

Entwurf

Stand: 29.02.2024



Markt Neubeuern

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 30

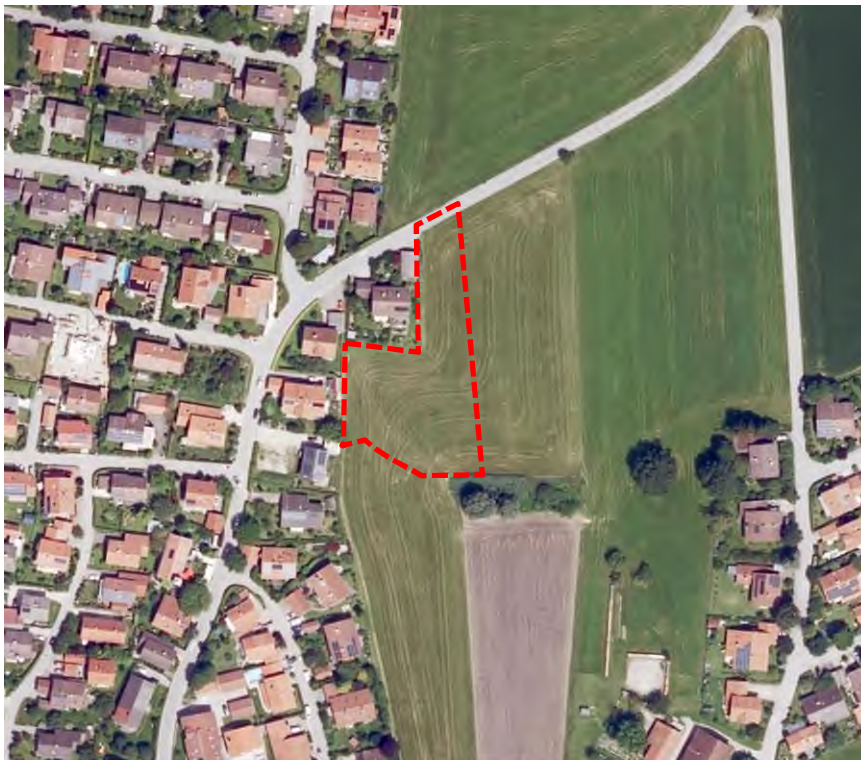
„Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12

Der Markt Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

als **Satzung vom**

in der Fassung vom



Markt
Neubeuern
Schlossstraße 4
83115 Neubeuern

Tel. 08035 8784 - 0
rathaus@neubeuern.de

Bereich Rosenheimer Straße – Lage des Bebauungsplanes – **rot** - ohne Maßstab!

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.3	Innenentwicklung	6
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	7
A.4.2	Besitzverhältnisse	8
A.4.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	8
A.4.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.4.5	Verkehr und Infrastruktur	12
A.4.6	Brandbekämpfung	13
A.4.7	Denkmalschutz	13
A.4.8	Schutzgebiete	13
A.4.9	Geschützte Arten	14
A.4.10	Boden	14
A.4.11	Grundwasser	15
A.4.12	Gewässer	15
A.4.13	Starkregenereignisse	15
A.4.14	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	17
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Vorhaben und städtebauliches Konzept	17
B.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
B.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	20
B.2.4	Höhenentwicklung	21
B.2.5	Abstandsflächen	23
B.2.6	Garagen und Nebenanlagen	24
B.2.7	Dächer	25
B.2.8	Solaranlagen	26
B.2.9	Einfriedungen	27
B.2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
B.2.11	Verhältnis zur Ortsgestaltungssatzung	28
B.3	Grünordnungskonzept	28
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
B.5	Versickerung/ Starkregenereignisse/ Grundwasser	33
B.6	Brandbekämpfung	38
B.7	Immissionsschutz	38
B.8	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	39
B.9	Klimaschutz und Klimaadaptation	39
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	41
B.11	Flächenbilanz	41

C	Umweltbelange	42
C.1	Einleitung	42
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	42
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	47
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	48
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz	53
C.2.2	Schutzgut Fläche	55
C.2.3	Schutzgut Boden	56
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	58
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	62
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	63
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	65
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	66
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	66
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	67
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	67
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	67
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	67
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	68
C.5.1	Abfälle	68
C.5.2	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	68
C.5.3	Abwasser	69
C.5.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	69
C.5.5	Schonender Umgang mit Grund und Boden	69
C.5.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	69
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	69
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	69
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	70
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	70
C.7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	71
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	74
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	75
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	75
C.11	Datengrundlage	75
C.12	Zusammenfassung	76
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	77
D	Zusammenfassende Erklärung	78
E	Ausfertigung	78

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1210

Grünordnung / Umweltprüfung

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053-518
la@schelle-heyse.de

Anlagen

01 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Steil Landschaftsplanung; 05.07.2022; 8 Seiten

02 Geotechnisches Baugrundgutachten

Crystal Geotechnik GmbH; 24.10.2022; 62 Seiten

03 Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme

Crystal Geotechnik GmbH; 24.10.2022; 2 Seiten

04 2. Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme

Crystal Geotechnik GmbH; 24.10.2022; 4 Seiten

05 Hydraulisches Gutachten – Wildabfließendes Oberflächenwasser und Grundwasser

cfLab GmbH; 23.02.2024; 59 Seiten + Anlage 1 und 2 (Aufstauberechnung)

06 Verkehrsplanerische Beurteilung

Büro für Verkehrs- und Raumplanung; Juli 2022; 20 Seiten

07 Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner; 31.05.2023; 16 Seiten + Anlagen

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund des weiter anhaltenden Zuzugs in die Region und der steigenden Grundstücks- und Mietpreise gibt es eine wachsende Nachfrage an erschwinglichem Wohnraum für Familien, aber auch dem demographischen Wandel geschuldet, nach kleineren, barrierefreien Wohneinheiten für Alleinstehende und Paare.

Im Markt Neubeuern und im Ortsteil Altenmarkt sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen.

Die Ausweisung von Bauland soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu erschwinglichen Preisen und in für den demographischen Wandel angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Damit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortes gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben.

Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen, jedoch soll, um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, innerhalb des Plangebietes eine etwas dichtere Baustruktur als im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wasserburg/Inn, hat mit Schreiben vom 01.08.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Dem folgend hat der Marktgemeinderat Neubeuern am 09.08.2022 die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplans beschlossen. Ebenfalls wurde beschlossen, den Bebauungsplan nach §13b BauGB unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, CN 3.22, hat der Gemeinderat am 12.03.2024 beschlossen, das Verfahren in ein Regelverfahren überzuleiten.

A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen. Dies ist auch im Rahmen der Ziele 1.2.1, 3.1 und 3.2 auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) verankert.

Eine entsprechende Prüfung wurde im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für den Markt Neubeuern durchgeführt. Diese liegt den hier gegenständlichen Planunterlagen im Anhang bei.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es besteht ein Wohnflächenbedarf bis 2035 von ca. 125 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht ca. 7,0 ha Nettobauland. Dem stehen ca. 1,2 ha bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale und ca. 1,1 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüber. Es bestehen inkl. der hier gegenständlichen Planung an der Rosenheimer Straße aktuell Entwicklungsüberlegungen in einem Umfang von 4,7 ha. Die übrigen Entwicklungsflächen befinden sich jedoch in einem früheren Planungsstadium und sind eher als mittelfristige Entwicklungspotenziale zu sehen.

Somit besteht für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ mit ca. 0,35 ha und 25 WE ein ausreichend begründeter Bedarf.

Das hier gegenständliche Vorhaben hat somit eine Dichte von ca. 70 WE / ha. Darüber hinaus liegt das Vorhaben an einer bereits bestehenden Erschließung. In Abwägung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist somit ein sehr flächeneffizientes Vorhaben geplant, welches somit auch mit den Vorgaben des effizienten Umgangs mit Grund und Boden vereinbar ist.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

In Neubeuern kann wie unter A.3 ausgeführt der Bedarf an Wohnraum nicht alleine im Rahmen der Innenentwicklung ohne neue Flächeninanspruchnahmen gedeckt werden.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da das Grundstück über die Rosenheimer Straße bereits erschlossen ist und hierfür keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen notwendig sind.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen: Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen bzw. A.3 begründet. Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt. Auch nach Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind die verbleibenden, angrenzenden Agrarflächen ausreichend groß und zusammenhängend, um eine angemessene Bewirtschaftung zu ermöglichen. Die von der Ausweisung betroffenen Flächen weisen auch keine in der Umgebung herausragende Bodenqualität auf und sind heute als Grünland genutzt. Insgesamt ist somit unter Abwägung aller Belange die Neuinanspruchnahme der Flächen für Bebauung angemessen.

A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Altenmarkt der Marktgemeinde Neubeuern etwa 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums. Es umfasst die FSt.-Nr. 535 sowie Teilflächen der FSt.-Nrn. 536 und 1103/3 (Rosenheimer Straße). Der Bereich liegt in der Gemarkung Neubeuern.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet wird nordwest- und westseitig von bestehenden Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Rosenheimer Straße; jenseits dieser befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, und weitere Wohnbebauung. Im Osten und im Süden wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten befindet sich ein Weidenbestand mit umgebender von Schilf und Brennnesseln geprägter Feuchtfläche. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,43 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 128 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst lediglich die FSt.-Nr. 535 und Teilflächen der FSt.-Nr. 536 (ca. 0,42 ha). Ein Teilbereich der Rosenheimer Straße (Teilfläche FSt. Nr. 1103/3) wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

A.4.2 Besitzverhältnisse

Das Flurstück Nr. 535 des Vorhabenbereiches, auf dem die Bebauung geplant ist, befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück Nr. 536/Tfl am Südrand des Planungsgebietes, auf dem in Ergänzung des eigentlichen Vorhabens eine Eingrünung vorgesehen ist, befindet sich im Eigentum des Marktes Neubeuern.

Abstandsflächen auf FlSt.-Nr. 536/Tfl werden mittels Abstandsflächenübernahme dinglich gesichert. Die Erlaubnis, die Fläche entsprechend der Vorgaben des Vorhabenplans herzustellen, wird vertraglich gesichert.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die im Vorhabenbereich befindliche Grundstück oder die erforderlichen Rechte um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umsetzen zu können.

A.4.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, ist Neubeuern mit dem Ortsteil Altenmarkt am Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

(Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Neubeuern liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von mindestens 7,5 % bis 2041 zu rechnen.)

Aus dem LEP Bayern, Stand 01.06.2023, sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)

→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum

1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum

1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

→ Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse

1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

→ *Bebauung in Abwägung mit den übrigen Belangen hoher Dichte an bestehender Erschließung*

1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

→ *Sicherung der Versorgung mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten*

2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird

→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum und einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse; sozial durchmischte Siedlungsstrukturen*

3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (...) ausgerichtet werden.

→ *Verdichtete Bauweise mit flächensparenden Bauformen mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit*

3.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ *Verdichtete Bauweise unter Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

→ *Vgl. Ziffer A.2. Es stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.*

3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ *Abrundung des Siedlungskörpers und Anbindung an die vorhandene Erschließung*

Regionalplan 18

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Neubeuern grenzt an eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht und in das Inntal hineinführt.

Die nördlich und westlich angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, die südlichen und westlichen Bereiche sind als Alpengebiet dargestellt.

Lt. Regionalplan liegt unser Bereich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe auch Ziffer A.5.8).

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).
→ *Schaffung von erschwinglichem und auch von dem Hintergrund des demographischen Wandels bedarfsgerechtem Wohnraum*
- A II 6.3 (Z): Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten soll verhindert werden.
→ *Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, moderate Entwicklung*
- A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.
→ *Kompakte Struktur im Siedlungszusammenhang, angemessene Durchgrünung*
- B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)
→ *Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- *Kompakte Bebauung im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und an vorhandener Erschließung*
- B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
→ *Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*
- B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
→ *Moderate Entwicklung mit angemessener Dichte im Anschluss an den bestehenden Siedlungsstruktur*

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - (blau) - ohne Maßstab!

Die nördlich (d. h. jenseits der Rosenheimer Straße), östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordwestlich und westlich anschließende Bebauung ist als Wohngebiet dargestellt.

Im nördlichen Bereich ist an der Rosenheimer Straße der Beginn der Ortsdurchfahrt verzeichnet.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, muss der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Der Flächennutzungsplan wird somit im Parallelverfahren zur hier gegenständlichen Bauleitplanung geändert.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet selbst liegt heute kein Bebauungsplan vor. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach §35 BauGB.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Marktgemeinde Neubeuern vom 01.02.2021
- 1. Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 10.03.2021
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 22.12.1999
- Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022

Das Datum stellt hier lediglich den bei Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Stand dar. Es gilt jeweils der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültige Fassung der Satzungen.

A.4.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der weit überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Norden ist ein Streifen der bereits bestehenden Rosenheimer Straße Teil des Geltungsbereichs. Bei dieser handelt es sich um eine Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Neuwöhr. Sie weist in diesem Bereich keine Gehbahnen auf.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine natürliche Mulde. Auch diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Anschluss daran, lediglich im Randbereich im Planungsgebiet liegend, eine kleine Feuchtfläche mit Schilf, Brennesseln und Baumbestand. Bei dem Baumbestand handelt es sich um Weiden (*Salix spec.*).

Das Planungsgebiet selbst weist keinen Baumbestand auf.

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 1,0 m ab. Der höchste Punkt liegt im Bereich der Rosenheimer Straße mit einer Höhe von ca. 452,25 m ü. NHN (Normalhöhennull DHHN 2016), der niedrigste Punkt liegt bei ca. 451,10 m ü. NHN im Bereich einer Mulde (ehemaliger Bachlauf). In Ost-West-Richtung fällt das Gelände nur leicht zur Mitte hin. An der westlichen Grenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,60 m ü. NHN, an der östlichen Gebietsgrenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,80 m ü. NHN.

Umgebung

Nordwestlich und westlich des Planungsbereichs schließen Wohnnutzungen mit Doppel- und Einfamilienhäusern an. Die Gebäude weisen überwiegend ein Erdgeschoss zuzüglich eines Dachgeschosses mit Kniestock auf. Vereinzelt bestehen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Satteldach. Im südlichen Bereich ist die Bebauung durch einen ca. 2 m breiten Feldweg, welcher zur Auerstraße führt, vom Geltungsbereich getrennt.

Östlich und südlich des Planungsgebietes schließen sich Intensivgrünlandflächen an. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Feuchtfläche mit Weidenbestand (*Salix spec.*).

Im Norden und Osten schließt die weitgehend ausgeräumte freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland an. Auch die Umgebung des Planungsgebietes ist weitgehend eben.

Großräumig betrachtet liegt der Geltungsbereich auf der Innenseite eines ca. 140 m breiten Einschnitts in den Siedlungskörpers. Richtung Südosten liegen hinter landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohngebiete entlang der Elandstraße.

A.4.5 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr und ÖPNV

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße Rosenheimer Straße an, diese stellt dabei eine örtliche Verbindungsstraße mit einer Fahrbahnbreite in diesem Bereich von ca. 6,5 – 7,0 m dar. Sie weist in diesem Bereich keine Gehbahnen auf.

Über die Rosenheimer Straße besteht Anschluss an die Innstraße RO7 im Südwesten, über die Anschluss nach Raubling und zum Ortskern Neubeuern besteht. Richtung Norden führt die Rosenheimer Straße zum Ortsteil Neuwöhr und von hier weiter bis zu einem Anschluss an die St2359 nördlich der Autobahnanschlussstelle Rohrdorf (A8).

In der Rosenheimer Straße ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig und sie weist in weiten Teilen einen Gehsteig auf, so dass Fußgänger- und Radfahrer über die Rosenheimer Straße zur Ortsmitte gelangen können. Die westlich des Planungsgebietes gelegene Flurstücks-Nr. 538 ist

eine weitere Fußgänger- und Radwegverbindung von der Rosenheimer Straße in Richtung Auerstraße und weiter zur Ortsmitte. Er weist eine Breite von ca. 2,0-2,5 m auf und ist bislang nicht befestigt, ähnlich einer landwirtschaftlichen Fahrt.

Über die Bushaltestellen Altenmarkt und Altenmarkt Auerstraße, in 450 m bzw. 800 m Entfernung, besteht über den Regionalverkehr Oberbayern GmbH in regelmäßigen Abständen Anschluss nach Rosenheim oder die Umlandgemeinden.

Sonstige Infrastrukturen

Durch die bestehende, benachbarte Bebauung und die Lage an der Rosenheimer Straße ist ein entsprechender Anschluss der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., im Rahmen des Bauvollzuges mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

A.4.6 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Rosenheimer Straße) entfernt. Somit sind gemäß Art. 5 Abs. 1 BayBO voraussichtlich neue Verkehrsflächen oder Feuerwehruzufahrtsflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Die nächsten Hydranten liegen in der Rosenheimer Straße. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.4.7 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand April 2023) keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. geschützte Ensembles vorhanden. Ein als Baudenkmal ausgewiesener Gedenkstein befindet sich ca. 35 m entfernt vom Geltungsbereich an der Rosenheimer Straße. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung bestehen keine direkten Wechselwirkungen mit diesem Denkmal.

