

Gemeinde	Münsing Lkr. Bad Tölz / Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 34/MÜNSING (westlich des Angerwegs)
Planfertiger	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	Kastrup / Dörr QS: Goe
Aktenzeichen	MUS 2-41
Plandatum	25.01.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Planungsrechtliche Situation und Verfahren	4
2.3	Bodenschutz	5
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage, Nutzungen und Topografie	5
3.2	Flora / Fauna	7
3.3	Denkmäler	7
3.4	Wasser	7
3.5	Immissionen	7
4.	Planinhalte	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	12
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.5	Bauliche Gestaltung	13
4.6	Verkehr und Erschließung	14
4.7	Grünordnung, Abgrabungen, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	15
4.8	Erneuerbare Energien	17
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	18
4.10	Immissionsschutz	19
4.11	Flächenbilanz	19
5.	Verwirklichung der Planung	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Münsing zu schaffen. Die betreffenden Grundstücke sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut. Es sollen vier Eigenheime mit Eingrünung zum Ortsrand hin realisiert werden. Eines der Grundstücke wird die Gemeinde erwerben mit dem Ziel der Weiterveräußerung unter Berücksichtigung sozialer Aspekte (ehem. Einheimischenmodell).

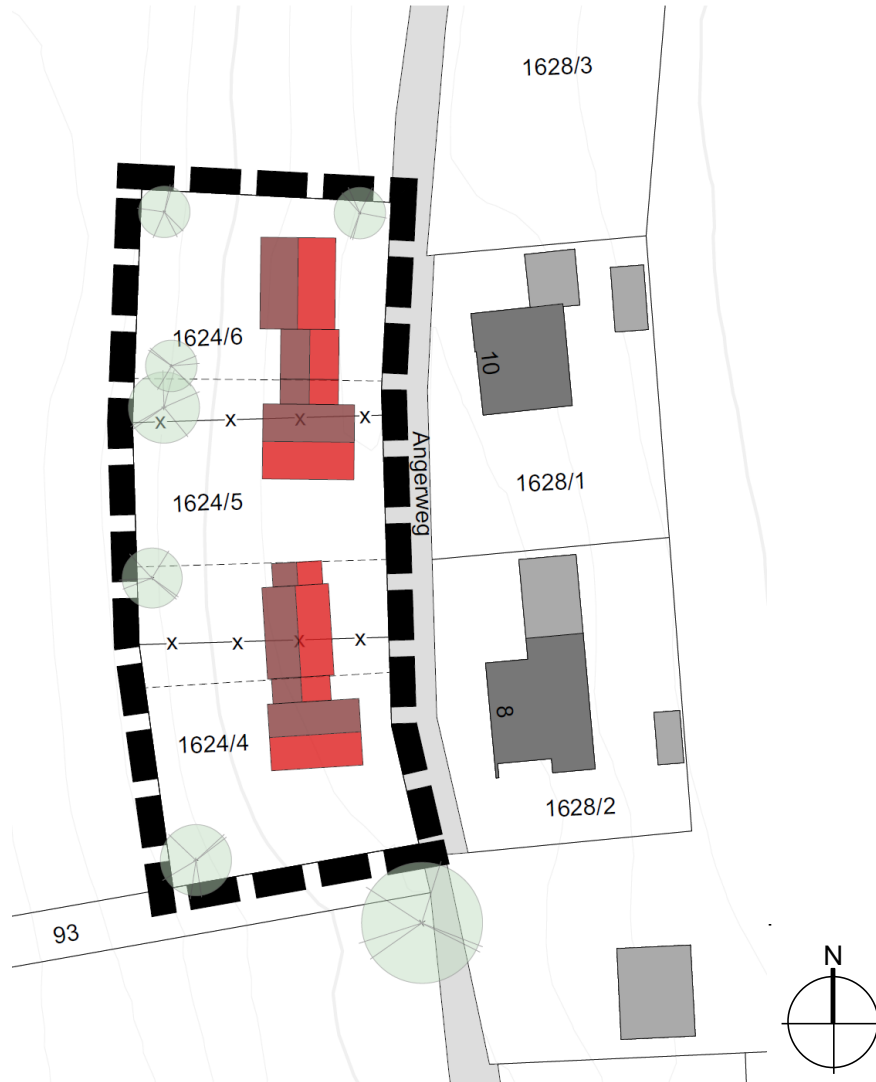


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, Stand 25.01.2022 ohne Maßstab

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen das Nutzungsmaß sowie die städtebauliche Gestalt auf der für das Ortsbild wichtigen Fläche geregelt werden. Erreicht werden soll dies durch:

- eine dem Standort am Ortsrand angemessene Baudichte und Höhenentwicklung,
- eine Baukörperanordnung, die Merkmale alter Hofstellen aufgreift,
- die Anpassung der Bebauung an die Topographie,
- das Sicherstellen einer sich gestalterisch einfügenden Dachlandschaft und
- das Sicherstellen einer Begrünung der Grundstücke zum Ortsrand hin.

