

# Gemeinde Marquartstein

## Bebauungsplan „Am Sportplatz“

### B E G R Ü N D U N G

#### 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

##### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum (WA), der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe in Verbindung mit Wohnen (MI) sowie der Schaffung von Flächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (GE) in der Gemeinde Marquartstein. Entsprechende Nachfragen von Einheimischen liegen der Gemeinde seit längerem vor.

Bereits im Regionalplan der Region 18 wird festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Diesem Ziel dient die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“. So soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum und gewerblich genutzten Flächen Rechnung getragen werden.

Da auch der Gesetzgeber die Situation des dringend benötigten Wohnraumes erkannt hat, hat dieser im Landesentwicklungsplan auch entsprechende Forderungen aufgestellt.

Um entsprechenden Wohnraum zu schaffen, die Ansiedelung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan in die Bereiche Wohnen (WA), gemischtes Wohnen mit nicht störendem Gewerbe (MI) und „klassischen“ Gewerbeflächen (GE) aufgeteilt.

Damit ist eine homogene Ortsentwicklung gesichert.

##### 1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel des Bebauungsplanes ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Gemeinde Marquartstein unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange zu ermöglichen.

Die geplante Bebauung bildet insbesondere auch einen funktionalen Abschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den vorhandenen Sportanlagen. Die Erschließung und fußläufige Anbindung dieser Fläche wurde von der Gemeinde Marquartstein bereits 2012 mit dem Bau der Fußgängerbrücke über die Tiroler Ache eingeleitet.

Es werden Wohnnutzungen auf Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteilen ausgewiesen (im Süden und Osten Wohnbebauung, in Norden der bestehende Sportplatz und im Westen die Tiroler Achen).

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Gesamtbild im nordöstlichen Ortseingangsbereich aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Wohnbebauung, welche respektvoll den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf aufnimmt, diesen vorsichtig weiterentwickelt und sich der vorhandenen Wohnbebauung anpasst. Aus diesem Grund wurde für jede Parzelle die Bebauung mit entsprechenden Höhenkoten festgelegt, welche auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) basieren.

Notwendige gewerbliche Nutzungen werden im Anschluss an die Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Auch hier liegt eine große Anzahl von Anfragen einheimischen Betrieben vor.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Wohnbedarf und Gewerbebedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Wohnen und Gewerbe erbrachte im Ergebnis, dass neuer dringend notwendiger Wohnraum und die Verfügungstellung von Gewerbeeinheiten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang zu geben ist. Da die Fläche den Abschluss einer Wohnbebauung im Nordosten darstellt, ist dies in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten, zu vertreten. Es wird hierbei explizit auf die Aussagen des Regionalplanes in Punkt 6.4 „bei der Siedlungsentwicklung ... ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen“ Rücksicht genommen.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Strom, Telekommunikation, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt und ausgebaut. Neuinvestitionen sind nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig.

Grünordnerische Ziele sollen durch entsprechende Grünflächen zwischen den Wohngebäuden erreicht werden.

## 2. Verfahren

### 2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden § 2 Abs. 1, die §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

### 2.2 Verfahrensablauf

#### 2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt im Verfahren gemäß § 8 BauGB unter Berücksichtigung des § 9 BauGB.

#### 2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.07.2021 und wurde am ..... ortüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

### **3. Planungsgebiet**

#### **3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung**

Der Bebauungsplan liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes von Marquartstein, im Ortsteil östlich der Tiroler Achen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke Nr. 194, 259 (jeweils Teilflächen) und 260. Das öffentliche Straßengrundstück der Freiweidacher Straße betrifft in Teilbereichen die Flurstücke Nr. 188, 264/5 und 264/7. Aufgrund des notwendigen Sichtdreiecks ist ein geringer Teilbereich des Flurstücks Nr. 263/1 ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 21.200 m<sup>2</sup>, in der Längenausdehnung ca. 226 m und in der Tiefe ca. 184 m.