Weitere Baudenkmäler sind mindestens 150 m und weiter entfernt. Durch die dazwischenliegende Bebauung ist auch hier keine Wechselwirkung zu erwarten.

A.4.8 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Eine ökologisch bedeutsame Fläche (Ökoflächenkataster ÖFK 2020) liegt ca. 120 m südöstlich nahe der Fuchsweberstraße. Aufgrund der Entfernung bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. RO-28 Inntal Süd liegt ca. 300 m westlich des Plangebietes. Auch hier bestehen aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnbebauung keine Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt in einem im Regionalplan 18 verzeichneten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Diese nimmt jedoch auch weite Teile des Siedlungsgebiets von Neubeuern, insbesondere den gesamten Ortsteil Altenmarkt ein.



Abbildung 3: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Kreuzsignatur) und Planungsgebiet (rot) - ohne Maßstab!

A.4.9 Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen artenschutzrechtlichen Einschätzung durch das Büro Steil Landschaftsplanung – Julia Steil untersucht. Das Gutachten, Stand 5. Juli 2022, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Dabei konnten keine geschützten (saP-relevante) Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden bzw. bestehen, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, keine entsprechenden Lebensraumbedingungen.

Demnach sind, gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung, weiterführende Kartierungen für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

A.4.10 Boden

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Planungsgebiet durch Crystal Geotechnik GmbH ein Bodengutachten, Stand 24.10.22, erstellt. Das Bodengutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Bodenaufbau

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus den Beckenablagerungen des Rosenheimer Sees, die gegen Ende der letzten Eiszeit im südlichen Randbereich des Sees abgelagert wurden. Darüber folgen Sande und Kiese sowie Aueablagerungen.

Unter einer ca. 0,15 m – 0,30 m starken Mutterbodenschicht wurden bis zu einer Tiefe von ca. 1,20 m – 2,90 m unter Geländeoberkante (GOK) Auensedimente erkundet.

Unter den Aueablagerungen folgen bis zu einer Tiefe von ca. 6,20 bis 7,40 m unter GOK Flusskiese. Darunter befinden sich Beckensedimente.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der anstehende Kies als tragfähig einzustufen. Dem folgend ist das Grundstück mit angemessenem Gründungsaufwand bebaubar.

Sickerfähigkeit

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann, aufgrund des geringen Abstands des Grundwasserleiters, nur über eine Muldenversickerung stattfinden. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist.

A.4.11 Grundwasser

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,12 – 2,05 m unter GOK angetroffen. Bezogen auf absolute Höhen lagen die gemessenen Grundwasserstände auf einem relativen Niveau von ca. 449,85 bis 450,14 m ü. NHN. Der MHGW (Mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) wird bei 450,40 m ü. NHN angenommen. Der Bemessungswasserspiegel kann, unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von einem HHW, bei 451,50 m ü. NHN angenommen werden.

Den Grundwasserleiter stellt die Kiesschicht bis zu einer Tiefe von ca. 6,2 – 7,4 m unter GOK dar. Es ist von einer Korrespondenz des Grundwassers mit dem Flusswasserspiegel des Inns auszugehen. Somit ist mit einem Eingriff des Bauvorhabens in das Grundwasser zu rechnen. Das Gebäude ist entsprechend zu schützen (wasserdicht, auftriebssicher etc.). Für jeglichen Eingriff in das Grundwasser (auch während der Bauphase) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Für das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld eine Berechnung des Grundwasseraufstaus durch Crystal Geotechnik GmbH und weiter eine Detaillierung durch cfLab GmbH durchgeführt. Zu den Ergebnissen der Berechnungen siehe auch den Punkt B.5., Unterpunkt „Aufstau und Eingriffe ins Grundwasser“.

A.4.12 Gewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Planungsgebiet oder dessen direkten Umgebung befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem.

Der Planungsbereich liegt jedoch, wie nahezu das gesamte Inntal, in einem wassersensiblen Bereich.

A.4.13 Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Im südlichen Planungsbereich (Flurstücks-Nr. 536/Tfl) im Bereich einer natürlichen Mulde kann es hierbei kurzzeitig zu einer größeren Wasseransammlung auch durch Zulauf von außerhalb des Planungsgebietes kommen.

Darüber hinaus kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen; aufgrund des oberflächennahen Grundwassers ist im Planungsgebiet mit einem Anstieg bis circa an die GOK zu rechnen.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

A.4.14 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Rosenheim mitzuteilen.

Emissionen und Immissionen

Anlagenlärm

Im Nordwesten und Westen schließen lediglich Wohnnutzungen an. Hier ist mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Die nächste überörtliche Straße mit höherer Verkehrsbelastung liegt mit der Kreisstraße (Innstraße) ca. 350 m südwestlich des Planungsgebiets. Aufgrund der dazwischen befindlichen Bebauung und der großen Entfernung ist auch hier mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Südlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren Bewirtschaftung kann es im Planungsgebiet zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Entsprechende Emissionen sind auch während der Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit möglich. So sich diese im zulässigen Rahmen bewegen, sind diese hinzunehmen. Insbesondere können entsprechend Belastungen auch auf den angrenzenden Straßen auftreten, welche zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen befahren werden.

Gerüche

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 350 m nordöstlich des Planungsgebiets. Aufgrund der großen Entfernung und näher an diesem Betrieb gelegenen Wohnbebauungen ist mit keinen relevanten Geruchshäufigkeiten im Planungsbereich zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche/ ortsplanerische und grünordnerische Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- flächensparende Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild des Ortsteiles Altenmarkt
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes

B.2 Vorhaben und städtebauliches Konzept

Der bestehende Siedlungskörper im Ortsteil Altenmarkt wird im Anschluss an die bestehende Bebauung, in Richtung Osten bzw. Südosten erweitert. Im Norden schließt der Planungsbereich mit der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Rosenheimer Straße ab; von dort aus wird der Planungsbereich mit einer privaten Zufahrt erschlossen.

Im nördlichen, schmälere Grundstücksbereich sind ausschließlich Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen vorgesehen. Die eigentliche Bebauung konzentriert sich im südlichen Bereich.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs- mit Grund und Boden sowie einer barrierefreien Erschließung aller Wohnungen mit angemessenem Aufwand ist eine 3-geschossige Bebauung geplant. Wobei das oberste Geschoss bei den beiden Gebäuden zum Ortsrand im Osten hin nur über einen Kniestock verfügt.

Geplant sind 3 Mehrfamilienhäuser mit einem verschiedene Haushaltsgrößen abdeckenden Wohnungsmix: Ein längerer Baukörper mit 3 baugleichen Regelgeschossen (Haus 2) beherbergt größere Familienwohnungen mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 70-100 m² Wohnfläche; zwei kürzere und niedrigere Baukörper bieten jeweils 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 60-105 m² Nutzfläche. Die Gebäude gruppieren sich um einen nach Osten zur freien Landschaft offenen Hof, welcher die Gemeinschafts- und Kinderspielbereiche beherbergt.

Alle 25 Wohnungen werden barrierefrei nach DIN 18040-2 ausgeführt.

Die 50 notwendigen Kfz-Stellplätze werden von Norden von der Rosenheimer Straße aus erschlossen. In der Tiefgarage können 28 Kfz-Stellplätze, und im Bereich der Zufahrt 22 oberirdische Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Alle Gebäude weisen unter Rückgriff auf die ländliche Umgebung Lochfassaden, Satteldächer und eine in den Obergeschossen holzverkleidete Fassade auf.

In den Freibereichen ist vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und um angemessene Wohnverhältnisse sicherzustellen eine intensive Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen einer Vorhabenbeschreibung sowie von Vorhabenplänen sowie eines Durchführungsvertrages genauer definiert.

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll, entsprechend dem zugrunde liegenden Vorhaben, der Versorgung von Neubeuern mit bezahlbarem Wohnraum dienen. Dies trägt zu einer langfristigen, vitalen Entwicklung des Ortes bei.

Das Planungsgebiet wird somit entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bereiche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, wurden hier ausgeschlossen, um Flächenkonkurrenzen mit der primären Intention Wohnen im Planungsgebiet auszuschließen.

In diesem Zusammenhang sollen jedoch auch für eine Wohnnutzung notwendige Begleitnutzungen wie sie in §4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind perspektivisch ermöglicht werden.

Im aktuellen Vorhabenplan sind diese nicht vorgesehen. Jedoch regelt der Bebauungsplan auch den Rahmen für mögliche zukünftige Entwicklungen. So wäre perspektivisch eine Anpassung des Vorhabenplans im Hinblick auf die Anlagen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 möglich.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind darüber hinaus einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann die Gemeinde aufgrund der gegebenen präzisen Steuerung die zulässigen Nutzungen sicherstellen.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, scheint eine flächenbezogene Festsetzung über eine Verhältniszahl (GRZ) nicht sinnvoll. Darüber hinaus kann so das städtebauliche Konzept mit einem größeren Baukörper im Westen und zwei etwas kleineren Baukörpern im Osten präzise verankert werden.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 1.000 m² bildet im Wesentlichen die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplanten Hauptanlagen ab. Darüber hinaus ist ein kleiner Puffer für An- und Umbauten berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass die Gebäude auch langfristig bei evtl. geänderten Anforderungen bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Die Hauptgebäude sind mit einer Grundfläche von 300, 320 bzw. 380 m² größer als die Gebäude der Umgebung. Dies ist jedoch durch den in §1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Notwendigkeit der Errichtung kleinerer, preiswerter Wohnungen (demographische Entwicklung, Immobilienpreisentwicklung) gerechtfertigt. Gerade für die effiziente Organisation von Wohnungen sind Gebäude gewisser Größe erforderlich. Im Übrigen wird auf Ziffer B.2.3 verwiesen.

Für das Baugrundstück ergibt sich somit eine zulässige GRZ von ca. 0,25 Dies liegt weit unter dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Auf den Grundstücken der Umgebung liegt die realisierte GRZ überwiegend bei ca. 0,16-0,24. Somit fügt sich die neu geplante Bebauung hinsichtlich der zulässigen Dichte bezogen auf die Grundfläche in den umgebenden Bestand ein.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann verzichtet werden, da die Kombination aus der Festsetzung der Grundfläche und der Höhenentwicklung den städtebaulich wirksamen Baukörper ausreichend bestimmt. Darüber hinaus ist die genaue Ausgestaltung der Baukörper in sich durch die Vorhabenpläne definiert.

Überschreitungen

Bei der quantitativen Festsetzung der Grundfläche je Bauraum wurden die städtebaulich verträglichen Hauptbaukörper zu Grunde gelegt. Räumlich weniger prägende Elemente wie bei Balkonen, Terrassen oder Loggien blieben jedoch außen vor. Gerade im Rahmen von Wohnnutzungen sind diese jedoch erforderlich, um ein angemessenes Wohnumfeld zu garantieren. Da diese eine geringere Auswirkung auf die städtebauliche Erscheinung haben, können hier entsprechende Überschreitungen zugelassen werden. Dabei ist relevant, dass sich diese Anlagen dem Hauptgebäude unterordnen. Dem folgend ist eine prozentuale Überschreitung der je Bauraum festgesetzten GR festgelegt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Aufgrund der knapp bemessenen Grundfläche (genaue Definition je Bauraum) in Kombination mit den gerade im ländlichen Raum notwendigen Stellplätzen, der Zufahrt, des mit einer Tiefgarage unterbauten Bereiches etc. reicht dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu starken Bebauung und somit einem zu geschlossenen Erscheinungsbild vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in mehrere Stufen gestaffelt.

Durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,31 überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte Dimension“; sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten dürfen die Grundfläche, über die vorgenannten Überschreitungen hinaus, zusätzlich überschreiten, da sie durch das Fehlen einer dritten Dimension für die städtebauliche Anmutung des Quartiers weniger relevant sind. Hier ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,51 zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sind bis zu einer GRZ von 0,66 zulässig. Diese Anlagen haben städtebaulich keine Auswirkungen. Die Begrenzung dieser ist ausschließlich im Hinblick auf Großbaumstandorte, die Bodenfunktion, die Versickerung und das Grundwasser relevant.

Der Orientierungswert für die Gesamtversiegelung von 0,6 (0,4 + 50%), welcher sich aus §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt, wird überschritten, der Maximalwert einer GRZ von 0,8 nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch eingehalten.

Die Überschreitung des Orientierungswertes beruht unter anderem darauf, dass die südliche Eingrünungsfläche der besseren Steuerung wegen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Diese Fläche ist nach §19 Abs. 3 BauGB nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ-Ermittlung nicht zu berücksichtigen. Bezieht man diese dennoch mit ein, ergibt sich eine GRZ von 0,62. Im Übrigen wird die Überschreitung dadurch relativiert, dass sich weite Teile der zulässigen Überschreitung auf Anlagen unter der Geländeoberfläche beziehen und, soweit möglich, die Zufahrten, etc. mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung von 66 % des Baugrundstücks ist ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Auch kann eine der Umgebung entsprechende, üppige Durchgrünung entwickelt werden.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit präzise festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen, Balkone etc. (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen (bei GRZ von)	Zulässige Überschreitung durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bei GRZ von)	Zulässige Gesamtversiegelung (bei GRZ von)
3.993 m ²	1.000 m ² (0,25)	50 m ² (0,26)	175 m ² (0,31)	800 m ² (0,51)	600 m ² (0,66)	2.625 m ² (0,66)

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Baukanten bzw. Freiflächen definiert. Durch das vorliegende Bebauungskonzept sind die Bauräume in Größe und Stellung zueinander jedoch bereits sehr klar festgesetzt. Insgesamt sind die Bauräume nur geringfügig größer als die zulässige Grundfläche; ein gewisser Spielraum ist jedoch erforderlich und der Tatsache geschuldet, dass sich im Zuge der weiteren Planung oder späteren Anpassungen noch geringfügige Veränderungen ergeben können.

Die Anordnung der Baukörper folgt dabei grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept mit drei von der Straße zurückversetzten Baukörpern, welche sich um einen nach Osten zur Landschaft offenen Hof gruppieren.

Durch die heterogene Stellung der Baukörper zueinander führen diese die weiter westlich angrenzenden heterogenen Strukturen weiter und vermeiden mit der Umgebung nicht verträgliche, hermetische Situationen.

Die beiden parallel zueinander liegenden, etwas kürzeren Baukörper wurden hinsichtlich ihrer zulässigen Höhenentwicklung etwas niedriger als der längere Baukörper festgesetzt, um hier zum Ortsrand hin eine Staffelung zu erzielen.

Überschreitungen

Um die städtebaulich besonders bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können, sind die Bauräume in Abwägung mit einer gewissen Flexibilität möglichst klein gehalten.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) kann durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Balkone und Vordächer, auf 45 % der entsprechenden Fassaden um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Durch eine zulässige Überschreitung der Bauräume durch Balkone und Vordächer o.Ä. um 1,5 m sollen den Wohnwert steigernde Außenwohnbereiche ermöglicht werden. Gerade für ggf. mobilitätseingeschränkte, ältere Menschen sind ausreichend große (barrierefrei), direkt der Wohnung zugeordnete Freisitze von besonderer Wichtigkeit. Durch diese Festsetzung sind Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen jedoch ausgeschlossen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können diese Überschreitungen auch allgemein zugelassen werden und bedürfen keiner Ausnahme. Die Zulässigkeit ergibt sich insbesondere aus dem Vorhabenplan.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull, differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen und Garagen definiert.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für den jeweiligen Bauraum festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika. Diese eindeutige Höhendefinition trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Auf die Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe kann verzichtet werden, da die Oberkante der Wandhöhe die städtebauliche Anmutung ausreichend definiert.

Die drei Hauptgebäude staffeln sich in ihrer Höhe ab. Für das westliche, längere Gebäude ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 461,20 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Wandhöhe von ca. 8,90 m. Aufgrund der Lage am Ortsrand und hinsichtlich der Proportionen wurde die Höhe der beiden kürzeren, östlichen Baukörper etwas niedriger festgesetzt. Sie weisen eine zulässige Oberkante der Wandhöhe von maximal 459,90 m ü. NHN auf. Dies entspricht, bezogen auf das geplante Gelände, etwa einer Wandhöhe von 7,60 m.

Diese Höhenentwicklung übersteigt den Höhenkanon der näheren Umgebung. Hier sind Wandhöhen von ca. 6,0-6,5 m vorhanden, jedoch liegt das Gelände dort zumeist etwas höher, so dass das Höhenprofil der Umgebung nur geringfügig überschritten wird; diese Überschreitung ist

jedoch durch die Staffelung zum Ortsrand hin, aber auch durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerechtfertigt.