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität für die Bewohner geschaffen werden. Dies geschieht insbesondere durch die Gebäudestellung der Einzelhäuser mit süd- und westorientierten Gärten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Münsing verfügt über einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 27.9.1988 genehmigten Flächennutzungsplan i.d.F. vom 01.03.1988, der bislang fünfmal geändert wurde. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet mit umgebender Grünfläche als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

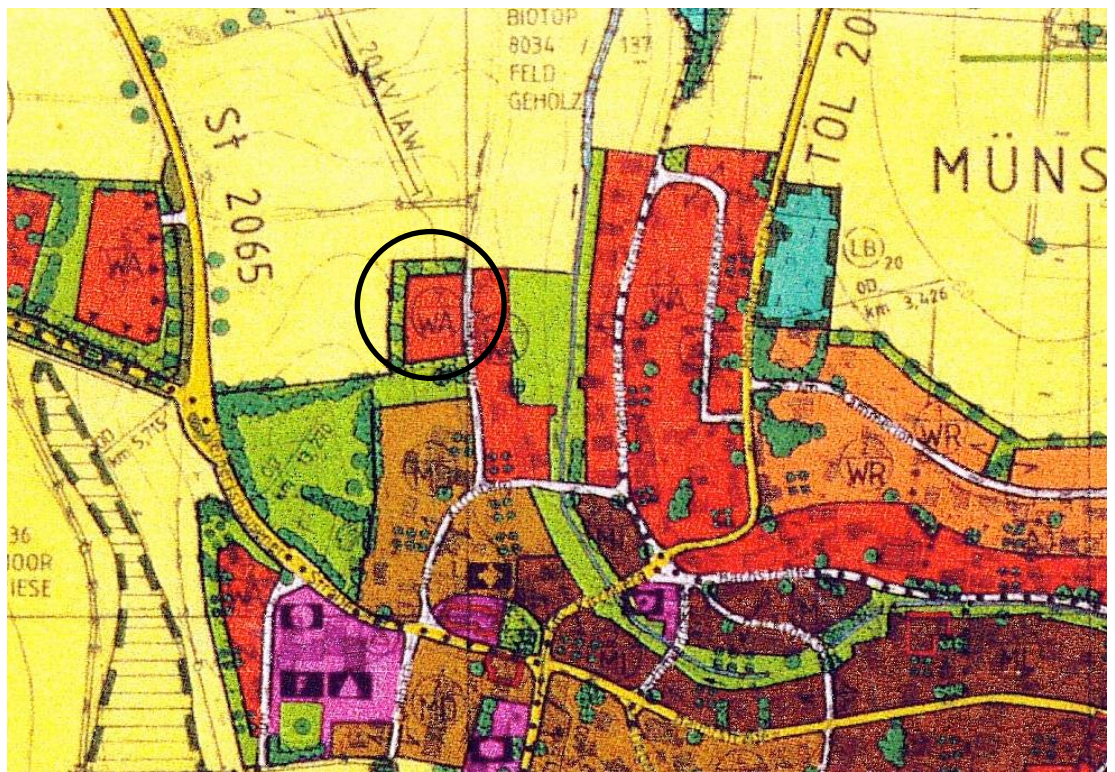


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Angabe des Plangebiets

2.2 Planungsrechtliche Situation und Verfahren

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

Mit dem Ziel die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern hat der Gemeinderat Münsing am 10.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Angerweg“ aufzustellen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen vor:

- Die Grundfläche umfasst weniger als 10 000 Quadratmeter,
- es wird nur die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.3 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Hauptort Münsing insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. In einer Erhebung der Flächenpotenziale wurden insgesamt 75 Flurstücke ermittelt, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind bzw. für die ein Nachverdichtungspotenzial besteht. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht für diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell allerdings keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bzw. ist kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Nutzungen und Topografie

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1624/4, 1624/5 und 1624/6, alle Gemarkung Münsing.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Münsing, und ist rd. 250 m von der Ortsmitte (Kirche, Rathaus, Bürgerhaus) entfernt. Es hat eine Größe von rd. 2.400 qm. Es ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) genutzt.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle: Bayernviewer, Stand 09/2019

Das Umfeld des Plangebiets ist im Osten durch Wohnnutzung geprägt. Im Süden befindet sich neben Wohngebäuden auch noch eine aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Nördlich und westlich grenzt Freiraum, geprägt durch landwirtschaftliche Fluren, an. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, die nur geringe Dichten (bezogen auf die Hauptbaukörper bis max. 0,17 GRZ) erreicht.

Gehölzbestände sind auf der Fläche selbst nicht vorhanden, auf dem südlich benachbarten Grundstück befinden sich aber in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich drei hohe, großkronige Laubbäume (zwei Eichen, eine Esche), die das Ortsbild nachhaltig prägen.

Das Gelände steigt vom Angerweg bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs im Süden um etwa 3,5 m und im Norden um etwa 4 m an, bildet also einen nach Osten geneigten Hang.



