eingehalten ist, da auch Mischgebiete allgemein dem Wohnen dienen und die hierauf zugeschnittenen Immissionsrichtwerte nach der gesetzgeberischen Wertung somit gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Gilt dies aber bereits für innenliegende Wohnbereiche, können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für Außenwohnbereiche nicht unter dem Schutzanspruch eines Mischgebiets für innenliegende Bereiche liegen.

Die Immissionswerte an den geplanten Außenwohnbereichen mit weit überwiegend max. 62 dB(A) tags liegen unter dem Immissionsgrenzwert Tag für Kern-, Dorf-, Mischgebiete und Urbane Gebiete von 64 dB(A) gem. § 2 der 16. BImSchV. An diesen Grenzwerten orientiert sich die gegenständliche Planung für die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen in Außenwohnbereichen auch für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Die Außenwohnbereiche sollen soweit möglich von der Fritz-Schäffer-Straße abgewandt geplant werden. An den Immissionsorten der Außenwohnbereiche werden die Grenzwerte von 64 dB(A) voraussichtlich allenfalls punktuell erreicht und bewegen sich weit unter der Grenze zum gesundheitsgefährdeten Bereich. Auch eine hinreichend befriedigende und ausreichende Kommunikationsmöglichkeit ist gegeben.

Die im städtebaulichen Entwurf angedachten Außenwohnbereiche ermöglichen einen Aufenthalt, bei dem Unterhaltungen möglich sind. Soweit in kleinen Teilbereichen einzelner Außenwohnbereiche Grenzwerte bis max. 64 dB(A) vorliegen, wird dadurch Kommunikation nicht ausgeschlossen, sondern allenfalls in einem kleinen Bereich und allenfalls punktuell und nicht dauerhaft geringfügig gestört. Da die Werte erheblich unter dem gesundheitsgefährdeten Bereich liegen und nicht für die gesamten Außenwohnbereiche anzunehmen sind, sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Damit sind für die Außenwohnbereiche keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus gibt es innerhalb des Plangebietes Freiflächen mit Erholungsfunktion an der schallabgewandten Seite.

Die entsprechende Festsetzung ist unter 6.15.3 beschrieben.

6.16 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der

Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.17 Flächenbilanz

Nachfolgend sind zunächst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zusammengestellt:



Abb. 28 Plandarstellung Flächenbilanz, Stand 22.05.2025

Umgriff Bebauungsplan		ca. 11.476 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen		ca. 1.931 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)		ca. 1.002 m ²
Private Verkehrsfläche mit GFL		ca. 677 m ²
Straßenbegleitgrün		ca. 326 m ²
Flächen für die Versorgung (Trafo)		ca. 33 m ²
Bauland Teilbereich A + B gesamt		ca. 7.494 m ²

Bauland A	ca. 2.025 m²
GR 1 – Teilbereich A	ca. 880 m ²
GR 1 – Teilbereich A incl. 20%	ca. 1.056 m ²
Überschreitungen § 19 (4) Nr. 1+2	ca. 800 m ²
GR 2 incl. Überschr. § 19 (4) Nr. 3	ca. 1.950 m ²
Bauland B	ca. 5.469 m²
GR 1 – Teilbereich B	ca. 2.140 m ²
GR 1 – Teilbereich B incl. 20%	ca. 2.568 m ²
Überschreitungen § 19 (4) Nr. 1+2	ca. 630 m ²
GR 2 incl. Überschr. § 19 (4) Nr. 3	ca. 4.660 m ²

Erläuterungsplan Überschreitungen und GR 2:

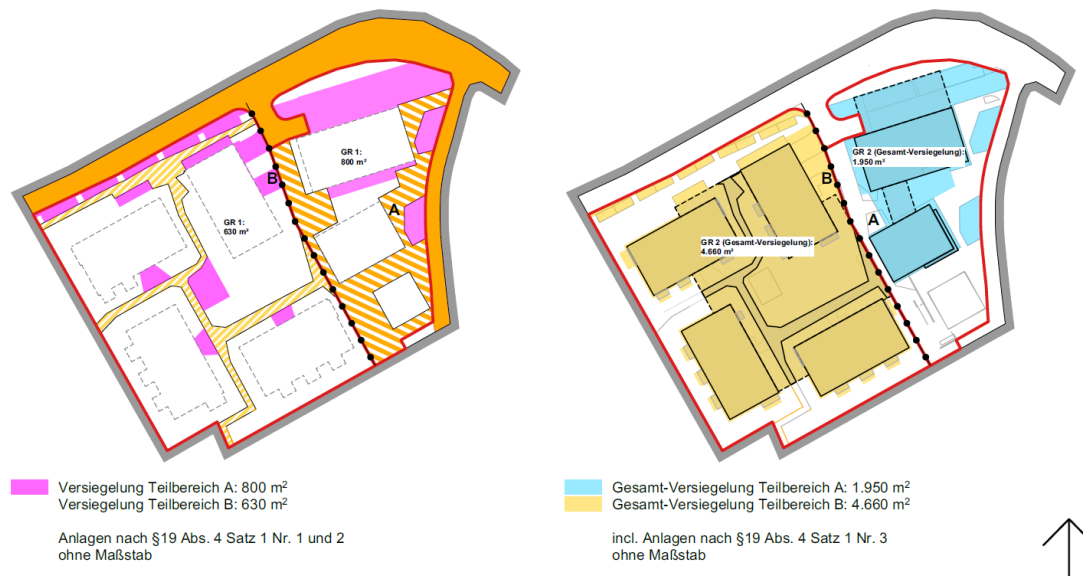


Abb. 29 Plandarstellung Flächenbilanz Überschreitung § 19 (4) 1+2 und GR 2 (Gesamtversiegelung)