Um barrierefreie Wohnungen, wie sie in einer alternden Bevölkerung zunehmend benötigt werden, zur Verfügung stellen zu können, ist insbesondere eine barrierefreie Erschließung nötig. Dafür bedarf es bei einer mehrgeschossigen Bebauung, wie sie schon durch die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angezeigt ist, eines Aufzugs. Um hier eine effiziente und hinsichtlich der Kosten angemessene Lösung zu finden, ist dementsprechend eine dreigeschossige Bebauung erforderlich. Nur so können auch für breite Bevölkerungsschichten erschwingliche Wohnangebote entstehen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch durch die üppige Eingrünung und die Einhaltung der Abstandsflächen der gemeindlichen Satzung gegenüber den Flächen außerhalb des Bebauungsplans mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Auch durch die Höhenstaffelung in Richtung Osten, zum Ortsrand hin, fügen sich die neuen Baukörper harmonisch in die Gesamtansicht des Ortsrandes ein. Die Ausrichtung der beiden parallelen Baukörper sowie die deutlich abgesetzten, niedrigeren Nebenanlagen (siehe unten) unterstützen dies.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen. So wird ein angemessenes durch klare Baukörper definiertes Ortsbild sichergestellt. Auch kann so eine bessere Einbindung der Nebenanlagenflächen in die Grünstrukturen erreicht werden.

Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden

Entsprechend der örtlichen Bautradition soll das unterste Vollgeschoss mit der Geländeoberfläche korrespondieren. So kann auch einem Nutzungsdruck auf die Untergeschosse mit Begehrlichkeiten im Hinblick auf dem Ortsbild entgegenstehenden Lichtgräben etc. entgegengewirkt werden. Dem folgend wird die maximale Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt.

Im Planungsgebiet ist jedoch mit sehr hohen Grundwasserständen im Bereich der heutigen Geländeoberkante zu rechnen. Darüber hinaus können lokale Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Dem folgend müssen die Gebäude bis über das heutige Geländeniveau hinaus wasserdicht ausgeführt werden. Gleichzeitig soll jedoch eine barrierefreie Erschließung ermöglicht werden. Somit ist zumindest in moderatem Umfang mit einer flächigen Aufschüttung des Geländes zu rechnen.

In Abwägung dieser Aspekte ist die maximale Oberkante des Fertigfußbodens für alle Bauräume auf 452,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies liegt ca. 50 bis 100 cm über dem Urgelände.

Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Hinblick auf die Gefahren von Starkregenereignissen wurde verzichtet, da hier je nach Lage auf den Grundstücken eine spezifisch andere Gefährdung besteht, welcher sinnvoll auf Ebene der konkreten Umsetzung begegnet werden kann.

Auf die „Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse“ welche der Satzung beigefügt sind wird verwiesen.

B.2.5 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme u. g. Abweichung, gilt die „1. Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“, zusammen mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO“, des Marktes Neubeuern in der aktuellen Fassung. Diese setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind, insbesondere gegenüber den Flächen außerhalb des Bebauungsplans, ausreichende Abstände gewährleistet, um den Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes zu genügen. Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist in den festgesetzten Bauräumen (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Richtung Westen kann dabei die bestehende und gewidmete landwirtschaftliche Fahrt entsprechend Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zu deren Mitte in Anspruch genommen werden.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Diese gewährleisten ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

Abweichende Regelungen zur Abstandsflächentiefe

Zwischen dem westlichen und dem nordöstlichen Bauraum darf die Abstandsfläche entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO verkürzt werden.

Durch diese Abstandsflächenverkürzung wird eine vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dichte Bebauung ermöglicht. Da es sich nur um eine „Bebauungsplan interne“ Verkürzung handelt können negative Auswirkungen im Rahmen der Hochbauplanung sicher ausgeschlossen werden. Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen.

Ein Abstand im Hinblick auf den Brandüberschlag von 5,0 m ist durch die Bauräume eingehalten. In der Bauausführung bedeutet dies, hinsichtlich der Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen nach § 5 (1), dass ein Mindestabstand von 5,0 m mit allen Bauteilen einzuhalten ist. Dachüberstände sind ebenfalls dementsprechend auszuführen. Entsprechende Abweichungen können mit speziellen Konstruktionen zugelassen werden. Dies regelt jedoch das Bauordnungsrecht allgemeingültig. Somit braucht es hier keine entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Art. 45 Abs. 2 BayBO bezüglich ausreichender Belichtung und Belüftung, können auch mit der verkürzten Abstandsflächentiefe eingehalten werden.

Der Bereich der Abstandsflächenverkürzung ist lediglich 16 m lang. Somit können die Grundrisse sinnvoll so organisiert werden, dass Aufenthaltsräume durch Fenster an anderen Fassadenbereichen ausreichend belichtet werden können. Ggf. können im Bereich der Abstandsflächenverkürzung Räume ohne Belichtungsanforderungen mit Tageslicht wie Bäder oder Treppenhäuser angeordnet werden.

Von ausreichenden Belichtungsverhältnissen kann in jedem Fall bei einem Lichteinfallswinkel von 45° zur Horizontalen ausgegangen werden. Somit bestehen entsprechende Zweifel aufgrund der relativ geringen Baukörperhöhe ohnehin nur im Erdgeschoss (mit Ausnahme kleiner Flächen gegenüber des Giebels). Auch bei Unterschreitung des 45° Winkels können jedoch, je nach genauen Rahmenbedingungen (Fenstergrößen, Fassadenfarbe etc.), ausreichende Belichtungsverhältnisse nach DIN 5034 erreicht werden. DIN 5034 ist zwar nicht bauaufsichtlich

eingeführt kann jedoch hilfsweise als Anhaltspunkt für eine ausreichende Belichtung herangezogen werden. Somit wären ggf. auch im Bereich der Abstandsflächenverkürzung zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster möglich. Unbeschadet davon können jedoch, wie oben dargestellt, durch Grundrissorganisation in jedem Fall gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

B.2.6 Garagen und Nebenanlagen

Um möglichst funktionsfähige, durchgängige Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie den Bauräumen zulässig. Somit werden die Nebenanlagen auf den nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereich konzentriert. Dadurch entsteht ein zusammenhängender, die Wohnbebauung umgebender und durchdringender Grünraum.

Insbesondere können so größere Nebenanlagenflächen direkt an der Grenze zur offenen Landschaft ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen sowie für die städtebauliche Ordnung und Erscheinung als untergeordnet zu betrachten. Somit sind sie auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Auch offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen haben nur eine sehr geringe räumliche Auswirkung und können somit unter Abwägung mit deren Funktionsansprüchen auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports unterkommen. Sie stören aufgrund ihrer begrenzten Höhe nicht die Durchgängigkeit der Grünräume und lassen keine negative Auswirkung auf das Ortsbild erwarten.

Vor dem Hintergrund ihres speziellen Nutzungscharakters können in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes auch Kinderspielplätze und in diesem Zusammenhang auch Kinderspielgeräte außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Für Tiefgaragen bzw. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche über 5 m², ist ebenfalls ein spezieller Bereich zwischen den Gebäuden festgesetzt. Diese Anlagen sind nur in diesem und den Bauräumen zulässig. Somit sollen die übrigen Grundstücksbereiche im Hinblick auf die Versickerung und eine angemessene Vegetation, insbesondere einer Bepflanzung mit Bäumen, von untätigen Störungen freigehalten werden. Die für die Tiefgarage erforderlichen Belüftungsschächte und Bauwerke bis zu einer Höhe von 1,20 m sind in diesen Flächen zulässig. Aufgrund ihrer begrenzten Höhe sind sie weniger störend für das Ortsbild und somit auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Entsprechende Anlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² (z.B. Zisterne, Schächte etc.) sind hier weniger relevant und können daher auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden.

Ein weiterer Grund für die Einschränkung der Unterbauung des Grundstücks ist die bestehende Grundwassersituation. Das Grundwasser liegt sehr nahe der Geländeoberfläche. Der Bemessungswasserstand ist nahezu identisch mit der heutigen Geländeoberfläche anzunehmen. Somit greifen sämtliche untätigen Anlagen in das Grundwasser ein. Durch diese Eingriffe, insbesondere eine durchgehende Tiefgarage, entsteht eine Barriere im Grundwasserstrom, welche zu Aufstauungen in diesem führt. Um diese Aufstauungen möglichst gering zu halten, ist eine entsprechende Einschränkung der unterbaubaren Flächen vorgenommen. Unter Einhaltung der nun zulässigen Flächen kann, entsprechend des dem Bebauungsplan beiliegenden Gutachtens, der Grundwasseraufstau innerhalb vertretbarer Grenzen gehalten werden. Insbesondere können so Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden. Es wird auf Ziffer B.4 verwiesen.

Zur Wahrung des Gesamtbildes müssen Garagen und Nebenanlagen den Anforderungen an die Dächer der Hauptanlagen genügen.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren. Abweichend davon ist am Abholtag eine Bereitstellung der Mülltonnen im Freien, innerhalb der o. g. Flächen z. B. nahe der Grundstückszufahrt, zulässig.

B.2.7 Dächer

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind bei Dachflächen größer als 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von 18 bis 30° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Durch die Zulässigkeit von flacheren Dächern, d. h. ab 18° Dachneigung, sind auch niedrigere, weniger prägnante Dächer möglich. Darüber hinaus können Dachräume nicht uneingeschränkt für barrierefreie Wohnungen genutzt werden, durch flachere Dächer, in Kombination mit höheren Kniestöcken, können hier jedoch die ungenutzten Dachräume minimiert werden.

Somit ist insgesamt ein harmonisches Ortsbild sichergestellt.

Dachflächen kleiner 5 m² sind für das Ortsbild als Ganzes weniger relevant. Somit kann hier auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden.

Dachaufbauten

Der örtlichen Bautradition entsprechend sollen möglichst homogene, ruhige Dachflächen entstehen. Dies ist im gegenständlichen Bereich aufgrund der zulässigen Wandhöhe von besonderer Wichtigkeit. Um dies zu gewährleisten sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten wie:

- Kamine und Überdachentlüftungen von Rohren,
- Solaranlagen, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, sowie
- Dachflächenfenster

zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern soll eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper auch in den Dachbereichen, unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen. Sie dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen und sind, um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, jeweils alle auf der gleichen Höhe anzuordnen. Technisch zur Entrauchung notwendige Dachflächenfenster sind in Abwägung mit deren technischen Rahmenbedingungen hiervon ausgenommen.

Um eine negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vor allem hinsichtlich der Lage am Ortsrand zu vermeiden, sind, entgegen der Ortsgestaltungssatzung, Quergiebel, Dachgauben und Dachaufbauten nicht zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls nicht zulässig. Ziel ist es, eine der ländlichen Umgebung entsprechende, ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dachdeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rötlichem oder rotbraunem oder grauem Farbton zulässig. Entgegen der Ortsgestaltungssatzung werden Blechdächer ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m² wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Ebenfalls gilt dies nicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer. Hier ist durch die getroffenen Zulässigkeitseinschränkungen für diese Dächer schon eine Unterordnung der Dachflächen gegenüber dem Gesamtgebäude sichergestellt.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. Im Planungsgebiet sind etwas höhere Wandhöhen als in der Ortsgestaltungssatzung berücksichtigt, zugelassen. Damit die Proportionen, hinsichtlich der etwas größeren Kubaturen gewahrt bleiben, sind, abweichend von der Ortsgestaltungssatzung, bei Hauptgebäuden Dachüberstände traufseitig von mindestens 1,0 m und ortgangseitig von mindestens 1,20 m festgesetzt.

Bei Garagen und Nebenanlagen besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Deshalb ist, um auch hier die Proportion zwischen Baukörpergröße und Dachfläche zu wahren, ein geringerer Dachüberstand, und zwar von jeweils mindestens 0,5 m, vorzusehen.

Dächer auf Garagen und Nebengebäuden

Insbesondere gegenüber den übrigen Gebäuden sollen Garagen und Nebenanlagen möglichst wenig in Erscheinung treten und sich unterordnen. Deshalb sind sie auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Gründächern soll, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundwassersituation, eine Regenwasserrückhaltung unterstützt und eine angemessene Gestaltung gesichert werden. Diesen Zielen folgt auch die Festsetzung einer Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm. Den konstruktiven Rahmenbedingungen folgend sind hier keine Dachüberstände erforderlich.

Aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

B.2.8 Solaranlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen, sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude und des Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig und auf eine Solaranlagenfläche je Dachfläche beschränkt. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Ein Herausragen der Solarflächen über Traufe, First oder Ortgang ist nicht zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden aufgrund deren besonderer Wirkung Regelungen zu Solaranlagen auf Dächern speziell getroffen. Solaranlagen an Fassaden etc. sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Für diese gelten die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung.

B.2.9 Einfriedungen

Das Planungsgebiet erweitert den bestehenden Siedlungskörpers von Neubeuern, dieser weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter im Planungsgebiet fortzuführen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen oder mit Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune und Laubhecken zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen, sind Hecken auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche oder öffentlich zugängliche Fläche anliegt, ist dies freigestellt.

Um hermetische Ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern sind Einfriedungen aus Mauern und massive Pfeiler oder Sockel nicht zulässig.

Das Planungsgebiet soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.

Um einem angemessenen Ortsbild entgegenstehende Barrieren auszuschließen, dürfen Einfriedungen maximal 1,2 m hoch sein.

B.2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, sind Aufschüttungen zur Integration der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Herstellung von Versickerungsanlagen zulässig.

Um eine angemessene Einbettung der Anlagen in die bestehende Topografie zu gewährleisten, sind auf dem Baugrundstück Aufschüttungen bis zu einer Differenz von 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Durch die Festsetzung eines Maximalwertes kann das bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben und es entstehen keine unnatürlichen Verläufe in der Topografie. Der zulässige Maximalwert von 1,0 m wird, wie in der Freiflächenplanung zum Vorhaben ersichtlich, lediglich im Süden der Bebauung notwendig, dort wo das natürliche Gelände sehr tief liegt. Im Bereich der Sickermulden werden die Ränder teilweise etwas überhöht, um hier zusätzliches Rückstauvolumen für den Überflutungsfall zu generieren. Die Aufschüttungen orientieren sich an den jeweiligen Anschlusshöhen der Nachbargrundstücke im Norden und Westen. In Kombination mit der Bebauung und Begrünung führen sie zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Darüber hinaus sind auf dem gesamten Baugrundstück Abgrabungen zur Anlage von Versickerungsmulden uneingeschränkt zulässig. Die Mulden sind im Hinblick auf die örtliche Situation mit hohem Grundwasserstand erforderlich. Die Unterkante der Sohle der Sickermulden ist jedoch auf den Mindestabstand von 1,0 m vom MHGW (Mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) begrenzt. Entsprechend ist die mögliche Abgrabungstiefe hierdurch beschränkt.

Stützmauern mit bis zu 1m Höhe prägen bereits den bestehenden Ortsrand zum Plangebiet hin. Um eine unnatürliche Überformung der Landschaft zu verhindern, sind Stützmauern jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. So kann auf die Absturzsicherung verzichtet werden und Stützmauern bleiben Teil der Topographie. Zur besseren Eingliederung in die Topographie wird darüber hinaus eine Ausführung in Natursteintrockenmauerwerk oder mindestens eine Verkleidung mit Natursteintrockenmauerwerk festgesetzt.

Stützmauern müssen im Gegensatz zu den bestehenden Mauern entlang der Nachbargrundstücke zudem einen Mindestabstand entsprechend ihrer jeweiligen Höhe zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild verringert werden.

B.2.11 Verhältnis zur Ortsgestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 18.05.2022 stellt einen allgemeingültigen, übergeordneten, auf die Gesamtgemeinde abgestimmten Rahmen für die bauliche Gestaltung dar. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans kann eine genauere, auf die konkrete Einzelsituation abgestimmte Regelung getroffen werden. Somit werden, wo diese Einzelbetrachtung es rechtfertigt durch den Bebauungsplan von der Ortsgestaltungssatzung abweichende Festsetzungen getroffen.

Im Übrigen bleiben die örtlichen Bauvorschriften der Ortsgestaltungssatzung unberührt.

Geändert werden innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.1 und 2.2, Nr. 3.1.5 bis 3.1.7, Nr. 3.4.1, Nr. 3.4.3 bis 3.4.7, Nr. 4.1 bis 4.2 sowie Nr. 5.2. Die nicht geänderten örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

B.3 Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie ein harmonischer Übergang zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der freien Landschaft in Richtung Osten und Süden.