3.2 Flora / Fauna

Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.3 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet, sind aber im weiteren Umfeld vereinzelt vorhanden. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In rd. 190 m Luftlinie befindet sich das Baudenkmal Nr. D-1-73-137-1 (Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt) als barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und südlichem Zwiebelturm, das durch seine Lage exponierte Lage weithin sichtbar ist. Beeinträchtigungen des Denkmals sind durch die künftige Bebauung nicht zu besorgen, da Sichtbeziehungen nicht behindert werden.

3.4 Wasser

Hochwasserrisiken bestehen durch die gewässerferne Lage des Plangebiets nicht. Der wassersensible Bereich des östlich gelegenen Lüßbaches reicht nicht bis an den Geltungsbereich heran. Durch die Hanglage kann aber bei Starkregenereignissen vom Hang abfließenden Niederschlagswasser auftreten. Die Gebäude sind entsprechend dagegen zu sichern (wasserdichte Kellerfenster etc.).

3.5 Immissionen

Südlich des Geltungsbereichs liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Nach Angaben des Landwirts werden im Sommer rd. 30 Großvieheinheiten (GV) und im Winter durch Pensionsviehhaltung rd. 40 GV im Stallgebäude gehalten. Die Lage des Stallgebäudes ist auf dem nachfolgenden Luftbild dargestellt, ebenso die Mistplatte und die Güllegrube. Erweiterungen oder Neubauten sind nicht geplant. Gleichwohl sind Geruchs- und ggf. Lärmimmissionskonflikte in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß dem Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, Stand 03/2016, sind zu einem Betrieb mit Rinderhaltung in der genannten Anzahl an GV erst ab einem Abstand von ca. 53 m keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermuten. Bei einem Abstand von ca. 27 m bis 53 m ist der Einzelfall zu prüfen.

Im vorliegenden Fall beträgt der geringste Abstand zwischen der Tür zum Rinderstall, die sich etwa mittig an der nördlichen Gebäudestirnseite befindet, und nächstgelegenen Bauraum beträgt ca. 56 m, der Abstand zwischen Güllegrube und Bauraum etwa 63 m und der Abstand zwischen Mistplatte und Bauraum etwa 76 m.

Zur Grenze des Allgemeinen Wohngebiets beträgt der geringste Abstand zur Stalltür rd. 45 m, zur Güllegrube rd. 53 m und zur Mistplatte rd. 66 m.

Das heißt, dass die im neuen Wohngebiet geplanten Gebäude einen so großen Ab-

stand von der Geruchsquelle haben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu vermuten sind. Für die Gartenflächen des südlichsten Gebäudes gilt diese Vermutung nicht uneingeschränkt, da der Abstand zum Stallgebäude hier unter 53 m liegt. Die Gemeinde geht dennoch auch hier davon aus, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu besorgen sind, da sich die Geruchsemissionen durch die das ganze Jahr über vorherrschende Windrichtung von Westen eher nach Osten als nach Norden ausbreiten. Auch sind von den östlichen Nachbarn des Landwirts keine Beschwerden über störende Geruchsimmissionen bekannt.

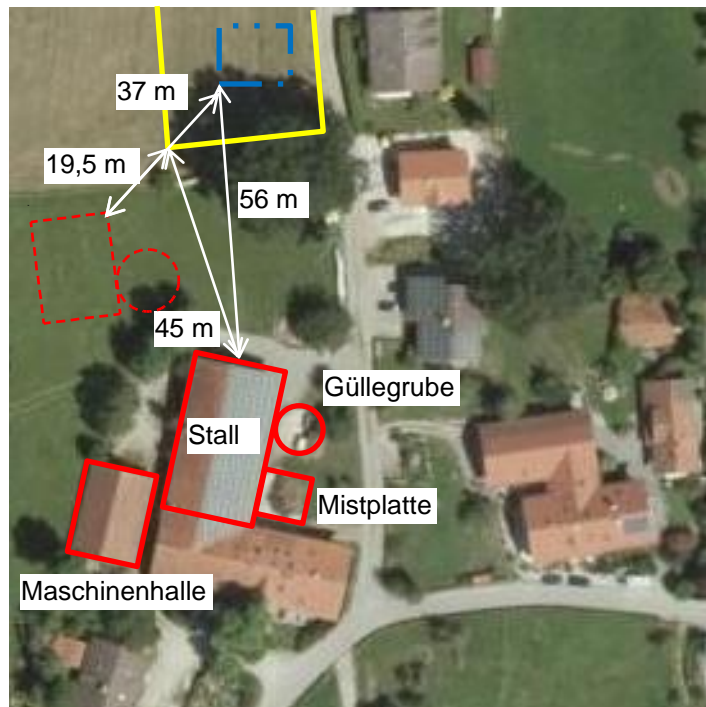


Abbildung 4: Bestehende Geruchsemissionsorte (rote Linie) und beantragte landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen (rot gestrichelte Linie) südlich des Plangebiets und Abstände zum Plangebiet, Quelle Luftbild: Bayernviewer, Stand 09/2019