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

nachfolgende ingenieurtechnische Planungen, für die der Bebauungsplan die bodenrechtlichen Voraussetzungen schaffen

- Erschließung → Umlegung Sparten erforderlich
- Eigentum/ Maßnahmen zur Bodenordnung
- Grunderwerb → Grundstückserwerb Teilbereich B

7.1.1 Denkmalschutz

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege genannten Bodendenkmäler wurden nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan übernommen, in der Begründung aufgeführt und in der Planzeichnung ihre Lage und Ausdehnung gekennzeichnet.

Folgender Hinweis gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 22.08.2023 ist Bestandteil der Satzung: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Bodeneingriffe sind vorliegend nicht vermeidbar, da sich andernfalls eine Bebauung im Umgriff des Bebauungsplanes nicht umsetzen lässt. Die Bebauung dieses zum Siedlungsbereichs gehörenden Grundstückes ist jedoch überhaupt und auch in der vorgesehenen Weise landesplanerisch (vgl. StN der RvObb. – hLplBehörde – vom 17.07.2023) und städtebaulich sinnvoll und erforderlich. Die Vermeidung von Bodeneingriffen ist damit nicht möglich, die Belange des Denkmalschutzes können aber bei Durchführung eines Erlaubnisverfahrens – vgl. unten - auf andere Art und Weise berücksichtigt werden.

Im Planumgriff des Bebauungsplans könnten sich auf Grund der Nähe zu einem bereits kartierten Bodendenkmal weitere Bodendenkmäler befinden, die jedoch noch nicht abschließend festgestellt wurden und zu denen bislang keine detaillierteren Angaben zur möglicherweise vorhandenen Archäologie (Lage, Ausdehnung, Art) gemacht werden können. Daher ist im Zuge der Baumaßnahme eine Untersuchung wie in der Stellungnahme gefordert nötig.

Anmerkung zum Ablauf

Der Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis kann entweder zeitgleich mit dem Bauantrag oder unabhängig vom Bauantrag auch bereits zum jetzigen Zeitpunkt von der Gemeinde/vom Bauträger gestellt werden. Dann könnte bereits jetzt – also zeitlich weit vor der eigentlichen Baumaßnahme – der Oberboden auf dem Grundstück unter Aufsicht eines sachverständigen Archäologen abgeschoben und die darunterliegende Erdschicht auf Verfärbungen etc. untersucht werden. Dies könnte ggf. den zeitlichen Ablauf insgesamt beschleunigen, falls eine archäologisch wertvolle Fläche gefunden wird und diese dann weiter untersucht werden muss.

(Hinweis: Bei Bauvorhaben mit kleinem Umfang – z.B. Einfamilienhaus – oder einem kommunalen Bauvorhaben kann der Grabungstechniker vom BLfD kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Bei größeren Bauvorhaben, die von einem privaten Investor durchgeführt werden, muss ein separater Sachverständiger/Grabungstechniker beauftragt werden.)

Nach Auskunft des Landratsamts werde bei einem Freistellungsverfahren durch die Genehmigungsbehörde lediglich geprüft, ob es sich bei dem Bauvorhaben um einen Sonderbau handelt. Wenn dies der Fall ist, wird das Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Ohne Baugenehmigungsverfahren jedoch sei ein separater Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis einzureichen, da der Bauantrag im Freistellungsverfahren nicht an die Untere Denkmalschutzbehörde weitergeleitet wird, ergo hier keine Prüfung stattfindet. Voraussichtlich wird ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Für den Oberbodenabtrag vorab ohne Baugenehmigung ist darüber hinaus ein Abgrabungsantrag zu stellen, da die Fläche > 500 m² beträgt.

Die Durchführung des Oberbodenabtrags bereits zum jetzigen Zeitpunkt – zeitlich unabhängig von Satzungsbeschluss oder Bauantrag – ist evtl. sinnvoll, da denkmalrechtlich erforderliche Maßnahmen sich auf die Durchführungsfristen auswirken können. Diesbezüglich erfolgt eine Abstimmung zwischen Gemeinde, Bauherren und BLfD / Unterer Denkmalschutzbehörde.

7.2 Hinweise für die Ausführungsplanung

7.2.1 Hinweise des Staatlichen Bauamts Rosenheim

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der St 2080 von Abschnitt 480, Station 0,880 bis Abschnitt 500, Station 0,010 ein.