Um die geplante Bebauung gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, wird eine Fläche im Süden mit Bindung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Bereich ist Teil der natürlich vorhandenen Mulde. Die Festsetzung dient vorrangig der Eingrünung des Planungsgebietes. Hier soll ein lockerer Saum mit Sträuchern und offenen Wiesenbereichen entwickelt werden, um möglichst diverse Strukturen zu erhalten und eine den dörflichen Strukturen angemessene Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu gewährleisten. Um dies zu erreichen sind, je angefangenen 100 m² Fläche, 3 Sträucher (Laub) aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten ist ein zeitnahes Erreichen des Entwicklungsziels der Fläche sichergestellt. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind, um auch ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

Um diesen Zielen gerecht zu werden und Nutzungskonkurrenzen vorzubeugen sind jegliche bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig. Die bestehende Mulde soll nicht zur Versickerung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers herangezogen werden und weiterhin als Rückhaltevolumen für externe Oberflächenzuflüsse aus den östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei Starkregen fungieren.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie im Westen im Bereich der Flurstücks-Nr. 538 sieht der Vorhabenplan weitere Baum- und Strauchpflanzungen vor. Die Eingrünung der Baukörper erfolgt vorrangig durch Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück.: Um möglichst schnell und dauerhaft eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen, sind mindestens mindestens 2 heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 m und einem Stammumfang von 20-25 cm und 16 heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mindestens 10 m und einem Stammumfang von 16-18 cm, alternativ mindestens 2 Obstbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Durch die Festsetzung von zu erwartenden Endwuchshöhen von mindestens 10 und 15 m soll sichergestellt werden, dass die Bäume eine Relevanz für das Ortsbild entfalten und so für eine bessere Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung sorgen. Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der heimischen Laubbäume einen größeren Spielraum zu geben und so, im Hinblick auf den Klimawandel, einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten.

Im Planungsgebiet sind somit insgesamt mindestens ca. 18 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Insgesamt wird so eine üppige, qualitätvolle, der ländlichen Umgebung angemessene

Durchgrünung sichergestellt. Dies hat auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima insbesondere in Zusammenhang mit vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen.

Um eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Ausführung zu gewährleisten, sind auf Ebene des Bebauungsplans keine genauen Baumstandorte festgesetzt. Insbesondere sind diese durch den Vorhabenplan auch bereits definiert. Gemäß der Art. 47 bis 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, haben die Pflanzungen in der Herbstperiode nach der Baufertigstellung der einzelnen Gebäude zu erfolgen.

Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. In Abwägung mit den verkehrstechnischen Ansprüchen, sind lediglich neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 100 m² im Vorhabenbereich voll versiegelbar - beispielsweise zur Herstellung von beanspruchten Zufahrten oder barrierefreier Behindertenstellplätzen. Dort kann ein wasserundurchlässiger Belag wie z.B. Asphalt gewählt werden. Alle anderen Verkehrsflächen sind mit Belägen zu befestigen, die zumindest z.T. wasserdurchlässig sind, wie z.B. Pflaster mit ungebundener Fugen oder Rasenfugensteinen.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Um auch im Bereich der Tiefgarage (bzw. anderen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) angemessene Grünstrukturen sicherzustellen, sind diese mit einer Substratüberdeckung von im Mittel 40 cm (inkl. Drainageschicht) auszuführen. Um auch die Pflanzung von kleineren Bäumen und Großsträuchern gemäß der Freiflächenplanung zum Vorhabenplan zu ermöglichen, ist für deren Pflanzung eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke inkl. Drainageschicht von 60 cm festgesetzt. Bei Gefälle können geringere Überdeckungen durch höhere Überdeckungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Festsetzung der Begrünung mit Mindestüberdeckung hat auch positive Effekte im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

In Bereichen, welche ohnehin durch Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen etc. überdeckt sind oder im Bereich von Flankendämmungen von Gebäuden kann die Mindestüberdeckung unterschritten werden.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Die Fläche wird heute als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Das Grünland ist artenarm und wird als „G11 Intensivgrünland“ mit 3 Wertpunkten bewertet.

Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke) beträgt 3.993m².

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach §19 Abs. 3 BauNVO nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ- Ermittlung nicht zu berücksichtigen.

Die maximal zulässige Grundfläche GR mit den zulässigen Überschreitungen für Terrassen, Balkone und Loggien und Lichtschächte entspricht einer GRZ von 0,26.

Die festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Fläche von 2.625 m² für Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten sowie unterbaute Flächen überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,66.

Die Eingriffsschwere für die Eingriffe auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ 1, solange die gesamte GRZ unter der möglichen Überschreitung von 50 % nach BauNVO § 19(4) liegt. In diesem Fall läge die GRZ (0,26) inkl. Überschreitung (0,13) bei 0,39. In der gegenständlichen Planung liegt jedoch die maximal zulässige Gesamtversiegelung (GRZ2) bei 0,66, und somit über der zulässigen Überschreitung. Dementsprechend wird die Differenz zwischen GRZ1 inkl. Überschreitung (0,39) und zulässiger Gesamtversiegelung (0,66) berechnet. Daraus ergibt sich folgende Gleichung: $0,66 - (0,26+0,13) = 0,27$. Die Eingriffsschwere ist das Ergebnis der GRZ1 (0,26) in Addition mit der Differenz der GRZ2 von 0,27 und wird mit 0,53 angegeben.

- GRZ1 nach Festsetzung §§ 3(1)+(2) = 0,26
- Max. zulässige Überschreitung 50 % nach BauNVO § 19(4) = $0,26 \cdot 0,5 = 0,13$
- max. zulässige Versiegelung gem. GRZ2 = 0,66
- Differenz: $0,66 - (0,26+0,13) = 0,27$
- Eingriffsschwere: **$0,26+0,27= 0,53$**

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,53 abzüglich Planungsfaktor.

Planungsfaktor

Durch Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um den Planungsfaktor reduziert werden.

Folgende eingriffsmindernde Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und bestimmen den Planungsfaktor:

- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplatzflächen
- Mindestanzahl an Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten zur Durchgrünung und Eingrünung
- Begrünung mit einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen
- Oberirdische Anlagen zur Regenwasserversickerung in Form von begrünten Mulden
- Landschaftsbildverträgliche Zäune ohne Sockel mit Mindestabstand von 15 cm zum Boden für Kleinsäuger
- Einschränkung von Höhe und Länge von Stützmauern

Der Planungsfaktor kann somit auf 15% festgelegt werden.

Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffes wird das gesamte überplante Grundstück mit einer Fläche von 3.993m² herangezogen.

Fläche (m ²)	Ausgangszustand (WP)	Eingriffsschwere	Abzgl. Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf (WP)
3.993	3	0,53	15	5.397

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.397 Wertpunkten.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft (C. 2.6) beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel B.3 und C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Da weder im Geltungsbereich selbst, noch in der Gemeinde Neubeuern verfügbare Ausgleichs- oder Ökokontoflächen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche Hackenfilze der Bayerische Staatsforsten AöR, auf Teilflächen der Flurnr. 1853/0, Gemarkung Rottau im Naturraum D66 erbracht.



Legende




	Flurkarte
	Vertragsfläche Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG
	Ökokontofläche Hacken Filze

Abbildung 4: Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche Ökokonto Heckenfilze, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg

Ökokonto Hackenfilze, Flurnr. 1853/0, Gde. Bernau, Gemarkung Rottau	
Ausgangszustand	L411 - Birken-Moorwälder junge Ausprägung N512 - Fichten-Moorwälder mittlere Ausprägung N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung N532 - Bergkiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung
Entwicklungsziel	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung N533 - Bergkiefern-Moorwälder alte Ausprägung
Beschreibung Maßnahmen	Anpflanzung Gewässerrenaturierung, -pflege Nachpflanzungen Waldumbau, -pflege Grabenverschluss
Pflegemaßnahmen	gemäß Renaturierungskonzept Bayerische Staatsforsten
Flächengröße (Ökokonto gesamt)	649.507,47 m ² (1.121.742 WP)
Flächengröße (Ausgleich BV GWG Neubeuern)	5.397 WP

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs 3 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand		Zielzustand				
<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Aufwertung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten</u>
L411 - Birken-Moorwälder junge Ausprägung	9	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	13	4**	99.545,34	398.181
N512 - Fichten-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	7.173,55	7.174
N512 - Fichten-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	15	2	140.399,46	280.799
N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	57.294,58	57.295
N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	15	2	33.199,36	66.399
N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N533 - Bergkiefern-Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	103,51	104
N532 - Bergkiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N533 - Bergkiefern-Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	311.791,65	311.792
Summe					649.507,47	1.121.742

Abbildung 5: Tabelle zur Ausgleichsfläche Ökokonto Heckenfilze, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg

B.5 Versickerung/ Starkregenereignisse/ Grundwasser

Niederschlagswasserentsorgung, Versickerung

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück zu versickern. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung im Planungsgebiet voraussichtlich nur über Mulden möglich. Dem folgend sieht das Versickerungskonzept Sickermulden vor. Diese sind im Freiflächenplan zum Vorhaben entsprechend dargestellt. Der notwendige Abstand zum mittleren Höchststand des Grundwasserleiters (MHGW=450,40 m ü NHN) wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und wird eingehalten. Die Möglichkeit, Teilbereiche über Rigolenanlagen mit ausreichend Grundwasserabstand zu versickern, ist dabei nicht ausgeschlossen.

Im Rahmen einer zulässigen Maximalversiegelung des Baugrundstücks von 66 % stehen nachweislich auch unter diesen „erschweren Bedingungen“ ausreichend Flächen für eine Versickerung des Niederschlagswassers direkt im Planungsgebiet zur Verfügung.

Ausweislich des dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Baugrundgutachtens wird empfohlen, an den geplanten Standorten für Versickerungsmulden vorab Schluckversuche durchzuführen um die Notwendigkeit eines Bodenaustausches in diesen Bereichen zu ergründen.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW)

einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, hinsichtlich möglicher Verschmutzungen ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und eines gewissen Flächenanteils auf dem Baugrundstück mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Sie sind von Abflusshindernissen wie Bebauungen, Verfüllungen, Anpflanzungen (über die o. g. Bepflanzung hinaus), Zäunen oder ähnlichem freizuhalten. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Versickerungskonzept im Rahmen der Vohabensplanung

Die Entwässerung der befestigten und überdachten Flächen kann gemäß Bodengutachten als Mulden- / Muldenrigolenversickerung ausgeführt werden. Die Bemessung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere nach dem Merkblatt DWA A138. Für die Berechnung der Versickerungsanlage ist entsprechend die 5-jährliche Regenspende anzusetzen

In Abstimmung des Bodengutachters und dem WWA wird der MHGW von 450,40 m NN festgesetzt.

Für die geplante Muldenversickerung sind die geringdurchlässigen Auesedimente bis zu den besser durchlässigen Flusskiesen zu durchstoßen. Bis zur Unterkante der Mulde sind dann gut durchlässige Lieferkiese einzubauen, die zumindest die Durchlässigkeit der genannten Flusskiese aufweisen.

Für die Versickerung ist der Grundwasserabstand von mindestens 1 m erforderlich. Mit einem MHGW von 450,40 m NN ist die Muldensohle auf > 451,50 m NN anzulegen. Bei einer maximal zulässigen Überstauung von 30 cm liegt der Muldenrand auf 451,80m NN. Wo erforderlich, wird das Gelände in den Mulden-Randbereichen geringfügig modelliert, um diese Höhe zu erhalten. Diese Höhe entspricht der maximalen Wasserspiegel-Höhe im Überflutungsfall bei einem 30 jährlichen Regenereignis durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten (siehe Modellberechnungen von cfLab GmbH in der Anlage). Dadurch ist gewährleistet, dass auch bei einem 30 jährlichen Regenereignis die Mulden voll funktionsfähig bleiben und nicht durch externen Regenwasserzufluss überschwemmt werden.

Die Mulden halten einen Abstand von mindestens 7 m zu Nachbargebäuden ein. Da sich die Sohle der geplanten in einem Abstand von 1 m zum MHGW befindet, ist keine Auswirkung durch das in den Mulden versickerte Wasser (Versickerungskegel) auf die Nachbarbebauung zu erwarten.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem

Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die vorliegenden Bodenverhältnisse noch verstärkt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.

Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Licht- und Lüftungsschächte, die Tiefgaragenzufahrt, Zugänge und Installationsdurchführungen, etc. Die Gebäude sollten bis mindestens OK FFB wasserdicht errichtet werden. Dabei sind insbesondere Keller und Tiefgarage wasserdicht auszuführen. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser- und Grundwasserständen zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen, lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Im Rahmen von Starkregenereignissen können auch Zuflüsse von Oberflächenwässern von außerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere von den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken oder den südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Konzept für den Umgang mit Starkregenereignissen und wild abfließenden Oberflächenwässern

Für die Risikobeurteilung auf dem Grundstück selbst ist entsprechend ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 30 jährliches Regenereignis im Zuge der Baugenehmigung zu führen. Dabei wird sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall neben den sowieso für das gesammelte Niederschlagswasser der befestigten Flächen in Mulden ermittelt.

Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen sind dazu im B-Plan ausreichend Flächen bzw. die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den Rückhalt des für den Überflutungsnachweis erforderlichen Oberflächenwasservolumens auf dem Grundstück gewährleisten zu können. Damit kann die Überflutung von Nachbargrundstücken bis zu einem 30 jährlichen Starkregenereignis ausgeschlossen werden.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten wurden Modellberechnungen von cfLab GmbH angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach Berechnungen durch cfLab GmbH entsteht durch die geplanten Baukörper im Lastfall HQ100 ein Verlust eines Retentionsraumes von etwa 900m³. Für den Lastfall HQ100 ergibt sich sowohl im Ist- als auch im Planungszustand eine Abströmung aus dem Muldenbereich (Flurstücks-Nr. 536/Tfl) in nördlicher Richtung. Die Abströmung wird durch den Retentionsraum, der durch den Baukörper verdrängt wird, verändert. In den unterstromigen Fließtiefen ist dadurch aber keine maßgebliche Veränderung zu erkennen, da die betroffenen Flächen durch anderweitige Zuströmung bereits deutlich und breitflächig überflutet sind. Für Ereignisse bis zu einem HQ50 treten keine Überströmungen nach Norden auf, so dass die Auswirkungen auf die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt bleiben.

Die Wasserspiegellagen im Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung werden durch die beschriebenen Maßnahmen und die Verhinderung der Zuströmung aus südlicher Richtung leicht reduziert (siehe Ausführungen Hydraulisches Gutachten cfLab GmbH).

Im südlichen Planungsbereich, dem Bereich einer natürlichen Mulde (Flurstücks-Nr. 536/Tfl) kann es hierbei kurzzeitig zu einer größeren Wasseransammlung kommen. Diese Geländemulde ist nicht vom Planungsvorhaben betroffen und bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Abströmung von Oberflächenabflüssen aus den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken mit Bestandsbebauung wird dabei weiterhin wie im Bestand gewährleistet. Entlang der Grenze zu den nördlichen Nachbarn wird auf den Flächen des Bebauungsplans eine Gelände-eintiefung vorgesehen, die ein ausreichendes Volumen für eine Abströmung von Oberflächenwasser aus diesen Grundstücken zur Verfügung stellt, ohne die Abströmsituation im Vergleich zum Bestand zu verschlechtern.

Um eine Zuströmung des Oberflächenwassers aus den südlich und westlich gelegenen Flächen in den Bereich zwischen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung zu verhindern, sieht das Hydraulische Gutachten von cfLab GmbH eine lokale Geländemodellierung auf dem Flurstück Nr. 538 des Marktes Neubeuern vor, wodurch bis zu einem 100-jährlichen Regenereignis die Zuströmung in den benannten Zwischenbereich verhindert wird.

Um die Entwässerung des damit eingegrenzten Bereichs sicherzustellen, wird zusätzlich eine Verrohrung DN300 vorgesehen, die den Bereich mit den landwirtschaftlichen Flächen verbindet. Die Verrohrung wird mit einer Rückstauklappe versehen, so dass nur eine Ausströmung, aber keine Zuströmung in den ‚inneren Bereich‘ möglich ist.

Aufstau und Eingriffe ins Grundwasser

Der Bemessungswasserstand des Grundwassers liegt nahe der Geländeoberfläche. Im Rahmen des Vorhabens ist eine Tiefgarage geplant. Zusammen mit dem Untergeschoss der angrenzenden Neubauten ergibt sich ein durchgängiger Eingriff in den Grundwasserleiter mit einer Breite von etwa 50 m.

Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HHW) um bis zu ca. 1,2 m über den Mittelwasserstand und damit bis auf ca. 451,05 - 451,35 m NN ansteigen kann. Demnach ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis knapp unter bzw. bereichsweise sogar bis über Bestandsgelände zu rechnen. Die geplanten Gebäude liegen mit geplanter Erdgeschosshöhe von 452,39m NN deutlich darüber und sind vom HHW unbeeinflusst. Auch die Höhe Tiefgaragenabfahrt ist außerhalb des HHW Einflusses geplant. Die Untergeschosse sind entsprechend zu schützen (wasserdicht, auftriebssicher, etc.)

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer Wasserrechtlichen Genehmigung durch das LRA Rosenheim – Wasserrecht. Diese kann grundsätzlich erst auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Da es sich jedoch um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich geprüft, ob eine entsprechende Genehmigung erfolgen könnte. Insbesondere muss sichergestellt werden, dass unzulässige Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude ausgeschlossen werden können. Dem folgend wurde für das Vorhaben durch Crystal Geotechnik eine Aufstauberechnung, und weiter eine Detaillierung durch cfLab GmbH, durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung. Das Gebäude liegt somit voraussichtlich mit einem Winkel von ca. 90° als Barriere im Grundwasserstrom.