Mit Schreiben vom 25.09.2020 hat der Landwirt einen Antrag auf Vorbescheid für eine Halle (15 x 20 m) und einen geschlossenen Güllebehälter eingereicht, der vom Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen mit Schreiben vom 01.02.2021 positiv beschieden wurde. Die Halle soll als Stall genutzt werden und nordwestlich des bestehenden Stalls liegen. Der Abstand des geplanten Stallgebäudes zur Grenze des Allgemeinen Wohngebiets würde rd. 19,5 m, zum Bauraum rd. 37 m betragen. Der Güllebehälter läge rd. 22,5 m von der Grenze des Allgemeinen Wohngebiets und rd. 37,5 m vom Bauraum entfernt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die baulich genutzten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf diese Weise wird dem Bedürfnis nach einer/m vor Lärm und sonstigen Immissionen geschützten Wohnung und Wohnumfeld Rechnung getragen und andererseits vermieden, dass sich an diesem für den motorisierten Verkehr nur bedingt gut er-

schlossenen Standort, Nutzungen ansiedeln, die ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Um hier steuernd zu wirken, macht die Gemeinde von den Möglichkeiten der §§ 5 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch.

Allgemein zulässig sind somit:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zugelassen werden können folgende Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Insbesondere für die Nutzungen, die im Gebiet nicht gelassen werden, sieht die Gemeinde den Standort als ungeeignet an. Andere Standorte im Gemeindegebiet sind hierfür besser geeignet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Das Maß der baulichen Nutzung wird über

- die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes,
- die maximal zulässige Wandhöhe über Erdgeschossrohfußboden,
- die maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens über NHN sowie
- die maximale Dachneigung festgelegt.

Das Nutzungsmaß ist für drei der entstehenden Bauparzellen gleich hoch mit 100 qm Grundfläche festgesetzt, für die Parzelle mit geringerer Breite und daher kleinerem Bauraum ist die zulässige Grundfläche auf 90 qm reduziert. Es können zweigeschossige Gebäude entstehen. Die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau besteht aufgrund der geringen zulässigen Dachneigung nicht. Bezogen auf den Hauptbaukörper werden im Baugebiet auf drei Baugrundstücken Dichten von 0,15 GRZ und auf einem von 0,21 GRZ erreicht.

Die eher restriktive Handhabung der Wandhöhe (max. 5,7 m über Erdgeschossrohfußboden) ist zum einen der Ortsrandlage geschuldet. Zum anderen soll die Bebauung auf der Westseite des Angerwegs sich in der Höhe nicht zu stark von der auf der Ostseite, die straßenseitig eingeschossig ist, unterscheiden.

Durch eine ergänzende Festsetzung, die für jedes Baugrundstück eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche von 15%, also max. 15 qm, für untergeordnete eingeschossige Erker, erdgeschossige Wintergärten, Balkone, Außentreppe und Vordächer vorsieht, kann die Wohnfläche auf Wunsch noch erweitert werden. Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit von 20 %, also max. 20 qm, lässt die Gemeinde zusätzlich für Terrassen zu. Der Umfang dieser Überschreitungsmöglichkeiten orientiert sich an ortsüblichen Anlagengrößen und berücksichtigt auch

Aspekte des Bodenschutzes. Unter Berücksichtigung dieser baulichen Anlagen entsteht auf den drei größeren Parzellen eine GRZ von max. 0,2 und auf der kleineren Parzelle eine GRZ von 0,29.

Für die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die festgesetzten Grundflächen ebenfalls überschritten werden. Eine Begrenzung der Versiegelung erfolgt durch eine baugrundstücksbezogen festgesetzte maximale Gesamt-Grundflächenzahl. Als Baugrundstücke werden dabei die Grundstücke betrachtet, die in der Planzeichnung durch das Planzeichen A 2.5 („Knödellinie“) abgegrenzt sind. In der Berechnung der Gesamtgrundflächenzahl sind außer den Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, unterirdischen Anlagen und Zufahrten auch die Grundflächen der Hauptgebäude gemäß Festsetzung A 3.1 und der untergeordneten Bauteile etc. gemäß Festsetzung A 3.2 zu berücksichtigen.

Die maximale Gesamt-Grundflächenzahl für die Grundstücke differiert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Art der Stellplatzunterbringung. Sie beträgt max. 0,34 GRZ auf den Parzellen 2 und 4, 0,38 GRZ auf Parzelle 1 und 0,43 auf Parzelle 3.

Die festgelegten Höhen des Erdgeschossrohfußbodens über NN, die maximalen Wandhöhen und die Dachneigungen stellen eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet sicher. Durch die Obergrenzen entstehen, vom Angerweg aus gesehen zweigeschossige Gebäude. In den folgenden Ansichten und Schnitten ist die Lage der künftigen Gebäude im Gelände ersichtlich.