Erschließung

- Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 480, Station 0,100 der St 2080 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 5 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße, mit bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2080 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Anforderungen an die Neuanbindung und die Hinweise zur Entwässerung werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

7.2.2 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, vom 10.07.2023

„[...] gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Anmerkungen

Die genannten Hinweise müssen in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

7.2.3 Stellungnahme Telekom, vom 23.08.2023

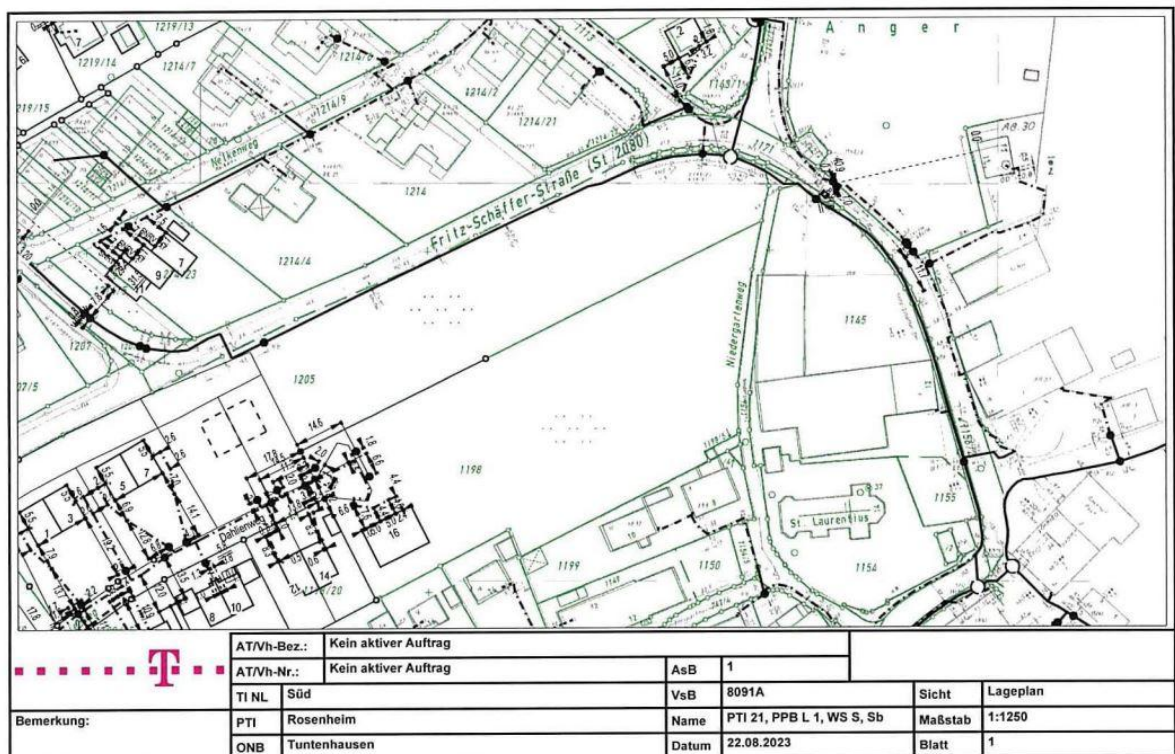
„[...] Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

- Entlang der Fritz-Schäffer-Straße befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Aus-

nutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
 - Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeiten plan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. [...]“



Anlage Stellungnahme: Kabellageplan Telekom

Anmerkungen

Die Hinweise zur Errichtung von eigenen TK-Linien im Baugebiet sowie zum Ausgang dieser Prüfung und der damit zusammenhängenden Ausbauentcheidung müssen in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt und dem Bauherrn zur weiteren Beachtung mitgeteilt werden. Die sonstigen Hinweise zu Bestandsleitungen sowie zur weiteren Versorgung des Plangebiets müssen in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

8. Anlagen

- 1) Anl 01 – Vermessung IB Herbert Wallner, Heufeld, vom 28.06.2021
Anl 01a – Ergänzung vom 23.03.2023
Anl 01b – Ergänzung vom 07.02.2024
Anl 01c – Ergänzung vom 09.04.2024
- 2) Anl 02 – Geotechnisches Baugrundgutachten AZ 21-11-15 des Büros für Baugrunderkundung, Dipl.- Geol. F. Ohin-GmbH, Rohrdorf, vom 13.12.2021 mit Ergänzungen vom 10.01.2022 und vom 13.09.2023.
- 3) Anl 03 – Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für die Bebauung der Ortsmitte von Ostermünchen, IB Kokai GmbH, mit Erläuterungsbericht vom 24.07.2023.
- 4) Anl 04 – Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept für die neue Ortsmitte Ostermünchen, 1.6 final, 19.07.2023, IB Schlothauer und Wauer, München.
- 5) Anl 05 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M174375/02, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, vom 21.02.2024.
- 6) Anl 06 – Immissionsschutzgutachten Geruch, Bericht Nr. M175100/01, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, vom 20.02.2024.

Gemeinde Tuntenhausen, den

.....
Erster Bürgermeister Georg Weigl