Bei einer eingeschossigen Unterkellerung bzw. Tiefgarage ist mit einem Eingriff in den Grundwasserleiter von maximal ca. 3,3 m (bei Ansatz eines HHW) auszugehen. Unter diesen Rahmenbedingungen wurde im Vorfeld modellhaft der zu erwartende Grundwasseraufstau am Gebäude ermittelt.

Aufgrund der großen Höhe des Grundwasserleiters kann eine Unterströmung des Gebäudes erfolgen (verbleibende Kiesmächtigkeit unterhalb des geplanten Gebäudes ca. 3,0 bis 4,0 m). In Anströmrichtung kommt es in der Mitte des Gebäudes zu einem Aufstau von maximal ca. 7 cm; zu den Rändern hin staut sich das Grundwasser entsprechend weniger, laut Gutachten auf maximal 2 cm.

Laut Geotechnischer Stellungnahme erfordern die Grundwasserverhältnisse (flurnaher Grundwasserspiegel, hoch durchlässiger Grundwasserleiter) aufwendige Wasserhaltungs-

maßnahmen während der Bauphase. Dabei ist die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird im Bodengutachten die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube mittels Umspundung bis in den Stauer und Restwasserhaltung empfohlen.

Durch den zu erwartende Grundwasseraufstau durch die Umspundung der Baugrube während der Bauphase kommt es in Anströmrichtung in der Mitte des Gebäudes zu einem Aufstau von maximal ca. 13 cm; entsprechend den Ergebnissen der 3D-Grundwassermodellierung betragen die Veränderungen an den benachbarten Gebäuden nur einen reduzierten Anteil des maximalen Aufstaus von ca. 50%.

Jedoch kann der Aufstau z. B. durch eine Dükeranlage auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Anordnung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Einholung einer, für den Eingriff ins Grundwasser obligatorisch erforderlichen, Wasserrechtlichen Genehmigung von Seiten des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Wasserrecht.

Der zu erwartende Grundwasseraufstau durch das geplante Bauwerk und die Umspundung der Baugrube während der Bauphase, ggf. unter Zuhilfenahme von Maßnahmen wie Dükeranlagen etc., ist somit als sehr gering einzustufen und es sind keine maßgeblichen negativen Beeinflussungen von Bestandsgebäuden zu erwarten.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnis mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erteilt werden kann. Dem folgend kann der Bebauungsplan umgesetzt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes durch den MIV erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende Rosenheimer Straße. Ausbaumaßnahmen an dieser Straße sind voraussichtlich nicht erforderlich. Sie ist entsprechend ihrer heutigen Funktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die zu erwartende Verkehrsbelastung auf der Rosenheimer Straße sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenverkehr untersucht. Aufgrund der begrenzten Größe des Vorhabens und dem nur untergeordneten Verkehrsaufkommen auf der Rosenheimer Straße wird davon ausgegangen, dass der entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Ein entsprechendes Verkehrstechnisches Gutachten (BVR, Juli 2022) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine auch mit der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr konforme Zufahrt zum Baugrundstück möglich. Eine Zufahrt von Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Abholung am Abholtag erfolgt im Bereich der Grundstückszufahrt auf der für eine kleine Nebenanlage vorgesehenen Fläche. Die Müllabfuhr kann somit auf der Rosenheimer Straße bleiben.

Zur Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge auf die Rosenheimer Straße ist an der Ausfahrt des Vorhabenbereichs eine Fläche festgesetzt, die in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der Straße freizuhalten ist. Grundlage hierfür sind freizuhaltende Sichtdreiecke. Für diese sind, aufgrund der Ortsrandlage, zwei unterschiedliche Geschwindigkeiten zu beachten. Außerhalb der Ortschaft ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h und innerorts von 30 km/h zulässig. Dem folgend sind nach RaSt06 Sichtdreiecke mit 3,0 m auf 110 m, und, in Gegenrichtung, auf 30 m festgesetzt.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zusätzlich ein direkter Zugang zur landwirtschaftlichen Fahrt an der Westseite des Planungsgebiets möglich. Somit ist ein qualitätvoller Zugang zum Ortszentrum gegeben.

Stellplätze

Neubeuern liegt im ländlichen Bereich und weist weitgehend nur Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs auf. Der ÖPNV ist nur rudimentär vorhanden. Dem folgend besteht eine große Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.

Im Markt Neubeuern besteht eine Stellplatz- und Garagensatzung. Dem folgend sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept mit insgesamt 25 Wohneinheiten ergibt sich, auf Grundlage der vorgenannten Satzung, ein Stellplatzbedarf von insgesamt 50 Stellplätzen. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), Anlage, sollten bei Mehrfamilienhäusern 10 % der erforderlichen Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind 22 oberirdische Stellplätze und 28 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Somit können ausreichend Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Insbesondere sind im Hinblick auf die Besucherstellplätze ausreichend oberirdische Stellplätze vorhanden.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet schließt an einen bestehenden Siedlungskörper an. Dort liegen, im Bereich der Rosenheimer Straße, die Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation und Frischwasser bereits vor. Der Abwasserkanal für die benachbarte Wohnbebauung befindet sich im Bereich der Flurstücks-Nr. 538 westlich des Planungsgebietes.

Im Rahmen des Bauvollzuges kann das Planungsgebiet somit mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden.

B.6 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets bzw. der Bauräume liegen weiter als 50 m von der nächsten Straßenverkehrsfläche entfernt. Dem folgend sind auf dem Grundstück Flächen für die Feuerwehr gemäß Richtlinien, also Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche erforderlich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Insbesondere sind ausreichend versiegelte Flächen zulässig.

Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen, sodass in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge oder Ähnliches benötigt wird.

Ein Wasseranschluss besteht in der Rosenheimer Straße. Im Zuge des Bauvollzuges kann für das Planungsgebiet ein Hydrantennetz etabliert, bzw. das in der Umgebung vorhandene Hydrantennetz erweitert werden. Die konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einzelvorhabens bzw. des Bauvollzuges.

B.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Vorhabens ist ausschließlich Wohnen vorgesehen. Die Schutzbedürftigkeit entspricht somit einem Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist somit davon auszugehen, dass durch das Vorhaben weder durch Emissionen noch im Rahmen von Immissionen keine unzulässigen Lärmkonflikte bezüglich des Anlagenlärms

entstehen. Aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung von entsprechend des verkehrstechnischen Gutachtens von ca. 63 - 109 KfZ-Fahrten Täglich ist mit keinen relevanten Steigerungen im Hinblick auf den Verkehrslärm zu rechnen. Durch die heute geringe Verkehrsbelastung der Rosenheimer Straße und den sehr großen Abstand zu stärker befahrenen Straßen können auch relevante Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen hinzunehmen.

B.8 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Wie unter Ziffer A.5.8 aufgeführt, liegt das Planungsgebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Nach Regionalplan 18 3.1 (Z) sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Gebiete in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Das betreffende landschaftliche Vorbehaltsgebiet befindet sich nicht nur im Bereich von offenen Landschaftsflächen, sondern beinhaltet nahezu den gesamten bebauten Bereich der Ortsteile Altenmarkt, Fröschenthal und Hefengraben der Gemeinde Neubeuern. Somit ist als Charakteristik innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in diesem Bereich ein Nebeneinander von kompakten Siedlungsflächen mit flachen, weiten und offenen landwirtschaftlichen Flächen zu unterstellen. Im Bereich des hier gegenständlichen Vorhabens ragt die landwirtschaftlich genutzte Fläche weit in den eigentlichen Siedlungskörper hinein. Diese kleinteilige Gliederung steht dabei im Kontrast zu den nördlich angrenzenden weithin offenen landwirtschaftlichen Flächen. Eine Bebauung in diesem Bereich hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Dies gilt insbesondere, da die Bebauung den bestehenden Bebauungsbereich organisch weiterentwickelt und direkt an diesen angrenzt. Aufgrund der heute intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie der Arten- und Strukturarmut dieser ist kein besonderer ökologischer Wert zu unterstellen. Somit kann eine deutliche Verschlechterung der ökologischen Bilanz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen nach Regionalplan 18 3.1 (Z) wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt werden. Die ist jedoch im Planungsgebiet nicht einschlägig, da ausweislich entsprechender artenschutzrechtlicher Untersuchungen (vgl. A.5.9) bereits heute keine entsprechenden Lebensraumbedingungen für geschützte Arten vorliegen.

Insgesamt kann somit die Entwicklung unter Abwägung aller Belange auch unter besonderer Gewichtung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets umgesetzt werden.

B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Durch die Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Unterbringung der Stellplätze in zwei Ebenen (ebenerdig und Tiefgarage) wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiteren Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Dies wird durch die Festsetzung, eines Großteils der versiegelten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, unterstützt.

Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Eingrünung führen langfristig zu einer Verschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (Lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

Die im Süden befindliche Geländemulde bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im Bereich von Nebenanlagen und Garagen reduziert den Oberflächenabfluss und führt durch Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima. Dies gilt auch für die festgesetzte Mindestüberdeckung von Tiefgaragen. Somit kann in diesen Bereichen auch bei längeren Trockenperioden besser eine Bodenfunktion im Sinne einer angemessenen Vegetation und Verdunstung sichergestellt werden.

Klimaschutz (Mitigation)

Das städtebauliche Konzept sieht drei kompakte Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte (kleinere) Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes. Weiter ermöglicht dies eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

Durch die Erweiterung und Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch der Markt Neubeuern, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele, bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Neubeuern und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des

Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftliche Flächen betroffen. Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Allgemeines Wohngebiet
- Schaffung eines kompakten Wohnquartiers mit verschiedenen Wohntypologien
- Arrondierung der bestehende Siedlungsstruktur des Ortes in Richtung Osten
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	3993 m ²	93 %
Flächen mit Bindung für die Bepflanzung	248 m ²	6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	57 m ²	1 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	4.298 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte

C Umweltbelange

C.1 Einleitung

Die Ausweisung von Bauland soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Um im angemessenen Maße Wohnraum zu erschwinglichen Preisen und in für den demographischen Wandel angemessenen Wohnformen zur Verfügung stellen zu können, wird ca. 4000m² neues Bauland ausgewiesen. Damit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortes gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben.

Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen, jedoch soll, um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, innerhalb des Plangebietes eine etwas dichtere Baustruktur als im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wasserburg/Inn, hat mit Schreiben vom 01.08.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Die Planung beinhaltet die Errichtung von drei Wohngebäuden und einer Tiefgarage auf dem beplanten Flurstück. Zudem werden Parkplatzflächen, Entwässerungsmulden und gestaltete Außenanlagen vorgesehen. Unter dem nordöstlichen Gebäude und bis an die beiden anderen Gebäude heran ist eine Tiefgarage vorgesehen. An der Nordgrenze erfolgt der Anschluss der Verkehrsflächen an das bestehende Verkehrsnetz.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Altenmarkt der Marktgemeinde Neubeuern etwa 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums. Es umfasst die FlSt.-Nr. 535 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 536 und 1103/3 (Rosenheimer Straße). Der Bereich liegt in der Gemarkung Neubeuern im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank in FIS-Natur). Der Geltungsbereich umfasst ca. 4000m². Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 128 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst lediglich die FlSt.-Nr. 535 und Teilflächen der FlSt.-Nr. 536. Ein Teilbereich der Rosenheimer Straße (Teilfläche FlSt. Nr. 1103/3) wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.



Abbildung 6: Lage Geltungsbereich, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet wird nordwest- und westseitig von bestehenden Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt. Die Gärten sind z. T. mit niedrigen Mauern abgegrenzt. Eine wirksame Ortsrandeingrünung fehlt zum Großteil. Die Fläche selbst besteht aus Intensivgrünland. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Rosenheimer Straße. Jenseits dieser befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, und weitere Wohnbebauung. Im Osten und im Süden wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten befindet sich eine Geländemulde und daran anschließend eine kleine Feuchtfläche mit Feuchtvegetation (Weiden, Schilf, Brennnessel).

Ziele des Bebauungsplans

Planungskonzept:

Der bestehende Siedlungskörper im Ortsteil Altenmarkt wird im Anschluss an die bestehende Bebauung, in Richtung Osten bzw. Südosten erweitert. Im Norden schließt der Planungsbereich mit der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Rosenheimer Straße ab; von dort aus wird der Planungsbereich mit einer privaten Zufahrt erschlossen.

Im nördlichen, schmaleren Grundstücksbereich sind ausschließlich Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen vorgesehen. Die eigentliche Bebauung konzentriert sich im südlichen Bereich.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs- mit Grund und Boden sowie einer barrierefreien Erschließung aller Wohnungen mit angemessenem Aufwand ist eine 3-geschossige Bebauung

geplant. Wobei das oberste Geschoss bei den beiden Gebäuden zum Ortsrand im Osten hin nur über einen Kniestock verfügt.

Geplant sind 3 Mehrfamilienhäuser mit einem verschiedene Haushaltsgrößen abdeckenden Wohnungsmix: Ein längerer Baukörper mit 3 baugleichen Regelgeschossen (Haus 2) beherbergt größere Familienwohnungen mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 70-100 m² Wohnfläche; zwei kürzere und niedrigere Baukörper bieten jeweils 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 60-105 m² Nutzfläche. Die Gebäude gruppieren sich um einen nach Osten zur freien Landschaft offenen Hof, welcher die Gemeinschafts- und Kinderspielbereiche beherbergt.

Alle 25 Wohnungen werden barrierefrei nach DIN 18040-2 ausgeführt.

Die 50 notwendigen Kfz-Stellplätze werden von Norden von der Rosenheimer Straße aus erschlossen. In der Tiefgarage können 28 Kfz-Stellplätze, und im Bereich der Zufahrt 22 oberirdische Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Alle Gebäude weisen unter Rückgriff auf die ländliche Umgebung Lochfassaden, Satteldächer und eine in den Obergeschossen holzverkleidete Fassade auf.

In den Freibereichen ist vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und um angemessene Wohnverhältnisse sicherzustellen eine intensive Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen einer Vorhabenbeschreibung sowie von Vorhabenplänen sowie eines Durchführungsvertrages genauer definiert.



Abbildung 8: Freiflächen Vorhabenplan, Stand 29.02.24, erstellt Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitekten

Städtebauliche und grünordnerische Ziele:

- Schaffung von neuem Wohnraum (25 Wohnungen)
- flächensparende Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur
- städtebauliche Einbindung der Bebauung in das Ortsbild des Ortsteiles Altenmarkt
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes
- Ausweisung ober- und unterirdischer Stellplätze
- Stellplätze mit möglichst geringem Versiegelungsgrad
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Qualitätvolle Begrünung unterbauter Bereiche (TG)

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Neubeuern wurde von Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner ermittelt. In dieser Analyse ist Bedarf und Flächenpotential ermittelt und begründet dargelegt worden. Demnach besteht ein Wohnflächenbedarf bis 2035 von ca. 125 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht ca. 7,0 ha Nettobauland. Dem stehen ca. 1,2 ha bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale und ca. 1,1 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüber. Es bestehen inkl. der hier gegenständlichen Planung an der Rosenheimer Straße aktuell Entwicklungsüberlegungen in einem Umfang von 4,7 ha. Die übrigen Entwicklungsflächen befinden sich jedoch in einem früheren Planungsstadium und sind eher als mittelfristige Entwicklungspotenziale zu sehen.

Somit besteht für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ mit ca. 0,4 ha und 25 WE ein ausreichend begründeter Bedarf.

Das hier gegenständliche Vorhaben hat somit eine Dichte von ca. 70 WE / ha. Darüber hinaus liegt das Vorhaben an einer bereits bestehenden Erschließung. In Abwägung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist somit ein sehr flächeneffizientes Vorhaben geplant, welches somit auch mit den Vorgaben des effizienten Umgangs mit Grund und Boden vereinbar ist.

Das städtebauliche Konzept sieht drei kompakte Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau vor. Somit können flächensparende und bedarfsorientierte (kleinere) Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes.

Die Vorhabenplanung sieht eine Flächennutzung in folgendem Umfang vor:

- Grundfläche Hauptgebäude: ca. 1.000m²
- Nebengebäude: ca. 75m²
- Zufahrt gepflastert: ca. 280m²
- Stellplätze, wasserdurchl. befestigt: ca. 260m²
- gepflasterte Wege: ca. 225m²

- begrünte Flächen (einschließlich Grünflächen über TG): ca. 2.200m²
- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzung: ca. 680m²
- externe Ausgleichsflächen: 5.397WP

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, ist Neubeuern mit dem Ortsteil Altenmarkt am Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

(Laut regionalisierter Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Neubeuern liegt, jedoch mit einer Bevölkerungsentwicklung von mindestens 7,5 % bis 2041 zu rechnen.)