GEMEINDE MÜNSING

Bebauungsplan Angerweg

Konzept 5: Variante Verbindungsbau
Ansicht Nordwest

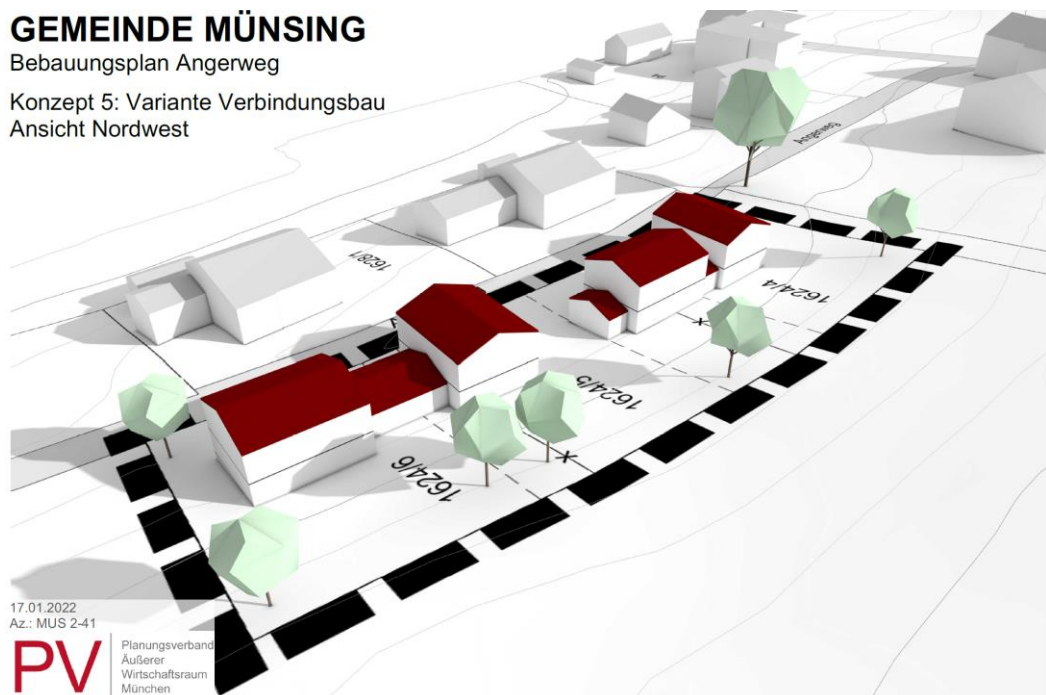
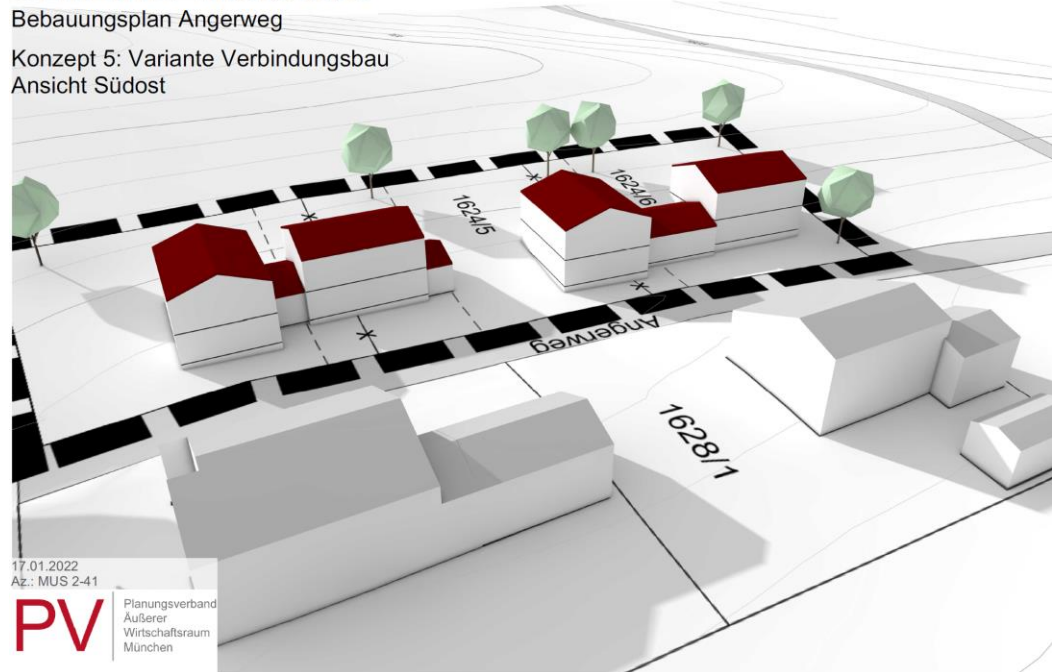


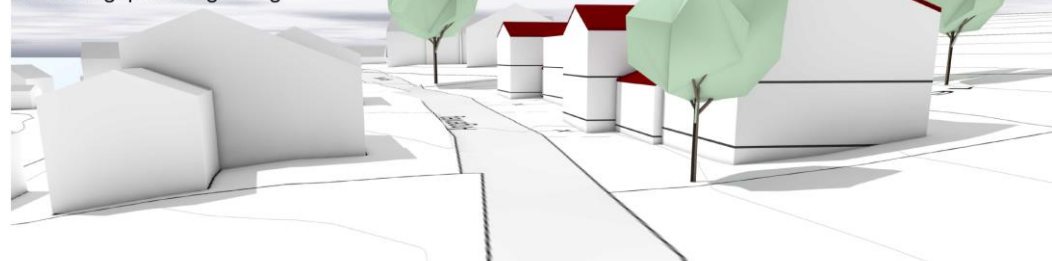
Abbildung 5: Ansicht von Nordwest, Stand 25.01.2022, ohne Maßstab, eigene Darstellung

GEMEINDE MÜNSING

Bebauungsplan Angerweg

Konzept 5: Variante Verbindungsbau
Ansicht Südost*Abbildung 6: Ansicht von Südosten, Stand 25.01.2022, ohne Maßstab, eigene Darstellung***GEMEINDE MÜNSING**

Bebauungsplan Angerweg

*Abbildung 7: Straßenansicht von Norden (oben) und Süden (unten), Stand 25.01.2022*

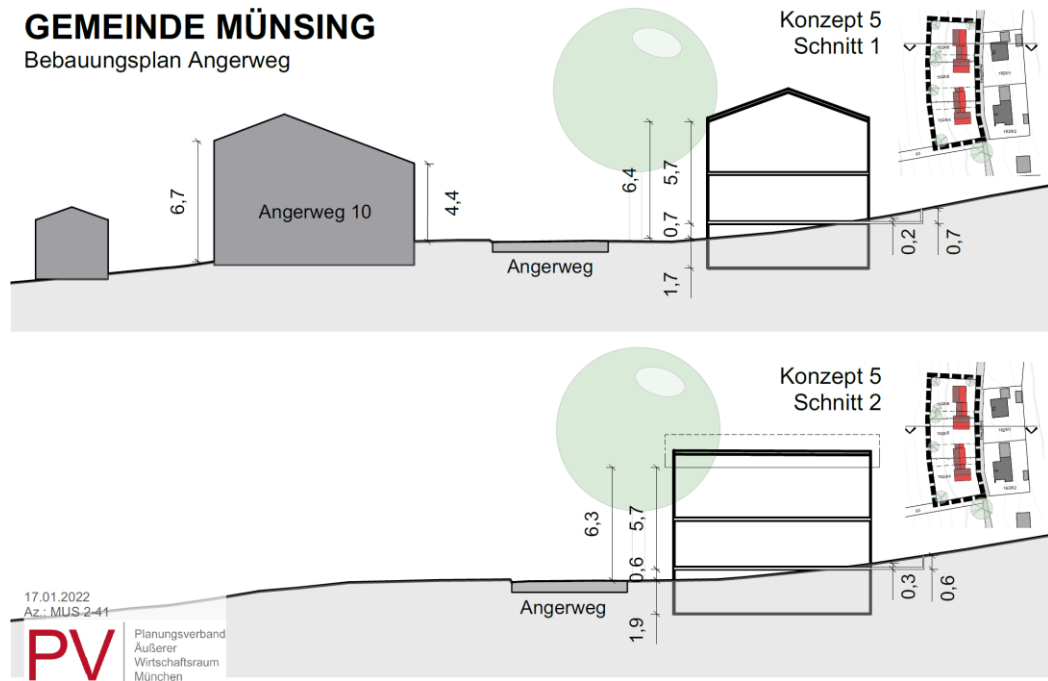


Abbildung 8: Schemaschnitt Bauparzellen 1 und 2, Stand 25.01.2022

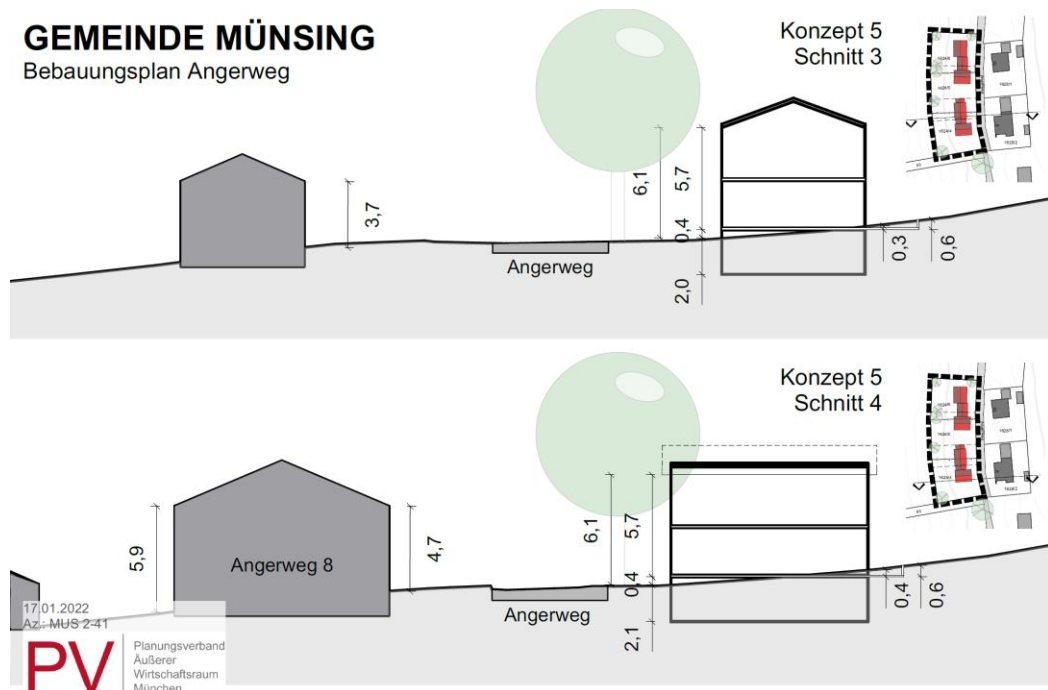


Abbildung 9: Schemaschnitt Bauparzellen 3 und 4, Stand 25.01.2022

Zur Vermeidung von Problemen bei der Stellplatzunterbringung wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Im Gebiet ist ausschließlich offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zulässig. Dies entspricht auch den heute bekannten Planungsabsichten der Eigentümer.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch relativ enge Baugrenzen festgelegt. Die Gemeinde erreicht dadurch, dass das städtebauliche Konzept hinsichtlich der baulichen Fassung des Straßenraums und die gewünschte L-förmige Anordnung der Baukörper in Anlehnung an die Form alter Hofstellen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Um letzteres zu ermöglichen, wird an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Nr. 3 über die gesamte Breite des Bauraums Grenzbebauung ohne Abstandsflächen zugelassen. Belichtung und Belüftung dieses Gebäudes werden im Wesentlichen über die Ost- und Westfassade gesichert, die des Gebäudes auf dem Baugrundstück Nr. 4 zusätzlich über die Südfassade. Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen des § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021, d.h. 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden 0,8 H, mindestens jedoch 3 m beachtet.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind unter der Annahme, dass je Gebäude eine Wohneinheit entsteht, jeweils 3 Stellplätze je Baugrundstück herzustellen. Die Aufstellfläche vor Garagen wird dabei nicht als Stellplatz anerkannt.

Im Bebauungsplan sind die Standorte von Garagen und offenen Stellplätzen in Absprache mit den künftigen Bauherren, sofern bereits vorhanden, abgestimmt festgesetzt. Zur Vermeidung großflächiger versiegelter Zufahrten ist der Gemeinde an einer straßennahe Lage der Anlagen gelegen. Zudem sollen die Vorgartenzonen von hochbaulichen Anlagen, wie Garagen oder Carports freigehalten werden.

Sind Flächen für Garagen oder Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt, so sind diese Anlagen auch nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Flächen für Garagen sind auch Carports oder Stellplätze zulässig.