Die räumliche Abgrenzung stellt sich wie folgt dar:

Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und das bestehende Sportplatzgelände, im Süden durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück Nr. 262), im Osten durch die Freiweidacher Straße mit angrenzendem rechtsgültigen Bebauungsplan „Freiweidach“ (WA) bzw. dem künftigen Bebauungsplan „Freiweidach Nord“ (WA) und im Westen durch die Tiroler Achen und den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbauprojekt MARO“.

#### **3.2 Städtebauliche Einbindung**

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind (siehe hierzu auch die Situation aus dem Flächennutzungsplan). Dieser wird im Parallelverfahren abgeändert.

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

#### **3.3 Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Freiweidacher Straße. Eventuelle Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und sonstigen Anschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde Marquartstein zu regeln.

#### **3.4 Geländebeziehungen**

Die betroffenen Grundstücke befinden sich auf nahezu ebenem Gelände (siehe hierzu auch den beiliegenden Vermessungsplan vom Nov. 2019).

### 3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Geltungsbereiches aus dem Bebauungsplan „Am Sportplatz“.

#### 3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück 188 (Teilfläche) ist Eigentum des Landkreises Traunstein.
- Das Flurstück 194 (Teilfläche) ist Eigentum der Gemeinde Marquartstein.
- Das Flurstück 259 (Teilfläche) ist Eigentum der Gemeinde Marquartstein.
- Das Flurstück 260 (Teilfläche) ist Eigentum der Gemeinde Marquartstein.
- Das Flurstück 263/1 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 264/5 (Teilfläche) ist Eigentum des Landkreises Traunstein
- Das Flurstück 264/7 (Teilfläche) ist Eigentum des Landkreises Traunstein

## 4. **Einordnung in die Gesamtplanung**

### 4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

„Die Region Südostoberbayern grenzt im Westen an den Verdichtungsraum München. Insbesondere von der Landeshauptstadt München gehen starke Einflüsse aus. Dies zeigt sich beispielsweise an den nach München orientierten Verkehrs- und Siedlungsachsen sowie an den starken Pendlerverflechtungen des westlichen Regionsteils mit dem Verdichtungsraum München. ... Eine ähnliche Bedeutung ... kommt im Südosten der Region dem Oberzentrum Salzburg ... zu.

Zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Südostoberbayern trägt die weitere Entwicklung der Eigenständigkeit sowie der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.“

Auszug aus Regionalplan Südostoberbayern (nicht-amtliche Lesefassung vom 30.05.2020), Teil A, zu Pkt. 2,4 B

### 4.2 Abwägung gemäß der raumordnerischen Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z)

Die Gemeinde Marquartstein hat im interkommunalen Verbund der neun Gemeinden des Ökomodell Achenal e.V. zwischen 2019 und 2021 alle nach § 30 und § 34 BauGB bestehenden Baurechte (Innenentwicklungspotenziale) erheben und in ein Geographisches Informationssystem einpflegen lassen.

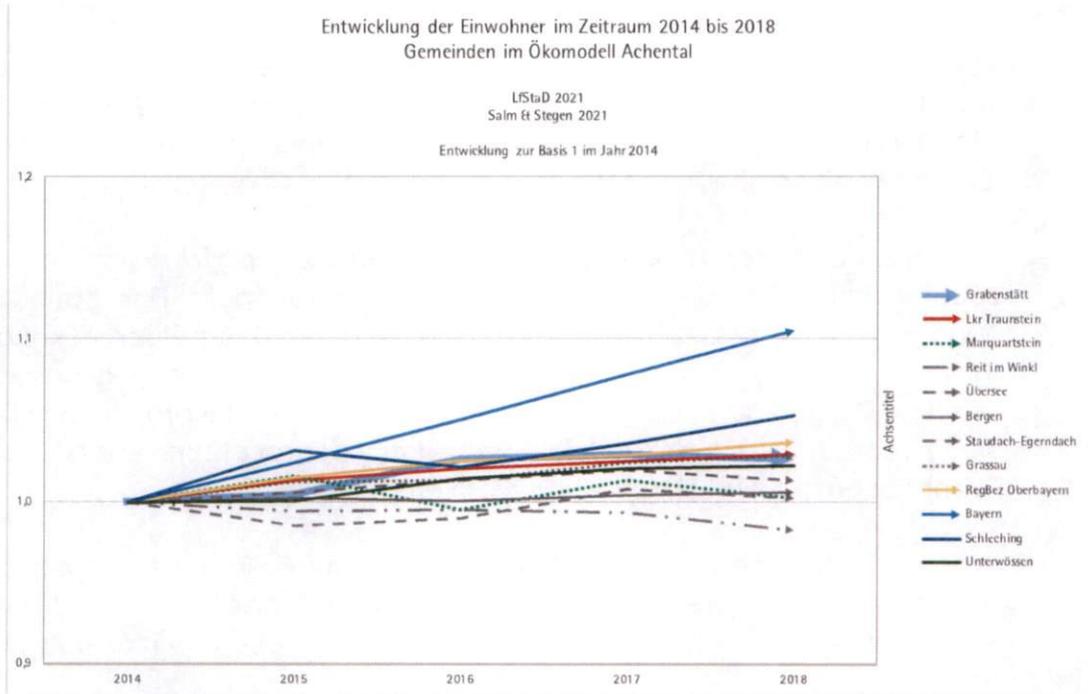
Zudem wurde im Rahmen des Projektes die demographische Entwicklung der Gemeinde im Verhältnis zum bestehenden Wohnraumangebot analysiert und bewertet. Die erhobenen Daten wurden mit Hilfe der Flächenmanagementdatenbank 4.0 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aufbereitet, um den statistisch erforderlichen Wohnbaulandbedarf abzuleiten.

Der Flächenbedarf für die mit den Bebauungsplänen „Am Sportplatz“ und „Wohnbauprojekt MARO“ geplanten Wohnbauflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung der Gemeinde sowie dem bislang recht einseitigem Wohnraumangebot. Darüber hinaus besteht dringender Bedarf an Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe und damit verbundener qualifizierter Arbeitsplätze am Ort.

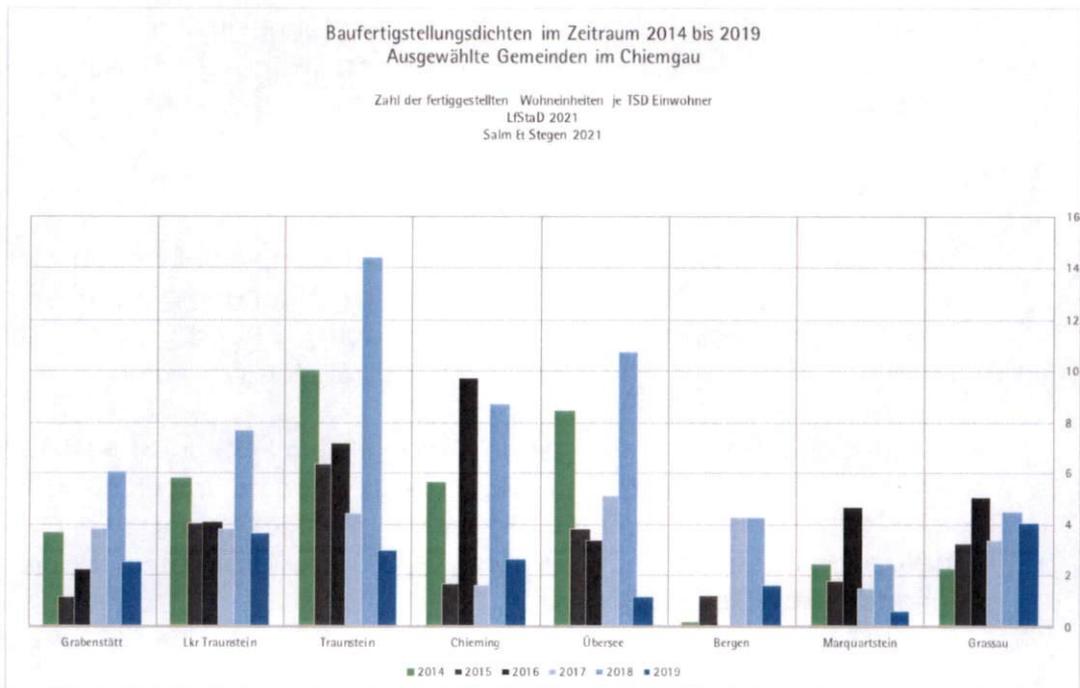
Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik sind in der Gemeinde Marquartstein weniger als 5 % des Wohnraumangebotes 1 Zimmer Wohnungen. Knapp 85 % des Wohnraumangebotes setzt sich aus drei und mehr Zimmern zusammen, was zumeist Einfamilien- und Doppelhäusern entspricht. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 100 Quadratmetern Wohnfläche. Das Durchschnittsalter der Marquartsteiner Bewohner lag Ende 2019 bei 48,7 Jahren und damit deutlich über dem Bayerischen Durchschnitt und dem vieler Nachbarkommunen. Sowohl für die älteren Menschen in der Gemeinde als auch für junge Berufseinsteiger und Auszubildende bestehen in der Gemeinde kaum Angebote, sich adäquat mit kleinerem, mietbarem, bezahlbarem ggf. sogar mit Servicefunktionen versehenen Wohnraum zu versorgen. Langjährige Einwohner der Gemeinde werden so ggf. gezwungen, die Gemeinde zu verlassen. Neuen Arbeitskräften kann kein Wohnraum vor Ort angeboten werden.

#### Wohnbauflächenbedarfsberechnung

Die Gemeinde Marquartstein hat in den Jahren 2014 bis 2019 einen Bevölkerungszuwachs von rund 1% erfahren. Im Vergleich zum Landkreis, dem Regierungsbezirk Oberbayern und einigen Nachbarkommunen ist dieser Zuwachs als sehr moderat zu bezeichnen.



Ähnlich stellt sich die Entwicklung bei den Baufertigstellungen dar. Auch hier kann die Gemeinde im Vergleich zum Regierungsbezirk, dem Landkreis und insbesondere den am Chiemsee und der Bundesautobahn gelegenen Nachbargemeinden eine eher moderate Baulandentwicklung in den vergangenen Jahren feststellen. Die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten je tausend Einwohner hat in keinem der Jahre den Wert 5 überschritten, während in einigen Nachbargemeinden und im Landkreis Werte deutlich über 7 bestehen.



Für die kommenden Jahre geht das statistische Landesamt von einem weiteren Bevölkerungswachstum in der Gemeinde aus. Bis zum Jahr 2033 wird für die Gemeinde Marquartstein eine Einwohnerzahl von 3.410 prognostiziert. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0,3 %.

Der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abzuleitende Wohnraumbedarf ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Eine ganz wesentliche Rolle spielt dabei die Baulandpolitik der Gemeinde. Rückblickend kann wie zuvor dargestellt von einer moderaten Baulandentwicklung gesprochen werden. Die Belegungsdichte – also die Zahl der Bewohner pro Wohneinheit hat sich zwischen 2012 und 2019 leicht verringert – der durchschnittliche Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner damit leicht erhöht.

Wohnten 2012 noch durchschnittlich 1,82 Einwohner in einer Wohneinheit, so waren es 2019 1,78. Dies entspricht bei 1.788 Wohnungen im Jahr 2012 und 1.834 Wohneinheiten im Jahr 2019 einem empirisch ermittelten Auflockerungsbedarf von 0,26.

Zukünftig ist aufgrund des demographischen Wandels vermehrt mit freiwerdenden Innenentwicklungspotenzialen zu rechnen. Die Landesplanung bringt mit dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms zum Ausdruck, dass eine starke Auflockerung siedlungsstrukturell nicht erwünscht ist. Eine Absenkung des so genannten Auflockerungsbedarfs ist daher zukünftig anzustreben und bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfes entsprechend zu berücksichtigen. Gemäß den Vorstellungen eines flächensparenden Bauens und Wohnens und in Fortführung der eher zurückhaltenden Baulandentwicklung der Vergangenheit haben wir einen Wert von 0,15 angesetzt. Für den Prognosezeitraum bis 2033 ergibt sich so ein Gesamtbedarf von 116 Wohneinheiten auf 5,32 Hektar (77 WE aus der Bevölkerungsentwicklung und 39 aus dem Auflockerungsbedarf).

#### Darstellung der Flächenpotenziale

Im Zuge des interkommunalen Projektes zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale wurden für Marquartstein gemäß der Flächenmanagementdatenbank 4.0 die Flächen mit einem Baurecht nach § 30 und § 34 BauGB sowie Außenbereichsinseln mit einer städtebaulichen Eignung bilanziert.

Insgesamt bestehen in der Gemeinde Marquartstein 54 Grundstücke für Wohnbauzwecke mit rund 70.000 qm Entwicklungsflächen im Umgriff rechtskräftiger Bebauungspläne. Hinzu kommen 28 Mischgebietsflächen und zwei Gewerbeflächen mit insgesamt nochmal rund 30.000 Quadratmetern baurechtlich gesicherten Entwicklungsflächen.

Bezogen auf die Wohnbauentwicklungsflächen bedeutet dies, dass bei einer Bruttowohnungsdichte (WE je ha) von 21,81 (entspricht einer durchschnittlichen Grundstücksfläche pro Wohneinheit von 458,51 qm) rechnerisch rund 152 neue Wohneinheiten abgebildet werden können. Die große Mehrzahl dieser Flächenreserve befindet sich jedoch in Privatbesitz und lässt aufgrund von Flächenzuschnitt, Größe, Erschließung und Immissionen ggf. keine verdichtete bauliche Entwicklung und damit Diversifizierung des Wohnraumangebotes zu.



## Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen

Bürgermeister und Gemeinderat haben sich u.a. im Rahmen einer Klausurtagung intensiv mit den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen auseinandergesetzt. Bei einer flurstücksbezogenen Betrachtung konnte festgestellt werden, dass sich die große Mehrzahl der Grundstücke in privatem Besitz befinden. Aus Einzelgesprächen ist für die betreffenden Grundstücke bekannt, dass sie einer privaten Nutzung zugeführt werden sollen. Eine Aktivierung im öffentlichen Interesse zur Umsetzung städtebaulicher Ziele ist daher für die meisten Grundstücke nicht absehbar. Eine systematische Abfrage bei allen privaten Besitzern von Innenentwicklungspotenzialen hat bislang nicht stattgefunden. Erfahrungen mit einer solchen Befragung in Nachbargemeinden des Landkreises haben aufgezeigt, dass die Aktivierungsbereitschaft privater Eigentümer vergleichsweise gering ist. Gemeinderat und Bürgermeister sind sich einig, dass auch in Marquartstein eine geringe Resonanz zu erwarten wäre. Zudem weisen die Innenentwicklungspotenziale nicht die Erschließung und Größe auf, die für ein besonderes Vorhaben zur Diversifizierung des Wohnraumangebotes, wie das der MARO Genossenschaft erforderlich sind.

Im Bereich der Gewerbe- und Mischgebietsflächen findet für den Einzelhandel und Dienstleistungssektor derzeit eine behutsame Entwicklung der Erdgeschosslagen mit dem Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ statt. Für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe stehen jedoch so gut wie keine passenden Flächen für notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Einige leistungsstarke Betriebe sind deshalb in den letzten Jahren abgewandert. Die beiden noch im „Gewerbegebiet Nord“ verfügbaren Flächen sind in Privatbesitz und aufgrund hoher Erbbauzinsen äußerst unattraktiv. Weitere unbebaute Flächen, z.B. nördlich des Rathauses sind für Entwicklungen der Daseinsvorsorge und des Gemeinwesens vorgesehen oder sind von Größe, Zuschnitt oder Lage für die gewünschten Nutzungen ungeeignet.

## Innenentwicklungsstrategie

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des so genannten ehem. Schrobenshauser Areals verfolgt die Gemeinde Marquartstein mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ eine Innenentwicklungsstrategie. Das ehemals gewerblich genutzte Areal in der Ortsmitte der Gemeinde wird in Kooperation mit einem privaten Investor zu einem neuen Quartier mit öffentlichen Nutzungen, Gewerbe und Wohnen entwickelt. Die Planungen sehen eine deutlich verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Wohnungstypologien in unterschiedlichen Finanzierungsformen vor.

Auch künftig ist ein Ungleichgewicht zwischen der Siedlungsentwicklung in der Innenentwicklung und der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen zu erwarten.

Daraus leitet sich das übergeordnete Handlungserfordernis ab, die Bruttowohnungsdichte insgesamt sukzessive zu erhöhen, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Dazu gehören die Reduzierung von Grundstücksgrößen im individuellen Wohnen oder auch das verdichtete Bauen in Form eines modernen Geschosswohnungsbaus. Mit der Überplanung der Ortsmitte und den Bebauungsplänen „Am Sportplatz“ und „Wohnbauprojekt MARO“ möchte die Gemeinde Marquartstein diesem Handlungserfordernis gerecht werden.

#### Zusammenfassung

Am 10.06.2022 hat es ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Marquartstein und der Regierung von Oberbayern zur Erörterung bzgl. Innenentwicklung von Orten gegeben. Hierbei wurde festgehalten:

- Das Büro Salm & Stegen hat ein Innenentwicklungskonzept für die Gemeinden im Achantal erstellt.
- Dabei wurde festgestellt, dass für das geplante Projekt keine ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen.
- Auf möglich vorhandenen Flächen sind bereits anderweitige Projekte mit Investoren in Arbeit.

Die Gemeinde verfolgt derzeit einen Paradigmenwechsel in der Siedlungspolitik hin zu flächeneffizienten Bauformen zur Erfüllung der absehbaren Siedlungsbedarfsflächen (altengerechter Wohnraum, bezahlbarer Wohnraum). Eine flächeneffiziente Bebauung ist entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan erkennbar (2 bis 3 Geschoße).

Es findet auch in Zukunft eine regelmäßige Eigentümeransprache zur Aktivierung der vorhanden innerörtlichen Potentialflächen bzgl. der zukünftigen Siedlungsentwicklung statt.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 30.06.1986 (Bekanntmachung am 25.04.1988) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für Landwirtschaft“ und „Sportplatzflächen“ dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



— — Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Sportplatz“; Auszug aus bestehendem Flächennutzungsplan ohne Masstab

### 4.4 Benachbarte Bebauungspläne

- Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbauprojekt MARO“ (WA) und südlich angrenzend, an die aktuell landwirtschaftlich genutzte Nachbarfläche, befindet sich der Bebauungsplan „Brandäcker“ (WA).
- Im Osten, angrenzend an die Freiweidacher Straße, befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan „Freiweidach“ (WA) bzw. der künftige Bebauungsplan „Freiweidach Nord“ (WA)
- Im Westen grenzt der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbauprojekt MARO“ (WA) an den Geltungsbereich.

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Bauliche Nutzung

Als Grundlage für die geplanten Nutzungen muss der Flächennutzungsplan abgeändert werden, von überwiegend „Sportplatzflächen“ und „landwirtschaftliche Nutzung“ in folgende Baugebiet-Nutzungsarten:

Das Gebiet wird zum Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, zum Teil als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und zum Teil als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Bau NVO festgesetzt.

Die vorgeschlagenen „Gebäudetypen“ nehmen die bestehende Bebauung auf, entwickeln sie weiter. So werden die Angaben zur Situierung der Gebäude, zur Höhenlage und -entwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten, bezogen auf Normalnull (NN) geregelt. Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände.

Durch die Festlegung von Höhenangaben wird auf die Problematik des Hochwasserschutzes Rücksicht genommen.

Die geplante Bauhöhe entspricht einer Höhenentwicklung entlang der Freiweidacher Straße mit ansteigender Wandhöhe in Richtung Westen, an den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbauprojekt MARO“. Damit fügt sich die Intention des Bebauungsplanes in das vorhandene Gelände unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung (Wohnbauprojekt MARO) ein.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Freiweidacher Straße (Kreisstraße TS 34). Das Siedlungsgebiet selbst wird durch die Planstraßen „A“ und „C“ erschlossen. Gemäß Pkt. 4.3 - „Begegnen“ RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) besteht für den Begegnungsverkehr eine notwendige Straßenbreite von 5,50 m. Mit einer vorgesehenen Straßenbreite von 6,0 m sind die Planstraßen „A“ und „C“ beide als Erschließungsstraßen geeignet. Die Erschließungsstraße Planstraße „B“ sind ebenfalls mit einer Breite von 6,0 m geplant.

Auf Grund des Siedlungsgebietscharakters werden alle Planstraßen als verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 30 km/h festgesetzt.

### 5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) durch die Festsetzung die Grundfläche und der Geschossfläche, sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) wird die bauliche Nutzung durch die Festsetzung der Grundfläche, der Baumassenzahl und der maximalen Wandhöhe bestimmt.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung des Bebauungsplanes und der Einpassung der beabsichtigten Bebauung in das vorhandene Gelände. Damit wird der Intention der Gemeinde im Rahmen dessen städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Es werden Grundflächen (GR1) von 260 bis 825 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche aller baulichen Anlagen um bis zu 50 von Hundert ist gemäß § 19 Abs. 4 zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Ausgangspunkt der festgesetzten Grundflächen ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung nur fortgeführt.

Die Geschossfläche (GF) wird je nach Grundstück von ca. 520 m<sup>2</sup> bis 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird je nach Gewerbegrundstück von 2,0 bis 3,0 festgesetzt.

#### 5.4 Beabsichtigte Wohnbebauung

Es werden im Bereich des WA etwa 28 Wohnungen errichtet und im Bereich des MI ca. 10 bis 14 Wohnungen (abhängig von der beabsichtigten Nutzung der Gebäude). Im GE sind, je nach funktionalem Zusammenhang, Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

### 6. Auswirkungen / Umweltprüfung / Grünordnung

#### 6.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß der Planzeichnung werden zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Einbindung in die Umgebung die Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Bäume zu verwenden.

#### 6.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Gemäß der Planzeichnung sind auf privaten Grundstücken Standorte für Bäume sowie eine Ortsrandbegrünung am nördlichen Rand des Plangebietes als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgelegt.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Sträucher zu verwenden.

Es wird empfohlen, die grünordnerischen Festsetzungen, insbes. die Ortsrandeingrünung im Norden des Geltungsbereiches, über städtebauliche Verträge o.ä., festzuschreiben.

### 6.3 Arten und Biotopschutz

Das Bayerische Naturschutzgesetz enthält ein ganzjähriges Beseitigungsverbot für Hecken. Demnach ist für die Hecke, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches gerodet werden muss, ein gleichwertiger Ersatz zu erbringen. Der Ersatz ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die Rodung der Hecke ist gemäß Art. 16 (1) 1 BayNatSchG eine Befreiung vom Verbot bei der unteren Naturschutzbehörde Traunstein förmlich zu beantragen.

Im Zuge der Rodungsarbeiten an der bestehenden Hecke ist zu beachten, dass es gemäß Bundesnaturschutz verboten ist, zwischen 1. März und 30. September jeden Jahres Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Rodungsarbeiten sind demnach in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

### 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche mit der Flurnummer 3215/0, Gemarkung Übersee, Gemeinde Übersee festgesetzt.

Das Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche ist die Etablierung eines Kiefern-Moorwaldes alter Ausprägung.

Um das Entwicklungsziel zu erreichen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- partielle Entnahme der Fichtenbestockung entlang der Entwässerungsgräben
- Waldumbau auf der gesamten Fläche in Richtung einer lockeren Bestockung mit von Kiefern dominierten Beständen
- Wiedervernässung des Standortes durch Verschließen der Entwässerungsgräben.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 4.469 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt.

### 6.5 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan vor. In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

## 7. Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz“ wird die Fläche südlich des Sportplatzes zwischen der Freiweidacher Straße und der Tiroler Achen überplant. Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ setzt im Norden ein Gewerbegebiet (GE), daran anschließend ein Mischgebiet (MI) und im Süden ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Plangebiet steht im Einflussbereich des nördlich gelegenen Sportgeländes, des Verkehrs auf der östlich verlaufenden Freiweidacher Straße sowie untergeordnet der westlich verlaufenden B305 und dem Gewerbegebiet westlich der Tiroler Ache.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen berechnet und beurteilt.

### Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Mischgebiet nachts um bis zu 2 dB(A) und im allgemeinen Wohngebiet tagsüber um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) verfehlt wird.

Mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf den Planstraßen im Geltungsbereich auf 30 km/h kann im allgemeinen Wohngebiet tagsüber nahezu der  $ORW_{DIN18005}$  eingehalten werden und auch nachts reduziert sich die Überschreitung auf max. 3 dB(A).

Wenn auch auf der Freiweidacher Straße die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt wird, verbleibt nur noch im allgemeinen Wohngebiet nachts eine Überschreitung um 2 dB(A). Von der Maßnahme würde auch die bestehende Bebauung profitieren.

Die Umsetzung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Freiweidacher Straße (TS 34) obliegt nicht der Gemeinde. Die Maßnahme wird mit dem Bau- lastträger erörtert, kann aber im Rahmen des B-Planverfahrens nicht festgesetzt werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng-

genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Der Immissionsgrenzwert wird durchgängig eingehalten.

Die VDI 2719 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) ( $\cong$  dem Orientierungswert für ein Mischgebiet nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Gebiet auf 30 km/h beschränkt und eine Grundrissorientierung für die Bebauung im MI 2 entlang der Freiweidacher Straße festgesetzt. Mit der Maßnahme sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

#### Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen aus den bestehenden Gewerbeflächen westlich der Tiroler Achen zu rechnen ist. Die möglichen Betriebe im Plangebiet müssen mit dem Bauantrag einen Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit in Bezug auf ihre Nachbarschaft vorlegen und sind hier nicht relevant.

#### Sport

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen aus dem im Norden angrenzenden Sportgelände zu rechnen ist, wenn nachts und in der morgendlichen Ruhezeit kein Betrieb ist.

#### Neubau Planstraßen / Verkehrszunahme

Die schalltechnische Untersuchung kommt auf Grundlage der Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung zu den Entwicklungen "Am Sportplatz" und der Achenbrücke von Stadt/Land/Verkehr Stand 03.03.2020 zu dem Ergebnis, dass keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

#### Geplante Betriebe im Geltungsbereich des B-Plans

Auf ein Geräuschkontingent für die Gewerbefläche wird verzichtet. Mit dem Bauantrag wird von sämtlichen gewerblichen Vorhaben, die sich im Geltungsbereich des B-Plans ansiedeln wollen, ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit gefordert.

Marquartstein, den 18. April 2023

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Scheck  
Erster Bürgermeister