Aus dem LEP Bayern, Stand 01.06.2023, sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und bedarfsgerechtem Wohnraum mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse*
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- Bebauung in Abwägung mit den übrigen Belangen hoher Dichte an bestehender Erschließung*
- 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- Sicherung der Versorgung mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten*
- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur

gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird

→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum und einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse; sozial durchmischte Siedlungsstrukturen*

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (...) ausgerichtet werden.

→ *Verdichtete Bauweise mit flächensparenden Bauformen mit einem Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit*

- 3.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ *Verdichtete Bauweise unter Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*

- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

→ *Vgl. Ziffer A.2. Es stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.*

- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ *Abrundung des Siedlungskörpers und Anbindung an die vorhandene Erschließung*

Regionalplan 18

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Neubeuern grenzt an eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht und in das Inntal hineinführt.

Die nördlich und westlich angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, die südlichen und westlichen Bereiche sind als Alpengebiet dargestellt.

Lt. Regionalplan liegt unser Bereich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe auch Ziffer A.5.8).

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

→ *Schaffung von erschwinglichem und auch von dem Hintergrund des demographischen Wandels bedarfsgerechtem Wohnraum*

- A II 6.3 (Z): Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten soll verhindert werden.

→ *Schaffung von angemessenen Entwicklungsflächen zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur, moderate Entwicklung*

- A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.
→ *Kompakte Struktur im Siedlungszusammenhang, angemessene Durchgrünung*
- B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)
→ *Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- *Kompakte Bebauung im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und an vorhandener Erschließung*
- B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
→ *Verdichtete Bauweise in Abwägung mit dem ländlichen Ortsbild*
- B III 2.1 (G): Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
→ *Moderate Entwicklung mit angemessener Dichte im Anschluss an den bestehenden Siedlungsstruktur*

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 9: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - (blau) - ohne Maßstab!

Die nördlich (d. h. jenseits der Rosenheimer Straße), östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordwestlich und westlich anschließende Bebauung ist als Wohngebiet dargestellt.

Im nördlichen Bereich ist an der Rosenheimer Straße der Beginn der Ortsdurchfahrt verzeichnet.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, muss der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen ist bei Umsetzung der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktes Neubeuern nicht gefährdet. Die bestehenden baulichen Strukturen werden organisch erweitert.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet selbst liegt heute kein Bebauungsplan vor. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach §35 BauGB.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Marktgemeinde Neubeuern vom 01.02.2021
- 1. Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 10.03.2021
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 22.12.1999
- Ortsgestaltungssatzung vom 18.05.2022

Das Datum stellt hier lediglich den bei Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Stand dar. Es gilt jeweils der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültige Fassung der Satzungen.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, LSG etc.).

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in einem im Regionalplan 18 verzeichneten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieses nimmt weite Teile des Siedlungsgebiets von Neubeuern, insbesondere den gesamten Ortsteil Altenmarkt ein.

Nach Regionalplan 18 3.1 (Z) sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Das betreffende landschaftliche Vorbehaltsgebiet befindet sich nicht nur im Bereich von offenen Landschaftsflächen, sondern beinhaltet nahezu den gesamten bebauten Bereich der Ortsteile Altenmarkt, Fröscenthal und Hefengraben der Gemeinde Neubeuern. Somit ist als Charakteristik innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets in diesem Bereich ein Nebeneinander von kompakten Siedlungsflächen mit flachen, weiten und offenen landwirtschaftlichen Flächen zu unterstellen. Im Bereich des hier gegenständlichen Vorhabens ragt die landwirtschaftlich genutzte Fläche in den eigentlichen Siedlungskörper hinein. Diese kleinteilige Gliederung steht dabei im Kontrast zu den nördlich angrenzenden weithin offenen landwirtschaftlichen Flächen. Eine Bebauung in diesem Bereich hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Dies gilt insbesondere, da die Bebauung den bestehenden Bebauungsbereich organisch weiterentwickelt wird und direkt an diesen angrenzt. Aufgrund der heute intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie der Arten- und Strukturarmut dieser ist kein besonderer ökologischer Wert zu unterstellen. Somit kann eine deutliche Verschlechterung der ökologischen Bilanz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach Regionalplan 18 3.1 (Z) wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt werden. Die ist jedoch im Planungsgebiet nicht einschlägig, da ausweislich entsprechender artenschutzrechtlicher Untersuchungen (vgl. A.5.9) bereits heute keine entsprechenden Lebensraumbedingungen für geschützte Arten vorliegen.

Insgesamt kann somit die Entwicklung unter Abwägung aller Belange auch unter besonderer Gewichtung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets umgesetzt werden.

Weitere Schutzgebiete

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weiterhin folgende Schutzgebiete, auf welche das geplante Vorhaben jedoch keine Auswirkungen hat:

- Das Landschaftsschutzgebiet Nr. RO-28 Inntal Süd liegt ca. 300 m westlich des Planungsgebietes.
- FFH Gebiet Innauen und kartierte Biotop wie Auwälder und Altwässer der Innauen in ca. 800m Entfernung entlang des Inns.
- Kartiertes Biotop (8238-0118-001) Naturnahe Waldbestände auf Sandsteinbergrücken ca. 500m südlich

- Trinkwasserschutzgebiet Markt Neubeuern etwa 1km südlich.
- Eine ökologisch bedeutsame Fläche (Ökoflächenkataster ÖFK 2020) liegt ca. 120 m südöstlich nahe der Fuchsweberstraße.

Aufgrund der Entfernung bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgebieten und dem Planungsgebiet.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Bestand

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Auf der Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand.



Abbildung 10: Weidengehölz mit Schilffläche



Abbildung 11: Intensivgrünland

Es wird nordwest- und westseitig von bestehenden Siedlungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt. Die Gärten sind z. T. mit Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen und einigen wenigen Gehölzen vom Plangebiet abgegrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet an die Rosenheimer Straße an. Jenseits dieser sowie auch im Osten und im Süden des Planungsgebietes befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten befindet sich eine Geländemulde. Historische Karten lassen vermuten, dass es sich bei der Mulde um den Rest eines Baches/ wasserführenden Grabens handelt, der jedoch im Bereich der bestehenden Bebauung und bewirtschafteten Flächen zugeschüttet wurde. In der Mulde sammelt sich Oberflächenwasser aus der Umgebung an. Dementsprechend entwickelte sich eine

Feuchtvegetation mit Weiden und Schilf. Brennesseln deuten auf eine Eutrophierung hin. Der Bereich hat keine Relevanz für den Biotopsschutz.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Artenschutzfachlichen Einschätzung“ am 05.07.2022 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil, untersucht. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Es konnten keine laut FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten (saP-relevanten) Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet nachgewiesen werden bzw. bestehen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, keine entsprechenden Lebensraumbedingungen. Demnach sind gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung, weiterführende Kartierungen für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

„Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Habitateignung auf. Ein Vorkommen von nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten Säugetieren (beispielsweise Fledermäuse, Haselmaus, Biber, Fischotter) kann ausgeschlossen werden. Für Vögel ist das Gebiet evtl. als Nahrungshabitat geeignet. Eine Eignung als Bruthabitat für Gehölz- oder Höhlenbrüter besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölze nicht. Für Offenlandbrüter ist das Gebiet zu beengt, weiterhin ist die Ausprägung der Fläche selbst, sowie der Umgebung als Intensivgrünland wenig als Bruthabitat geeignet. Aus der Artengruppe der Kriechtiere ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) evtl. im Grenzbereich zu den westlich gelegenen Hausgärten möglich. Dabei handelt es sich allenfalls um wandernde Einzeltiere, da im Plangebiet selbst die essentiellen Habitatbedingungen aufgrund der intensiven Grünlandnutzung nicht gegeben sind. Vorkommen solcher Einzeltiere können meist am dörflichen Ortsrand (Übergang Hausgärten – landwirtschaftliche Fläche) nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Bebauung wird das natürliche Tötungsrisiko jedoch nicht signifikant erhöht.

Planungsrelevante Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere und Gefäßpflanzen können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.“

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Etwa 4000m² intensiv genutzte Grünlandflächen mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna.

Der Weidenbestand mit Schilf liegt außerhalb des Planungsbereiches und wird erhalten. Hier findet keine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben statt.

Da kein Baumbestand auf der Fläche vorhanden ist, sind keine Fällungen erforderlich.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und weiterer Freiflächengestaltung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Es sind insgesamt ca. 2200m² begrünte Flächen (einschließlich Grünflächen über TG) geplant. Diese sind als Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

In den erforderlichen Ausgleichsflächen (Ökokonto) findet eine Aufwertung von geringer wertigen Wald-Biotopnutzungstypen zu höherwertigen Kiefern-Moorwäldern bzw. Bergkiefern Moorwäldern statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da geeignete Habitatbedingungen aufgrund der intensiven Grünlandnutzung nicht gegeben sind und eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen wie z. B. Scheueffekte durch Beleuchtung oder Lärm zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächen des Planungsgebiets sind heute landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 128 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m. Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 1,0 m ab. Der höchste Punkt liegt im Bereich der Rosenheimer Straße mit einer Höhe von ca. 452,25 m ü. NHN. Das Relief ist nur leicht bewegt. In Ost-West-Richtung fällt das Gelände nur leicht zur Mitte hin. Im Südosten grenzt eine Geländemulde im Bereich eines ehemaligen Bachlaufes an.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst lediglich die FSt.-Nr. 535 und Teilflächen der FSt.-Nr. 536. Ein Teilbereich der Rosenheimer Straße (Teilfläche FSt. Nr. 1103/3) wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Das Planungsgebiet wird durch die Rosenheimer Straße erschlossen und schließt mit der Infrastruktur an einen bestehenden Siedlungskörper an. Dort liegen, im Bereich der Rosenheimer Straße, die Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation und Frischwasser bereits vor. Der Abwasserkanal für die benachbarte Wohnbebauung befindet sich westlich des Planungsgebietes.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 4.000 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Grünland verloren. Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar.

Es sind für Erschließung, Medien, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Baugebietes notwendig.

Es sind keine gesonderten Flächen für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) außerhalb des Baugebietes notwendig.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt 2.625m² (GRZ 0,66, einschl. TG).

Bau- grund- stück	Zulässige Grundflä- che (GRZ) (entspricht GRZ) a	Zulässige Über- schränkung durch Terrassen, Bal- kone etc. (1) (entspricht GRZ) a	Zulässige Über- schränkung durch Garagen, (1) Carports, (1) Nebenanlagen (bei GRZ von) a	Zulässige Über- schränkung durch Stellplätze, Zu- fährten und Zuwe- gungen (1) (bei GRZ von) a	Zulässige Über- schränkung durch Anlagen unter- halb der Gelände- oberfläche (1) (bei GRZ von) a	Zulässige Ge- samtversiege- lung (1) (bei GRZ von) a
3.993 m ²	1.000 m ² (1) (0,25) a	50 m ² (1) (0,26) a	175 m ² (1) (0,31) a	600 m ² (1) (0,51) a	600 m ² (1) (0,66) a	2.625 m ² (1) (0,66) a

Abbildung 12: Tabelle erstellt Wüstinger Rickert Architekten

Die Vorhabenplanung sieht eine Flächennutzung in folgendem Umfang vor:

- Grundfläche Hauptgebäude: ca. 1.000 m²
- Nebengebäude: ca. 175 m²
- Tiefgarage: ca. 685 m²
- Zufahrt gepflastert: ca. 280 m²
- Stellplätze, wasserdurchlässig, befestigt: ca. 260 m²
- gepflasterte Wege: ca. 225 m²
- begrünte Flächen (einschließlich Grünflächen über TG): ca. 2.200 m²
- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzung: ca. 680 m²

Zusätzlich ist neben dem Ort des Eingriffs eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der erforderliche Ausgleich von ca. 5.397 m² wird extern auf der Ökokontofläche Hackenfilze der Bayerische Staatsforsten, auf Teilflächen der Flurnr. 1853/0, Gemarkung Rottau erbracht.

Drei größere kompakte Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau können flächensparende Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes gegenüber einer Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern.

Durch die Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Unterbringung der Stellplätze ebenerdig und Tiefgarage, wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in Teilen erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenausbauten, externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der geringen Gesamtfläche und der hohen Ausnutzung des Grundstückes für Wohnungen trotz hoher Dichte und hohem Versiegelungsgrad insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Laut Übersichtbodenkarte von Bayern 1:25.000 herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos

Zur Begutachtung des Baugrundes wurde eine Geotechnische Stellungnahme von crystal Geotechnik, 24.10.2022 eingeholt. Zusammengefasst werden darin folgende Gegebenheiten dargelegt:

Bodenaufbau

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus den Beckenablagerungen des Rosenheimer Sees, die gegen Ende der letzten Eiszeit im südlichen Randbereich des Sees abgelagert wurden. Darüber folgen Sande und Kiese sowie Aueablagerungen.

Unter einer ca. 0,15 m – 0,30 m starken Mutterbodenschicht wurden bis zu einer Tiefe von ca. 1,20 m – 2,90 m unter Geländeoberkante (GOK) Auesedimente erkundet.

Unter den Aueablagerungen folgen bis zu einer Tiefe von ca. 6,20 bis 7,40 m unter GOK Flusskiese. Darunter befinden sich Beckensedimente.

Sickerfähigkeit

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser kommen nur die unter den Auesedimenten anstehenden, gut durchlässigen Flusskiesen in Frage. Die Auesedimente sind aufgrund ihrer überwiegend geringen Durchlässigkeit hierfür nicht geeignet. Angesichts des flurnahen Grundwasserspiegels werden vorliegend je nach Mächtigkeit der Auesedimente Versickerungsmulden zur Ausführung empfohlen. Diese sind hydraulisch wirksam an die Flusskiese anzuschließen.

Denkmäler

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2024) sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als landwirtschaftlich genutztes Grünland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Rosenheim mitzuteilen.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Planungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für den Bau der unterkellerten Gebäude mit Tiefgarage, den Zufahrts- und Parkplatzflächen sowie Außenanlagen ist der bestehende Oberboden komplett abzutragen. Die für den Bau beanspruchte Fläche inkl. Baustelleneinrichtung wird sich auf das Ganze Grundstück erstrecken. Damit müssen ca. 4.000 m² bisher landwirtschaftlich genutzte Böden abgetragen werden. Im Bereich der Gebäude und Tiefgarage sind Aushubtiefen bis ca. 3,5m unter Gelände erforderlich.

Für die Erstellung der Baugrube entstehen über das Maß des eigentlichen Bauvorhabens hinaus auch für Baustelleneinrichtungsflächen, Gründung, Arbeitsraum und Böschungswinkel zusätzlichen Eingriffe in vorhandenen Boden. Wie im Bodengutachten beschrieben, müssen Baugruben unterhalb des Grund-/Druckwasserspiegels entweder mit abgeböschten Wänden hergestellt oder durch einen Verbau gesichert werden.

Zur Verfüllung der Arbeitsräume sind die vorhandenen, gut verdichtbaren Flusskiese geeignet. Auffüllungen und Auesedimente sind bedingt und nur bei ausreichender Verdichtungsmöglichkeit geeignet.

Laut Geotechnischer Stellungnahme wurden als Gründungshorizont Flusskiese mit darunter verbleibender Kiesmächtigkeit von 3,0 bis 4,0 m, d.h. insgesamt günstige Verhältnisse zur Gründung der geplanten Gebäude und Tiefgarage erkundet. Sollten in der Fundamentsohle noch Auesedimente anstehen (z.B. bei nicht unterkellerten Nebengebäuden), sind diese vollständig auszutauschen.

Für den Unterbau von Verkehrsflächen sind die frostempfindlichen anstehenden Auesedimente zu beachten. Ein frostsicherer Unterbau ist durch Einbau von geeigneten Tragschichten, Geovlies und Verhinderung des Aufweichens von Untergrund während der Bauphase sicherzustellen.

Es ist zudem mit einer flächigen Aufschüttung des Geländes zu rechnen. Die geplante Gebäudehöhe liegt ca. bei 552,40 m üNN. Somit liegt das EG der Gebäude bis zu einem Meter über dem ursprünglichen Gelände. Eine Auffüllung wird in etwa 0,5 bis max. 1,0 m betragen.

Ein Großteil der Auffüllungen wird durch Anlieferung von externem Boden erfolgen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 4.000m² Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Für unterkellerte Gebäude und Tiefgarage werden Böden auf einer Fläche von 1600m² entfernt.