Um die Garagen und sonstige Nebenanlagen in ihrer Größe zu begrenzen, gilt eine maximale Wandhöhe von 2,8 m über festgelegter OK Erdgeschossrohfußboden. Aus gestalterischen Gründen ist die Außenwandgestaltung von Garagen an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Auch die Garagendächer sollen sich hinsichtlich der Dachneigung nicht zu stark vom Hauptgebäude unterscheiden. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen. Aneinandergebaute Garagen sind profilgleich zu errichten.

Für Nebenanlagen wie z.B. Gartengerätehäuschen oder Mülltonnenstandplätze gilt eine maximale Größenbeschränkung von 10 qm je Baugrundstück.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Münsing. Sie dienen zur Herstellung eines ansprechenden Gesamteindrucks des Ortsbildes, der angesichts der Ortsrandlage des Baugebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls – insbesondere in Bezug auf die Gestaltwirksamkeit der Neubauten zum Straßenraum und zum Freiraum hin - Rechnung trägt, gleichzeitig aber den Eigentümern Gestaltungsspielraum belässt.

Die Festsetzung der Firstrichtung stellt zusammen mit der Anordnung der Bauräume die gewünschte L-Form der Baukörper und die Abwechslung von Giebel- und Traufständigkeit her. Die Festsetzungen zur Dachneigung sollen eine geordnete Dachlandschaft sicherstellen. Da sich Dachaufbauten nur in steilere Dächer gestaltverträglich einfügen und im Plangebiet nur flach geneigte Dächer (Dachneigung 15-25°) zulässig sind, sind alle Arten von Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Quergiebel, Gauben etc.) unzulässig.

Dachflächenfenster sind nur auf nach Westen geneigten Dachflächen zulässig, also auf den Dachflächen, die vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Die Gemeinde stellt damit eine homogene, ruhige Dachlandschaft zum öffentlichen Straßenraum hin sicher.

Festsetzungen zu Dachüberständen, Farben und Material von Dacheindeckungen, Fassaden und Außenwänden sowie von Balkonbrüstungen dienen dazu, ein ortstypisches Siedlungsbild entstehen zu lassen und Verunstaltungen zu verhindern.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Angerweg, der an die Weipertshausener Straße anschließt und somit den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz sicherstellt.

Der Angerweg ist heute in einer Breite von rd. 5 m befestigt. Zur Erschließung der vier hinzukommenden Parzellen ist dieser Querschnitt ausreichend. Gesonderte Fuß- und Radwege sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Eine Wendeanlage ist nicht vorgesehen. Erforderliche Wendemanöver privater Kraftfahrzeuge müssen auf den Garagenzufahrten erfolgen. Diese dürfen daher nicht eingefriedet werden. Feuerwehr und Müllabfuhr können über den Angerweg nach Norden weiterfahren und über den landwirtschaftlichen Weg (Fl.Nr. 1623) wieder auf die Weipertshausener Straße gelangen.

4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Starnberger See im Trennsystem. Im Angerweg ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, der die zusätzlichen Abwässer aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

4.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Gemäß gemeindlicher Satzung ist Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern.

ckern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153, DWA A102 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG. Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelfeuerungsanlagen. Gasleitungen sowie Nah-/Fernwärme sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Telekommunikationsanlagen sind im Angerweg verlegt.

4.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Bad Tölz / Wolfratshausen gewährleistet.

4.7 **Grünordnung, Abgrabungen, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

4.7.1 *Grünordnung*

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Wichtige Elemente für die Grünordnung innerhalb des Baugebietes sind

- die Ortsrandeingrünung und die
- sonstigen für die privaten Grundstücke festgesetzten Bepflanzungsregelungen.

Als Ortsrandeingrünung sind pro Baugrundstück (mindestens) zwei regionaltypische Obstbäume an der westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen. Zusätzlich sind entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zwei weitere Obstbäume zu pflanzen. Auf diese Weise soll im Übergang von Bebauung zum Freiraum eine für die Kulturlandschaft des Oberlandes typische Obstwiese entstehen.

Zusätzliche Begrünung im Plangebiet wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass pro vollendeter 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mindestens II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen ist.

Schotter-, Kies- und Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind aus Gründen des Artenschutzes (fehlender Lebensraum für Insekten und Kleintiere) sowie aus Gründen des Bodenschutzes (nahezu Versiegelung des Bodens) und der Klimaanpassung (hohe Aufheizung der Steinflächen) unzulässig.

4.7.2 *Abgrabungen*

Zur Vermeidung umfangreicher baulicher Befestigungen, ist die Höhe von Abgrabungen auf 1,0 m begrenzt. Dies ermöglicht vor allem den Eigentümern mit Westgarten in gewissem Umfang ebenerdige Terrassen in den Hang hineinzugraben, soll

den Umfang des Eingriffs und die Höhe von Stützmauern aber auch in einem verträglichen Rahmen halten.

4.7.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen werden die Höhe von Einfriedungen sowie deren Material festgelegt. Die Gemeinde erkennt damit einerseits den Wunsch von Eigentümern an, die Zugänglichkeit zum Grundstück zu beschränken, andererseits möchte sie aber wegen Sicht- und Wahrnehmbarkeit der Einfriedungen vom öffentlichen Raum aus auch Einfluss auf deren Gestalt nehmen. So sollen etwa hohe, blickdichte Wände, etwa ortsuntypische Gabionen, vermieden werden.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit von Einfriedungen durch mind. 10 cm Bodenabstand festgesetzt.

4.7.4 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB. Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Für die geplante Nachverdichtung des Baugebietes sind Ausgleichsmaßnahmen daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Ausgleichserfordernisse aufgrund sonstiger naturschutzrechtlicher Anforderungen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und offene Stellplätze,
- Eingrünung der geplanten Baugrundstücke mit heimischen Gehölzen,
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf und Vermeidung umfangreicher Geländeänderungen,
- Erhalt der drei bestehenden Großbäume südlich des Plangebiets durch Freihalten des Kronen-/Wurzelbereichs von Bebauung.

4.7.5 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

In der Artenschutzkartierung (ASK) sind für die Fläche keine geschützten Arten vermerkt. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen

ist sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus der Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

4.8 Erneuerbare Energien

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachflächenfenster und Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass, mit Ausnahme der Parzelle 4, auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch werden den Eigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeeinrichtungen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Zudem dient es der Umsetzung des von der Gemeinde beschlossenen Leitbildes 2010 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB): Als Pilotgemeinde der Energiewende Oberland hat sich die Gemeinde hohe Ziele gesetzt. Zu den Maßnahmen gehört u.a., dass „die Ziele der Energiewende [...] so weit möglich in der Bauleitplanung der Gemeinde umgesetzt [werden]“.

4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

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, Topographie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Begrenzung der Versiegelung Verbot von Schotter-, Kies- und Steingärten sowie Kunstrasen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten Hinweis zum Schutz der Gebäude vor Hangwasserschäden

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegnetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Baukörper möglich Teilweise Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	-

4.10 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht getroffen. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese nicht erforderlich sind.

4.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 2.400 qm. Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Unter der Annahme von 4 entstehenden Wohneinheiten und durchschnittlich 3,5 Personen je Wohneinheit ist mit rd. 14 Einwohnern im Plangebiet zu rechnen:

5. Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die Aufteilung der Baugrundstücke erfolgt direkt durch die Eigentümer.

Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für den Anschluss an die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden entsprechend der gemeindlichen Satzung bzw. direkt durch den Abwasserzweckverband wohnbaugrundstücksweise abgerechnet.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zeitliche Realisierung

Eine Realisierung der Baumaßnahmen ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

Gemeinde Münsing, den

.....
Michael Grasl, Erster Bürgermeister