Für begrünte Außenanlagen werden etwa 2.200m² wieder mit Oberboden abgedeckt und als Vegetationsflächen wieder hergestellt. Die Funktionen Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser werden z.T. auf neu geschaffenen Grünflächen, Versickerungsmulden wiederhergestellt. Die Reduktion des Versiegelungsgrades auf Erschließungsflächen trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf die darunterliegenden Bodenschichten bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Potenziell bodengefährdende Nutzungen sind durch die Festsetzungen zur Art der Bebauung ausgeschlossen. Auf den Grünflächen für Bepflanzung wird der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel im Gegensatz zur bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vermindert.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund des umfangreichen Aushubes insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Oberflächengewässer

Die topografische Karte von ca. 1950 zeigt einen ehemaligen Bachlauf im Bereich des heutigen Planungsgebietes. (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) Dieser wurde allem Anschein nach verfüllt und ist nicht mehr vorhanden. Jedoch zeigt sich an Vegetation und vernässten Stellen, daß der Bereich von Oberflächenwasser beeinflusst ist.

Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2023) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Geltungsbereich liegt in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und

können Beeinträchtigungen mit sich führen wie: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

Das Vorhaben liegt in einem Muldenbereich, in dem auch in der Vergangenheit regelmäßig Einstaubereiche bei starken Regenereignissen beobachtet wurden.

Grundwasser

Die Grundwasser-Verhältnisse werden in der Geotechnischen Stellungnahme folgendermaßen beschrieben: In den Aufschlüssen wurden Grundwasserstände von 1,12 m bis 2,05 m unter GOK gemessen, die teilweise im Niveau der Flusskiese und teilweise im Niveau der Auesedimente lagen. Bezogen auf absolute Höhen lagen die gemessenen Grundwasserstände auf einem relativ einheitlichen Niveau von 449,85 bis 450,14 m NN. Demnach ist von einem zusammenhängenden Grundwasservorkommen in den Flusskiesen auszugehen, dass bereichsweise aufgrund der überlagernden, wasserstauenden Auesedimente gespannt auftritt. Im Weiteren ist von einer Korrespondenz des Grundwassers mit dem Flusswasserspiegel des Inns auszugehen. Der Bemessungswasserspiegel kann, unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von einem HHW, bei 451,50 m ü. NHN angenommen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Laut Geotechnischer Stellungnahme erfordern die Grundwasserverhältnisse (flurnaher Grundwasserspiegel, hoch durchlässiger Grundwasserleiter) aufwendige Wasserhaltungsmaßnahmen, z. B. eine Mehrbrunnenanlage oder wasserdichte Baugrubenumschließung.

Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. So wird z.B. die Ausbildung einer wasserdichten Baugrube z.B. mittels Umspundung bis in den Stauer und Restwasserhaltung im Bodengutachten empfohlen. Damit wird während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude, die in den Auesedimenten gründen, durch temporär notwendige Grundwasserabsenkung ausgeschlossen.

Durch die Herstellung eines geschlossenen Spundwandkastens, der in die unter dem Leiter liegende Stauerschicht einbindet, können bei Grundwasserhochständen während der Bauzeit erhöhte Grundwasserspiegel im Bereich weniger Zentimeter an den umliegenden Gebäuden auftreten. Dadurch, dass der Spundwandkasten nur für die Bauzeit eingebracht und anschließend wieder gezogen wird, ist die Wahrscheinlichkeit dafür, dass hohe Grundwasserstände in diesem Zeitraum auftreten gering.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HHW) um bis zu ca. 1,2 m über den Mittelwasserstand und damit bis auf ca. 451,05 - 451,35 m NN ansteigen kann. Demnach ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis knapp unter bzw. bereichsweise sogar bis über Bestandsgelände zu rechnen. Die geplanten Gebäude liegen mit geplanter Erdgeschosshöhe von 452,39m NN deutlich darüber und sind vom HHW unbeeinflusst. Auch die Höhe Tiefgaragenabfahrt ist außerhalb des HHW Einflusses geplant.

Den Grundwasserleiter stellt die Kiesschicht bis zu einer Tiefe von ca. 6,2 – 7,4 m unter GOK dar. Somit ist mit einem Eingriff des Bauvorhabens in das Grundwasser zu rechnen. Die Untergeschosse sind entsprechend zu schützen (wasserdicht, auftriebssicher etc.). Für jeglichen Eingriff in das Grundwasser (auch während der Bauphase) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Rosenheim erforderlich.

Bei Ansatz eines höchsten Grundwasserstandes (HHW) wird das Bauwerk ca. 3,3 m in das Aquifer einbinden. Angesichts der unter den Untergeschossen bzw. unter der Tiefgarage verbleibenden Kiesmächtigkeit von etwa 3,0-4,0 m wird der „Grundwasserfluss“ durch die Einbindung der Gebäude in den Grundwasserkörper nicht wesentlich beeinträchtigt.

Für das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld eine Berechnung des Grundwasseraufstaus durch Crystal Geotechnik und Detaillierung durch cf-Lab durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass der zu erwartende Grundwasseraufstau durch das geplante Bauwerk als sehr gering einzustufen ist und keine maßgeblichen negativen Beeinflussungen von Bestandsgebäuden zu erwarten sind.

Versickerung

Durch die überbauten Flächen kommt es zur Versiegelung von sickertfähigen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Planungsbereich.

Die Entwässerung der befestigten und überdachten Flächen kann gemäß Bodengutachten als Mulden- /Muldenrigolenversickerung ausgeführt werden.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral in Mulden zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenzone zu versickern. In der Planung wurden demnach ausreichend dimensionierte Flächen, Größen und Abstände für Versickerungsmulden berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigung der Nachbargebäude /-grundstücke erfolgen kann.

In Abstimmung des Bodengutachters und dem WWA wird der vorgeschlagene MHGW von 450,40 m NN festgesetzt. Für die geplante Muldenversickerung sind die geringdurchlässigen Auesedimente bis zu den besser durchlässigen Flusskiesen zu durchstoßen. Bis zur Unterkante der Mulde sind dann gut durchlässige Lieferkiese einzubauen, die zumindest die Durchlässigkeit der genannten Flusskiese aufweisen.

Für die Versickerung ist der Grundwasserabstand von mindestens 1m erforderlich. Mit einem MHGW von 450,40 m NN ist die Muldensohle auf > 451,50m NN anzulegen. Bei einer maximal zulässigen Überstauung von 30cm liegt der Muldenrand auf 451,80m NN. Diese Höhe entspricht der maximalen Wasserspiegel Höhe im Überflutungsfall bei einem 30jährigen Regenereignis durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten (s. Modellberechnungen von cfLab GmbH, Dr.-Ing. Florian Pflieger). Dadurch ist gewährleistet, dass auch bei einem 30 jährlichen Regenereignis die Mulden voll funktionsfähig bleiben und nicht durch externen Regenwasserzufluss überschwemmt werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der Zufahrt mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt. Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit Dachbegrünung sowie die Reduktion der für die Feuerwehr notwendigen Zufahrtsflächen in Vorabstimmung mit dem Brandschutzgutachter wird die notwendige Versiegelung zusätzlich reduziert.

Die Flächen zur Versickerung sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, werden ausgeschlossen. Tiefgaragenzufahrten werden konstruktiv so gestaltet, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Bei Starkniederschlägen besteht sowohl die Notwendigkeit für den Rückhalt des Oberflächenwassers auf dem Grundstück selbst, als auch die Gefahr durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten.

Für das wild abfließende Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten wurden Modellberechnungen von cfLab GmbH, Dr.-Ing. Florian Pfleger, angefertigt und in einem Gutachten zusammengefasst.

Nach Berechnungen durch cfLab GmbH entsteht durch die geplanten Baukörper im Lastfall HQ100 ein Verlust eines Retentionsraumes von etwa 900m³. Für den Lastfall HQ100 ergibt sich sowohl im Ist- als auch im Planungszustand eine Abströmung aus dem Muldenbereich in nördlicher Richtung. Die Abströmung wird durch den Retentionsraum, der durch den Baukörper verdrängt wird, verändert. Die Überströmung tritt etwas früher auf und führt im Scheitel zu einer temporären Abflusserhöhung um ca. 0,02 m³/s. In den unterstromigen Fließtiefen ist dadurch aber keine maßgebliche Veränderung zu erkennen, da die betroffenen Flächen durch anderweitige Zuströmung bereits deutlich und breitflächig überflutet sind.

Um eine Zuströmung des Oberflächenwassers aus den südlich und westlich gelegenen Flächen in den Bereich zwischen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung zu verhindern, wird eine lokale Geländemodellierung auf dem Flurstück des Marktes Neubeuern in der Planung ergänzt. Das Gelände wird in diesem Bereich auf ein Niveau von 452,00 m NHN angehoben, wodurch bis zu einem 100-jährlichen Regenereignis die Zuströmung in den benannten Bereich zur Bestandsbebauung verhindert wird.

Die Abströmung von Oberflächenabflüssen aus den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken mit Bestandsbebauung wird weiterhin wie im Bestand gewährleistet. Entlang der Grenze zu den nördlichen Nachbarn wird auf den Flächen des Bauungsplans eine Geländeeintiefung vorgesehen, die ein ausreichendes Volumen für eine Abströmung von Oberflächenwasser aus diesen Grundstücken zur Verfügung stellt, ohne die Abströmsituation im Vergleich zum Bestand zu verschlechtern.

Um die Entwässerung des damit eingegrenzten Bereichs sicherzustellen, wird zusätzlich eine Verrohrung DN300 mit Rückstauklappe vorgesehen, die den Bereich mit den landwirtschaftlichen Flächen verbindet.

Die Wasserspiegellagen im Bereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung werden durch die beschriebenen Maßnahmen und die Verhinderung der Zuströmung aus südlicher Richtung leicht reduziert (siehe Ausführungen Hydraulisches Gutachten cfLab GmbH).

Im südlichen Planungsbereich, dem Bereich einer natürlichen Mulde (ggf. ehemaliger Bachlauf), kann es hierbei kurzzeitig zu einer größeren Wasseransammlung kommen. Diese Geländemulde ist nicht vom Planungsvorhaben betroffen und bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Für die Risikobeurteilung auf dem Grundstück selbst, ist entsprechend ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 30 jährliches Regenereignis im Zuge der Baugenehmigung zu führen. Dabei wird sowohl der Platzbedarf für den Rückhalt von Oberflächenwasser auf dem Grundstück im Starkregenfall neben den sowieso für das gesammelte Niederschlagswasser der befestigten Flächen in Mulden ermittelt.

Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen sind dazu im B-Plan ausreichend Flächen bzw. die Möglichkeit der Geländegestaltung festgesetzt, um den Rückhalt des für den Überflutungsnachweis erforderlichen Oberflächenwasservolumens auf dem Grundstück gewährleisten zu können. Damit kann die Überflutung von Nachbargrundstücken bis zu einem 30 jährlichen Starkregenereignis ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Wohnnutzungen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Ergebnis

Negative Auswirkungen durch Grundwasseränderungen während der Bauzeit oder eine Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser können unter Einhaltung der geplanten Maßnahmen ausgeschlossen werden. Eine naturnahe Versickerung über begrünte Mulden ist möglich. Deshalb sind für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In Neubeuern ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8.1°C. Über das Jahr fällt 1652 mm Niederschlag. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Inntals und damit im Einflussbereich des Windphänomens „Erler Wind“. Hervorgerufen durch Ausgleichströmungen zwischen dem Inntal und dem Vorland weht der Wind dabei täglich wiederkehrend aus dem Inntal in das Rosenheimer Becken mit für den Voralpenraum hohen Windgeschwindigkeiten. Die Windrichtung kehrt sich im Tagesverlauf um.

Die Grünlandflächen in ebener Lage haben eine, wenn auch nur geringe, Bedeutung für die Entstehung bzw. Ableitung von Frischluft.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion des bestehenden Grünlandes. Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen. Es bleiben jedoch im Umfeld Grünlandflächen erhalten, durch welche diese Funktion gewahrt bleibt. Zudem sind die relevanten Flächen zu gering um einen erheblichen Effekt auf die Umgebung zu bewirken.

Die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Abkühlung bei und vermindert negative Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in diesen Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im Bereich von Nebenanlagen und Garagen kann für Oberflächenabfluss und Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima führen. Dies gilt auch für die festgesetzte Mindestüberdeckung von Tiefgaragen. Somit kann in diesen Bereichen auch bei längeren Trockenperioden besser eine Bodenfunktion im Sinne einer angemessenen Vegetation und Verdunstung sichergestellt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht drei kompakte Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau vor. Somit können flächensparend Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes sowie des für den Bau notwendigen CO₂- und Energieeinsatz.

Durch die Erweiterung und Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen. Die energieeffiziente Bauweise und die geplante Nutzung regenerativer Energien führen insgesamt zu verminderten Auswirkungen im Vergleich zu einer Bauweise mit Einfamilienhäusern.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Planungsgebiet ist durch das westlich angrenzende Wohngebiet im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Es definiert den Ortseingang von Altenmarkt und ist hier geprägt durch das Fehlen einer ausreichend wirksamen Ortsrandeingrünung und bis zu 1m hohen Stützmauern an den Grundstücksgrenzen.

Das Planungsgebiet selbst ist eine intensive Grünlandfläche und weist keinen Baumbestand auf.

Großräumig betrachtet liegt der Geltungsbereich auf der Innenseite eines ca. 140 m breiten Einschnitts in den Siedlungskörpers. Richtung Südosten liegen hinter landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohngebiete entlang der Elandstraße.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 1,0 m ab. Der höchste Punkt liegt im Bereich der Rosenheimer Straße mit einer Höhe von ca. 452,25 m ü. NHN, der niedrigste Punkt liegt bei ca. 451,10 m ü. NHN im Bereich einer Mulde (ehemaliger Bachlauf). In Ost-West-Richtung fällt das Gelände nur leicht zur Mitte hin. An der westlichen Grenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,60 m ü. NHN, an der östlichen Gebietsgrenze liegt die mittlere Geländehöhe bei ca. 451,80 m ü. NHN.

Nordwestlich und westlich des Planungsbereichs schließen Wohnnutzungen mit Doppel- und Einfamilienhäusern an. Die Grundstücke wurden mit der Bebauung um ca. 1 m aufgeschüttet. Stützmauern an den Grenzen prägen den Ortsrand der bestehenden Bebauung. Eine Eingrünung fehlt weitgehend. Im Norden und Osten schließt die weitgehend ausgeräumte freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland an. Auch die Umgebung des Planungsgebietes ist weitgehend eben. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Geländemulde und daran anschließend eine kleine Feuchtfläche mit Feuchtvegetation (Weiden, Schilf, Brennessel).

Der Planungsbereich ist vorwiegend von Osten her aus einsehbar.

Wie unter Ziffer C.1.3 aufgeführt, liegt das Planungsgebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Abbildung 13: Blick in südwestliche Richtung von der Rosenheimer Straße aus auf den Ortsrand

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Bebauung wird am bestehenden Siedlungsbereich organisch weiterentwickelt. Die Mehrfamilienhäuser werden jedoch den Ortseingang auf Grund ihrer Größe neu prägen. Auf Grund der bestehenden Bebauung haben die Neubauten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes. Die bisher fehlende Ortsrandeingrünung wird mit der Festsetzung von Baumpflanzungen z.T. hergestellt. Die Einbindung der drei größeren Baukörper in das Ortsbild wird durch die Festsetzung von Gestaltungsmaßnahmen für Dächer etc. gesichert. Die Hauptgebäude sind klar definiert. Durch die Tiefgarage können oberirdische Stellplätze reduziert werden. Störende Garagen und Carports fallen gänzlich weg.

Durch die sehr hohen Grundwasserstände müssen die Gebäude über dem ursprünglichen Geländeniveau liegen und es ist von einer flächigen Aufschüttung des Geländes im Mittel von 0,5m im Süden bis zu 1m auszugehen, was sich negativ auf das Landschaftsbild auswirkt. An den Grundstücksgrenzen wird das Gelände an die angrenzenden Bestandshöhen angepasst.

Festgesetzte Grünflächen und Gehölzpflanzungen können die geplante Bebauung nur zum Teil in die umgebenden Fluren einbetten. Insbesondere An der östlichen Seite ist vor den Gebäuden nur eine Eingrünung mit Sträuchern möglich.

Um den Zielen der landschaftlichen Einbettung trotzdem gerecht zu werden, ist im Planungsgebiet eine Durchgrünung mit Solitäräumen festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind auf Grund der Ortsrandlage insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

In der Gemeinde Neubeuern besteht bis 2035 ein Wohnflächenbedarf von ca. 125 Wohneinheiten und Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen ist in Punkt A.3 der Begründung ausführlich dargelegt.

Erholung: Das Planungsgebiet liegt zwar in einer für den Tourismus bedeutenden Region, jedoch hat der Geltungsbereich an sich keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Im unmittelbaren Planungsgebiet verlaufen keine Rad- und Wanderwege.

Die Schutzbedürftigkeit des Planungsgebietes und der Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende angrenzende Bebauung zu erwarten.

Hinsichtlich der Einbringung der Spundwände sind die möglichen Auswirkungen auf die benachbarten Bestandsgebäude zu beachten. Beim Einbringversuch ist von einem Sachverständigenbüro ein Beweissicherungsverfahren (Aufnahme des Bauwerkzustandes) durchzuführen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Grundwasserveränderungen während der Bauzeit, Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser oder durch Spundarbeiten können unter Einhaltung der geeigneter Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmkonflikte bezüglich des Anlagenlärms entstehen.

Aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung von entsprechend des verkehrstechnischen Gutachtens von ca. 63 - 109 Kfz-Fahrten Täglich ist mit keinen relevanten Steigerungen im Hinblick auf den Verkehrslärm zu rechnen. Durch die heute geringe Verkehrsbelastung der Rosenheimer Straße und den sehr großen Abstand zu stärker befahrenen Straßen können auch relevante Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die neue Bebauung schafft bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in größerem Umfang und wirkt sich somit positiv auf die gesellschaftliche Ortsstruktur aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen hinzunehmen.

Anlagenlärm: In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet auszugehen können.

Es ist davon auszugehen, dass vom Bauvorhaben selbst für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige und übliche Emissionen nicht überschritten werden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf Sachgüter durch Grundwasserveränderungen während der Bauzeit oder durch Spundarbeiten sind unter Einhaltung der geplanten Maßnahmen auszuschließen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf Sachgüter Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind unter Einhaltung der geplanten Maßnahmen auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es liegen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter vor.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **keine** Auswirkungen zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen - Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen - Mensch

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und landwirtschaftlichen Flächen auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Die geplanten Grünflächen und wasserdurchlässige Beläge, die Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung sowie dezentrale Versickerung in Mulden tragen zur Regenwasserrückhaltung bei, schützen die angrenzende Bebauung vor Überflutungen und bietet Pflanzenarten einen neuen Lebensraum.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Grünland) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren. Die geplante Eingrünung und Bepflanzung werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die verdichtete Bauweise gehen Böden und Flächen mit ihren Funktionen für das Landschaftsbild verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Durch die Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Unterbringung der Stellplätze in zwei Ebenen (ebenerdig und Tiefgarage) wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in Teilen erhalten und es verbleiben Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Eingrünung führen langfristig zu einer Beschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

Die im Süden befindliche Geländemulde bleibt langfristig als Puffer für Starkregenereignisse erhalten.

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im Bereich von Nebenanlagen und (Tief-) Garagen reduziert den Oberflächenabfluss und führt durch Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima.

Klimaschutz (Mitigation)

Durch große kompakte Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau können flächensparende Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes. Weiter ermöglicht dies eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude im Vergleich zu anderen Bauweisen (z-B. Einfamilienhaus).

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bei der Planung wurden Maßnahmen berücksichtigt, die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und wild abfließendes Oberflächenwasser verhindern. Diese sind durch die Fachgutachten (Hydraulisches und Geotechnisches Gutachten, Überflutungsnachweis) erarbeitet und in der Begründung zusammengefasst.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise möglich.

Auf den versiegelten und überbauten Flächen, welche teilweise auch unbeschattet sind, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit extremen Temperaturen zu rechnen. Entgegengewirkt wird dem Aufheizen der Flächen durch zu pflanzende Bäume auf den Grünflächen um die Gebäude sowie durch Verwendung sickerfähiger Beläge. In der Planung wurden zudem weitere Maßnahmen zur Minderung wie Gebäudeisolierung, Mögliche Gründachausführung berücksichtigt.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nicht quantitativ, sondern nur qualitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen (siehe 4.1).

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Neubeuern und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich keine Waldflächen, Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Die künftigen Wohnnutzungen lassen keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung Wohngebiet typisch ist. Die Abfälle werden wie die vom angrenzenden Wohngebiet durch die vom Landkreis Rosenheim durchgeführte Müllabfuhr entsorgt.

C.5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten.

Das städtebauliche Konzept mit Geschosswohnungsbau ermöglicht eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude und des Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden aufgrund deren besonderer Wirkung Regelungen zu Solaranlagen auf Dächern speziell getroffen. Solaranlagen an Fassaden etc. sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Für diese gelten die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung.

C.5.3 Abwasser

Der Abwasserkanal für die benachbarte Wohnbebauung befindet sich im Bereich westlich des Planungsgebietes. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind begrünte Versickerungsmulden vorgesehen. Die Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser (aus Verkehrsflächen) findet über die belebte Oberbodenzone statt.

C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß §48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß §49 BImSchG führen könnten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien.

C.5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die drei kompakten Baukörper zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau können flächensparende Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes im Vergleich mit einer weniger dichten Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern.

C.5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten, da keine Vorhaben in der Umgebung der Planung bekannt sind.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv gemäht und gedüngt und würden somit weiterhin insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten. Es würde kein Intensivgrünland verloren gehen und keine neuen strukturreich bepflanzten Vegetationsflächen angelegt werden.

Schutzgut Fläche

Die Flächen würden nicht bebaut und versiegelt werden.

Anstelle des verdichteten Baugebietes müssten zur Deckung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle in der Gemeinde Baugebiete ausgewiesen werden.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben in vollem Umfang erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Es würde wäre keine Geländeänderung bzw. Auffüllung notwendig um Auswirkungen durch Starkregen zu vermeiden.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser unverändert erhalten.

Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Die Fläche müsste aufgrund des Wohnflächenbedarfes an anderer Stelle bebaut werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute Grün- oder Landwirtschaftsflächen wahrgenommen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Zusätzlicher Wohnraum für Einheimische würde in Altenmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Allgemein

- Festsetzungen verpflichtender Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten auf den Grünflächen
- Schaffung von Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen - Erhöhung der Lebensraumqualität

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maße versiegelt
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über mehrere ausreichend dimensionierte Mulden

Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und Schaffung eines naturnahen Übergangs
- Um die geplante Bebauung gut in die umgebenden Fluren einzubetten und einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, verläuft im Südwesten, Süden und Südosten des Planungsgebietes eine größere, zusammenhängende Fläche mit Bindung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die vorwiegend der Eingrünung des Planungsgebietes dient.
- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie im Westen befinden sich weitere Flächen zum Zwecke der Eingrünung.
- Positionierung der Gebäude für eine bestmögliche Eingliederung in das Landschaftsbild
- Vorgaben für die Gebäudegestaltung unter Orientierung an dem für die Umgebung typischen Baustil (Satteldächer, Wandhöhe, zulässigen Dachaufbauten, Dachdeckung sowie Dachüberständen)

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität
- Maßnahmen zur Geländegestaltung zur Vermeidung von Überflutung der angrenzenden Grundstücke

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bestandsaufnahme

Die Fläche wird heute als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv bewirtschaftet. Das Grünland ist artenarm und wird als „G11 Intensivgrünland“ mit 3 Wertpunkten bewertet.

Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke) beträgt 3.993m².

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach §19 Abs. 3 BauNVO nicht Teil des Baugrundstücks und somit bei der GRZ- Ermittlung nicht zu berücksichtigen.

Die maximal zulässige Grundfläche GR mit den zulässigen Überschreitungen für Terrassen, Balkone und Loggien und Lichtschächte entspricht einer GRZ von 0,26.

Die festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Fläche von 2.625m² Grundflächenzahl Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten sowie unterbauter Flächen überschritten werden. Das entspricht einer GRZ von 0,66.

Die Eingriffsschwere für die Eingriffe auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ 1, solange die gesamte GRZ unter der möglichen Überschreitung von 50% nach BauNVO §19(4) liegt. In diesem Fall läge die GRZ (0,26) inkl. Überschreitung (0,13) bei 0,39. In der

gegenständlichen Planung liegt jedoch die maximal zulässige Gesamtversiegelung (GRZ2) bei 0,66, und somit über der zulässigen Überschreitung. Dementsprechend wird die Differenz zwischen GRZ1 inkl. Überschreitung (0,39) und zulässiger Gesamtversiegelung (0,66) berechnet. Daraus ergibt sich folgende Gleichung: $0,66 - (0,26+0,13) = 0,27$. Die Eingriffsschwere ist das Ergebnis der GRZ1 (0,26) in Addition mit der Differenz der GRZ2 von 0,27 und wird mit 0,53 angegeben.

- GRZ1 nach Festsetzung §3(1)+3(2) = 0,26
- Max. zulässige Überschreitung 50% nach BauNVO §19(4) = $0,26 \cdot 0,5 = 0,13$
- max. zulässige Versiegelung gem. GRZ2 = 0,66
- Differenz: $0,66 - (0,26+0,13) = 0,27$
- Eingriffsschwere: **$0,26+0,27= 0,53$**

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,53 abzüglich Planungsfaktor.

Planungsfaktor

Durch Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um den Planungsfaktor reduziert werden.

Folgende eingriffsmindernde Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und bestimmen den Planungsfaktor:

- Versickerungsfähige Beläge auf Stellplatzflächen
- Mindestanzahl an Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten zur Durchgrünung und Eingrünung
- Begrünung mit einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen
- Oberirdische Anlagen zur Regenwasserversickerung in Form von begrünten Mulden
- Landschaftsbildverträgliche Zäune ohne Sockel mit Mindestabstand von 15 cm zum Boden für Kleinsäuger
- Einschränkung von Höhe und Länge von Stützmauern

Der Planungsfaktor kann somit auf 15% festgelegt werden.

Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffes wird das gesamte überplante Grundstück mit einer Fläche von 3.993m² herangezogen.

Fläche (m ²)	Ausgangszustand (WP)	Eingriffsschwere	Abzgl. Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf (WP)
3.993	3	0,53	15	5.397

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.397 Wertpunkten.

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft (C. 2.6) beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel B.3 und C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Da weder im Geltungsbereich selbst, noch in der Gemeinde Neubeuern verfügbare Ausgleichs- oder Ökokontoflächen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche Hackenfilze der Bayerische Staatsforsten AöR, auf Teilflächen der Flurnr. 1853/0, Gemarkung Rottau im Naturraum D66 erbracht.



Abbildung 14: Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche Ökokonto Heckenfilze, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg

Ökokonto Hackenfilze, Flurnr. 1853/0, Gde. Bernau, Gemarkung Rottau	
Ausgangszustand	L411 - Birken-Moorwälder junge Ausprägung N512 - Fichten-Moorwälder mittlere Ausprägung N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung N532 - Bergkiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung
Entwicklungsziel	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung N533 - Bergkiefern-Moorwälder alte Ausprägung

Beschreibung Maßnahmen	Anpflanzung Gewässerrenaturierung, -pflege Nachpflanzungen Waldumbau, -pflege Grabenverschluss
Pflegemaßnahmen	gemäß Renaturierungskonzept Bayerische Staatsforsten
Flächengröße (Ökokonto gesamt)	649.507,47 m ² (1.121.742 WP)
Flächengröße (Ausgleich BV GWG Neubuern)	5.397 WP

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs 3 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand		Zielzustand				
<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Auf- wertung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>Prognostiziert e Aufwertung in Wertpunkten</u>
L411 - Birken-Moorwälder junge Ausprägung	9	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	13	4**	99.545,34	398.181
N512 - Fichten-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	7.173,55	7.174
N512 - Fichten-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	15	2	140.399,46	280.799
N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	57.294,58	57.295
N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N523 - Kiefern-Moorwälder alte Ausprägung	15	2	33.199,36	66.399
N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N533 - Bergkiefern- Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	103,51	104
N532 - Bergkiefern- Moorwälder mittlere Ausprägung	13	N533 - Bergkiefern- Moorwälder alte Ausprägung	14	1*	311.791,65	311.792
Summe					649.507,47	1.121.742

Abbildung 15: Tabelle zur Ausgleichsfläche Ökokonto Heckenfilze, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des weiter anhaltenden Zuzugs in die Region und der steigenden Grundstücks- und Mietpreise gibt es eine wachsende Nachfrage an erschwinglichem Wohnraum für Familien, aber auch dem demographischen Wandel geschuldet, nach kleineren, barrierefreien Wohneinheiten für Alleinstehende und Paare.

Es besteht ein Wohnflächenbedarf bis 2035 von ca. 125 Wohneinheiten (WE). Dies entspricht ca. 7,0 ha Nettobauland. Dem stehen ca. 1,2 ha bereits bestehende Innenentwicklungspotenziale und ca. 1,1 ha Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan gegenüber. Es bestehen inkl. der hier gegenständlichen Planung an der Rosenheimer Straße aktuell Entwicklungsüberlegungen in einem Umfang von 4,7 ha. Die übrigen Entwicklungsflächen befinden sich jedoch in einem früheren Planungsstadium und sind eher als mittelfristige Entwicklungspotenziale zu sehen.

Somit stehen der Gemeinde momentan keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung, um die dringend benötigten Wohnflächen zu decken.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote:
- im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5 bis 10 Jahre.
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles. Dies muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Im Rahmen der Bauabnahme und der erstmaligen Herstellung der grünordnerischen Festsetzungen wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.
- Prüfung und Überwachung der Funktion der Versickerungsmulden

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, der Bericht zur faunistischen Kartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung Steil Landschaftsplanung; Julia Steil; Berg; 05. Juli 2022; 8 Seiten
- Geotechnisches Baugrundgutachten Crystal Geotechnik GmbH; Christian Posch, Martin Schilcher; Wasserburg; 24. Oktober 2022; 62 Seiten
- Aufstauberechnung für Grundwasser
Crystal Geotechnik GmbH; Christian Posch, Martin Schilcher; Wasserburg; 23. März 2023; 11 Seiten

- Verkehrsplanerische Beurteilung
Büro für Verkehrs- und Raumplanung; Friedrich Rauch, Klaus Schlosser; Innsbruck; Juli 2022;
20 Seiten
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse
Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner; 06.04.2023; 16 Seiten

C.12 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB wurde aufgestellt, um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Marktgemeinde im Ortsteil Altenbeuren angemessen decken zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der besonderen Lage am Ortseingang, der geplanten Höhenentwicklung, sowie der geplanten Nutzungen ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können.

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Für das Bauvorhaben werden ca. 4.000m² Intensivgrünland beansprucht.

Die Planung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Allgemeines Wohngebiet
- Schaffung eines kompakten Wohnquartiers mit geringem Flächenverbrauch je Wohneinheit
- Arrondierung der bestehende Siedlungsstruktur des Ortes in Richtung Osten
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz, Grundwasser und Oberflächenwasser Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschafts- und Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung) betrachtet.

Die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingte Auswirkungen sind für die Schutzgüter wie folgt eingestuft worden:

- gering erheblich: Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)
- mittel erheblich: Schutzgüter Boden, Landschafts- und Ortsbild
- keine Auswirkungen: Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und bei Starkregen auf den Bestandsflächen befindlichen Oberflächenwasser wurde in den Fachgutachten besonderes Augenmerk auf deren möglichen Auswirkungen gelegt und Maßnahmen zur Vermeidung in die Planung eingearbeitet. Demnach sind negative Auswirkungen durch Grundwasseränderungen während der Bauzeit oder Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser benachbarter Grundstücke auszuschließen.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Artenschutzfachlichen Einschätzung“ am 05.07.2022 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil, untersucht. Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Habitatsignung auf. Weiterführende Kartierungen sind für dieses Baugebiet nicht erforderlich. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung.

Der Ausgleich, der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde bei einer Eingriffsfläche von 3.993m² mit einem Kompensationsbedarf von 5.397 Wertpunkten ermittelt. Da weder im Geltungsbereich selbst noch in der Gemeinde Neubeuern verfügbare Ausgleichs- oder Ökokontoflächen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleich mit extern auf der Ökokontofläche Hackenfilze der Bayerische Staatsforsten, auf Teilflächen der Flurnr. 1853/0, Gemarkung Rottau im Naturraum D66 erbracht.

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Artenschutzrechtliche Einschätzung Steil Landschaftsplanung; Julia Steil; Berg; 05. Juli 2022; 8 Seiten
- Geotechnisches Baugrundgutachten Crystal Geotechnik GmbH; Christian Posch, Martin Schilcher; Wasserburg; 24. Oktober 2022; 62 Seiten
- Aufstauberechnung für Grundwasser Crystal Geotechnik GmbH; Christian Posch, Martin Schilcher; Wasserburg; 23. März 2023; 11 Seiten
- Verkehrsplanerische Beurteilung Büro für Verkehrs- und Raumplanung; Friedrich Rauch, Klaus Schlosser; Innsbruck; Juli 2022; 20 Seiten
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner; 06.04.2023; 16 Seiten
- Ökokonto Hackenfilze, Bayerische Staatsforsten AÖR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg
- Starkregenuntersuchung BP Nr. 30 Rosenheimer Str., Ergebnisse Ist-Zustand und Planungszustand, cfLab GmbH, Dr.-Ing. Florian Pflieger, 22.09.2023
- Hydraulisches Gutachten Erläuterungsbericht Wildabfließendes Oberflächenwasser und Grundwasser, 23.02.2024, erstellt von cfLab GmbH, Nußbaumweg 30a, 83224 Grassau
- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bayernatlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Flächennutzungsplan der Markt Neubeuern, Stand: 06.03.2008
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 2010

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Feststellungsbeschluss ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" in Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den

(Siegel)

.....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister