



Marktgemeinde Neubeuern  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Entwurf**  
Stand 29.02.2024

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“  
nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die Marktgemeinde Neubeuern beschließt aufgrund des § 5 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4  
des Baugesetzbuches (BauGB) die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschafts-  
plan.

**in der Fassung vom .....**

Marktgemeinde  
**Neubeuern**  
Schlossstr. 4  
83115 Neubeuern

Tel. 08035 / 8784 0  
rathaus@neubeuern.org

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Lage und Größe des Änderungsbereiches	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
A.6.1	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	10
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.6.3	Denkmalschutz	11
A.6.4	Schutzgebiete und Biotopfunktion	11
A.6.5	Geschützte Arten	12
A.6.6	Boden	12
A.6.7	Oberflächengewässer und Starkregenereignisse	13
A.6.8	Vorbelastungen	13
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>14</b>
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Planungskonzept	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Erschließungskonzept	14
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	14
B.3	Immissionsschutz	15
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	15
B.5	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	15
B.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	16
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	19
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>21</b>
C.1	Einleitung	21
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	21
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	23
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	24
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt / Artenschutz	28
C.2.2	Schutzgut Fläche	30
C.2.3	Schutzgut Boden	32
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	33
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	37
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	38
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	40
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	42
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	42
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	42
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	43
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	43
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	44
C.5.1	Abfälle	44

Markt Neubeuern	Begründung
C.5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	44
C.5.3 Abwasser	45
C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	45
C.5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden	45
C.5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	45
C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	45
C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	46
C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	46
C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	47
C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	50
C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
C.11 Datengrundlage	51
C.12 Zusammenfassung	52
C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	53
<b>D Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>54</b>
<b>E Ausfertigung</b>	<b>54</b>

**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

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ soll in moderatem Umfang neues Bauland auf heute unbebauten Flächen ausgewiesen werden. Somit soll der Wohnraumbedarf für die Marktgemeinde Neubeuern angemessen gedeckt und Ortsansässigen sowie jungen Familien eine dauerhafte Bleibperspektive ermöglicht werden.

Die Marktgemeinde Neubeuern mit dem Ortsteil Altenmarkt verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Die heute unbebaute Fläche wird dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 soll für ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute unbebauten Grundstücke zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Neubeuern am 22.08.2023 die Durchführung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 4. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ durchgeführt.

### 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 des Landesentwicklungsprogramms 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. 0,42 ha und 25 WE und somit auch die hier gegenständliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans ein ausreichend begründeter Bedarf.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen, in Neubeuern kann jedoch, wie unter A.2 ausgeführt, der Bedarf an Wohnraum nicht alleine im Rahmen der Innenentwicklung ohne neue Flächeninanspruchnahmen gedeckt werden. Bei der gegenständlichen Änderung wird dem folgend eine Erweiterung vorhandener Wohnbauflächen an bestehenden Siedlungsflächen und bestehender Erschließung ermöglicht.

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 A.2 durch das Fehlen ausreichender Innenentwicklungspotenziale und Vorratsflächen 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. Die Fläche weist eine entsprechende Größe auf, um im Rahmen der konkreten Bauleitplanung eine möglichst kompakte und dichte Bebauung zu planen und so die Flächeninanspruchnahme möglichst zu minimiert. Insgesamt ist somit unter Abwägung aller Belange die Vorbereitung der Neuinanspruchnahme der Flächen für Wohnzwecke angemessen.

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. Weiter befinden sich die gegenständlichen Flächen in Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Altenmarkt sowie in unmittelbarer Entfernung zum Ortszentrum der Marktgemeinde Neubeuern, so dass hier keine über die geplante Wohnbebauung hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen erforderlich werden.

## A.4 Lage und Größe des Änderungsbereiches

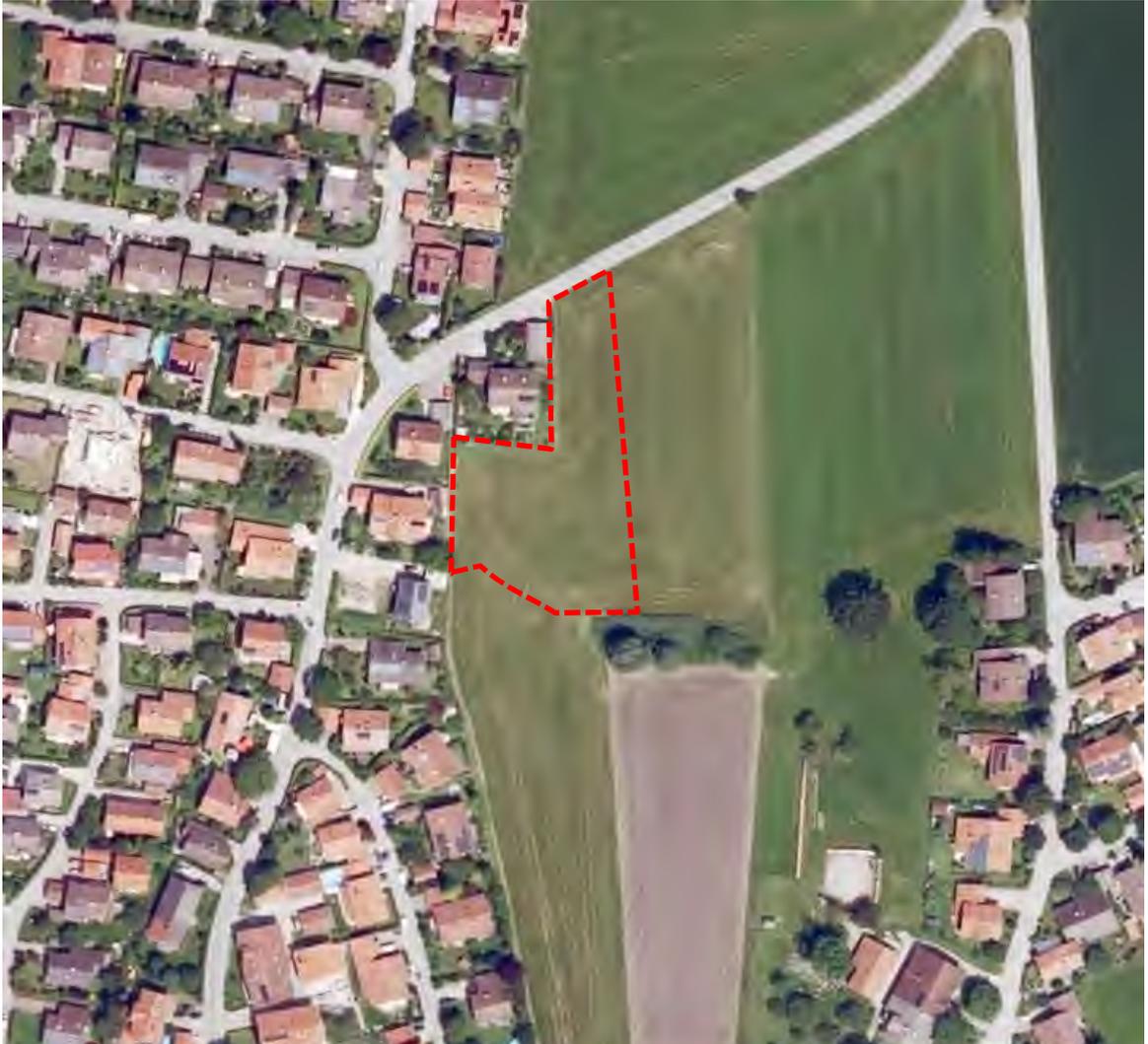


Abbildung 1: Lage des Änderungsumgriffs im Osten des Ortsteils Altenmarkt – rot – ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Altenmarkt der Marktgemeinde Neubeuern, etwa 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums. Die Flächen innerhalb des Umgriffs sind heute landwirtschaftlich genutzte Grün und Ackerflächen.

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 Feldgehölz mit umgebender, von Schilf und Brennnesseln geprägter Feuchtfläche.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung das FIST-Nr. 535 und Teilflächen der FIST-Nrn. 536, Gemarkung Neubeuern, betroffen.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,42 ha auf. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 124 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m.

## A.5 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*

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

*→ Schaffung der Voraussetzung für eine dichte Bebauung bestehender Erschließung*

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 entgegen gewirkt 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.

*→ Schaffung der Voraussetzungen für eine dichte Bauweise (Geschosswohnungsbau) in angemessenem Umfang*

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

→ *Schaffung der Voraussetzungen für eine dichte Bebauung an bestehender Erschließung*

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 (RP 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 der 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 (...).

→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem und 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 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.

→ Schaffung für der Voraussetzung für eine dichte Bebauung an bestehender Erschließung in Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers

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 im Anschluss an den bestehenden Siedlungsstruktur

### **Bestehendes Baurecht**

Für den Änderungsbereich besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan und kein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB. Somit sind die Flächen als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.



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

### **Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die gegenständliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird somit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ durchgeführt.

## **A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **A.6.1 Städtebau, Orts und Landschaftsbild**

#### **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Altenmarkt.

Der Änderungsbereich 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 (trockengefallener 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.

Der Änderungsbereich wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

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 Änderungsbereich liegend, befindet sich eine kleine Feuchtfläche mit Schilf, Brennnesseln und Baumbestand. Bei dem Baumbestand handelt es sich um Weiden (*Salix spec*).

#### **Umgebung**

Nordwestlich und westlich des Änderungsbereichs schließen Wohnnutzungen mit Doppel- und Einfamilienhäusern an. 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, jenseits der Rosenheimer Straße, schließt ebenfalls weitgehend ausgeräumte freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland an.

Großräumig betrachtet liegt der Änderungsbereich 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.6.2 Erschließung und Infrastruktur**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße Rosenheimer Straße an.

Über die Rosenheimer Straße besteht Anschluss an die Innstraße RO7 im Südwesten, und über diese weiter Anschluss nach Raubling und zum Ortskern Neubeuern. 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).

Somit ist der Änderungsbereich insgesamt angemessen an das regionale und übergeordnete sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### **Sonstige Infrastruktur**

Da auf den Flächen des Änderungsumgriffs heute keine Überbauungen vorhanden sind, bestehen auch keine Anschlüsse an entsprechende Infrastrukturen. Die notwendigen Infrastrukturen von bspw. Wasser, Abwasser, Strom oder Telekommunikation liegen jedoch in unmittelbarer Nähe vor. In der Straßenverkehrsfläche der „Rosenheimer Straße“ verlaufen bereits Wasser-, Kanal-, Strom- und Telekommunikationsleitungen. An diese sind die bereits überbauten Grundstücke im Westen und Nordwesten des Planumgriffs angeschlossen.

Ein Anschluss der gegenständlichen unbebauten Flächen ist mit angemessenem Aufwand möglich. Somit ist der Änderungsbereich sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

### **A.6.3 Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 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.6.4 Schutzgebiete und Biotopfunktion**

#### **Schutzgebiete**

Der Änderungsbereich 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 Planungsgebietes. Auch hier bestehen aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Wohnbebauung keine Wechselwirkungen mit dem Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich liegt in einem im Regionalplan 18 großflächig verzeichneten, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieses nimmt jedoch auch weite Teile des Siedlungsgebiets von Neubeuern, insbesondere den gesamten Ortsteil Altenmarkt ein.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für den Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

### **A.6.5 Geschützte Arten**

Das Vorkommen geschützter Arten wurde im Änderungsbereich für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ untersucht. Die artenschutzrechtliche Einschätzung (Büro Steil Landschaftsplanung – Julia Steil), Stand 5. Juli 2022, liegt den Änderungsunterlagen als Anlage bei.

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

Demnach sind weiterführende Kartierungen für dieses Baugebiet nicht erforderlich.

### **A.6.6 Boden**

Der Boden im Änderungsbereich wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in einem Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH, Stand 24.10.22) untersucht. Das Bodengutachten liegt den Unterlagen 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 Grundwasserstandes laut Grundwasseruntersuchung, nur über eine Muldenversickerung stattfinden. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung im Planungsgebiet grundsätzlich möglich ist.

#### **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 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.

## A.6.7 Oberflächengewässer und Starkregenereignisse

### Oberflächengewässer und Überschwemmungen

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Änderungsbereich oder dessen direkten Umgebung befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem. Der Änderungsbereich liegt jedoch, wie nahezu das gesamte Inntal, in einem wassersensiblen Bereich.

### 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 Änderungsbereich, im Bereich einer natürlichen Mulde (ggf. trockengefallener Bachlauf), kann es hierbei kurzzeitig zu einer größeren Wasseransammlung 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 nahe an die GOK zu rechnen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden.

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.

## A.6.8 Vorbelastungen

### Altlasten

Im Änderungsbereich 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. Einer Entwicklung der Flächen für den Wohnungsbau stehen insoweit keine Belange entgegen.

### Immissionen und Emissionen

#### Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

#### Verkehrslärm

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

#### Anlagenlärm

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf den Änderungsbereich auszugehen können.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“. In Erweiterung des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes in moderatem Umfang sollen notwendige Wohnbauflächen ermöglicht werden. Eingrünungsmaßnahmen sollen einen natürlichen Übergang am Ortsrand hin zu den freien Landschaftsräumen schaffen.

### **B.2 Planungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Der bestehende Siedlungskörper im Ortsteil Altenmarkt wird, im Zuge der beabsichtigten Änderung, im Anschluss an die bestehende Bebauung in Richtung Osten bzw. Südosten erweitert. In diesem Bereich sollen neue Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die gegenständliche Fläche eignet sich besonders für eine moderate Erweiterung durch neue Wohnbauflächen, da diese an die öffentliche Verkehrsfläche der „Rosenheimer Straße“ anliegt.

Entlang der westlichen Grenze sowie zusätzlich im Süden im Bereich der bestehenden Mulde sollen Grünflächen eine Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild sicherstellen. Diese können durch weitere Grünstrukturen im Rahmen der Wohnbauflächen ergänzt werden.

#### **B.2.2 Erschließungskonzept**

Die Flächen des Änderungsbereiches sind heute bereits durch die „Rosenheimer Straße“ im Norden erschlossen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist voraussichtlich darüber hinaus lediglich interne Erschließung erforderlich.

Wie das, der Planung als Anlage beiliegende verkehrstechnische Gutachten, welches im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt wurde, zeigt, kann eine entsprechende Wohnbaufläche über die bestehenden Straßen leistungsfähig erschlossen werden.

Wie unter A.6.2 beschrieben kann hier auch die „technische“ Erschließung erfolgen.

#### **B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen primär Wohnbauflächen dargestellt.

Die neuen Wohnbauflächen werden im Süden und Osten durch Flächendarstellungen von „für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ eingefasst. Durch diese Darstellung sollen die Wohnbauflächen in die umgebenen Naturräume eingebettet, also ein naturnaher Übergang zwischen Bebauung und Natur sowie eine qualitätvolle Ortsabrundung geschaffen werden. Dies können durch weitere Grünstrukturen im Rahmen der Wohnbauflächen ergänzt werden.

### **B.3 Immissionsschutz**

Wie unter A.6.7 beschrieben bestehen in der näheren Umgebung keine Immissionsbelastungen welche eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in Frage stellen würden.

Auch bestehen in der Umgebung keine Nutzungen deren Emissionsmöglichkeiten durch die Ansiedlung einer Wohnbebauung im Änderungsbereich eingeschränkt würden.

### **B.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Wie unter A.6.5 beschrieben bestehen im Änderungsbereich keine entsprechenden Lebensraumbedingungen für geschützte (saP-relevante) Tier- und Pflanzenarten.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind somit durch die im Rahmen der Änderung vorbereitete bauliche Nutzung nicht zu erwarten.

### **B.5 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Wie unter Ziffer A.6.4 aufgeführt, liegt der Änderungsbereich 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 Landschaftsschutzgebiet befindet sich nicht nur im Bereich von offenen Landschaftsflächen, sondern beinhaltet nahezu den gesamten bebauten Bereich der Ortsteile Altenmarkt, Fröschenthal und Hefengraben des Marktes 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 Flächennutzungsplanänderung 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 bauliche Nutzung 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.6.5) 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.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

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 3.993m<sup>2</sup>.

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 Grundflächenzahl GRZ von 0,51 (inkl. Hauptanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) überschritten werden.

Die zulässige Gesamtversiegelung einschließlich unterbauter Flächen beträgt 2.625m<sup>2</sup> (GRZ 0,66).

Die Eingriffsschwere für hier vorliegende Eingriffe auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ 1. Dabei ist die gesetzlich mögliche Überschreitung von 50% nach BauNVO §19(4) mitberücksichtigt. Liegt die zulässige Überschreitung nach BauNVO unter der maximal zulässigen Gesamtversiegelung (GRZ2), so wird die Differenz zwischen GR + Überschreitung (0,26+50%) und zulässiger Gesamtversiegelung (0,66) addiert.

- GRZ1 nach Festsetzung §3(1)+3(2) = 0,26
- Max. zulässige Überschreitung 50% nach BauNVO §19(4) = 0,26\*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 10 cm zum Boden
- 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 3.993m<sup>2</sup> herangezogen.

Fläche (m <sup>2</sup> )	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 beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen 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 3: Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche Ökokonto Heckenfilze, Quelle: Ökokonto Hackenfilze, 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 <sup>2</sup> (1.121.742 WP)
Flächengröße (Ausgleich BV GWG Neubeuern)	5.397 WP

<b>Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV</b>						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs 3 Satz 1 BayKompV)						
<b>Ausgangszustand</b>		<b>Zielzustand</b>				
<b>Biotop- und Nutzungstyp</b>	<b>WP</b>	<b>Biotop- und Nutzungstyp</b>	<b>WP</b>	<b>Aufwertung</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten</b>
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
<b>Summe</b>					<b>649.507,47</b>	<b>1.121.742</b>

Abbildung 4: Tabelle zur Ausgleichsfläche Ökokonto Heckenfilze, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg

## B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel

Durch die Anlage neuer Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung) auf heute weitgehend ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Grünflächen wird der Ausbau des Bestandes höherwertigerer Vegetation im Änderungsbereich vorbereitet. Dies hat positive Auswirkungen auf das (Mikro-) Klima bzw. kompensiert negative Veränderungen durch Versiegelungen direkt im Änderungsbereich.

Die Anlage dieser Grünflächen im südlichen Bereich, welcher heute eine Mulde darstellt, minimiert, insbesondere bei Starkregenereignissen die Betroffenheit der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche.

Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen, können aber im Rahmen der konkreten Bauleitplanung verankert werden.

### Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Erweiterung und Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute un bebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt. Die Lage an bestehender Erschließung, sowie Flächenzuschnitte die auch eine Bebauung mit dichteren Bauformen zulassen, führen tendenziell zu einer Verringerung der für die Bereitstellung von Wohnraum notwendigen Fläche.

### **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 vorbereitenden Bauleitplanung ist daher 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 vorbereitende Bauleitplanung handelt und somit nur die Flächennutzungen 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.

Direkte Auswirkungen auf den Sektor 1 „Energiewirtschaft“ sind nicht zu erwarten. Ggf. wird im Rahmen der späteren Nutzung der Wohnbaufläche ein Photovoltaikfläche auf dem Dach erstellt. Dies hat jedoch ausschließlich einen positiven Effekt auf Sektor 1.

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

Durch den Flächenzuschnitt sind kompakte Gebäude (z.B. auch Mehrfamilienhäuser) möglich. Somit steht die Planung 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 in Wohnbau bzw. Grünfläche umgewandelt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Wohnbauflächen sind 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.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

Darstellung von ca. 3.560 m<sup>2</sup> neuer Wohnbaufläche und 680 m<sup>2</sup> für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese.

## C Umweltbelange

---

### C.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ soll in moderatem Umfang neues Bauland auf heute unbebauten Flächen ausgewiesen werden. Somit soll der Wohnraumbedarf für die Marktgemeinde Neubeuern angemessen gedeckt und Ortsansässigen sowie jungen Familien eine dauerhafte Bleibperspektive ermöglicht werden.

Die Marktgemeinde Neubeuern mit dem Ortsteil Altenmarkt verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Die heute unbebaute Fläche wird dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 soll für ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute unbebauten Grundstücke zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Neubeuern am 22.08.2023 die Durchführung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 4. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“ durchgeführt.

#### C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

##### Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Altenmarkt der Marktgemeinde Neubeuern, etwa 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums. Die Flächen innerhalb des Umgriffs sind heute landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen.

Der Änderungsbereich 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 Feldgehölz mit umgebender, von Schilf und Brennnesseln geprägter Feuchtfläche.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung das F1St-Nr. 535 und Teilflächen der F1St-Nrn. 536, Gemarkung Neubeuern, betroffen.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,42 ha auf. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 124 m und in Ost-West Richtung von ca. 58 m.



Abbildung 5: Lage des Änderungsumgriffs im Osten des Ortsteils Altenmarkt – rot - ohne Maßstab

### **Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

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 des Landesentwicklungsprogramms 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. 0,42 ha und 25 WE und somit auch die hier gegenständliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans ein ausreichend begründeter Bedarf.



Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplanänderung, erstellt Wüstinger Rickert Architekten

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

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 0,42 ha.

Es finden folgende Flächenumwidmungen statt:

- 0,40 ha Fläche für die Landwirtschaft in Allgemeines Wohngebiet
- 0,02 ha Fläche für die Landwirtschaft in Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege etc.

Somit werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans neue Flächeninanspruchnahmen heute landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfang von ca. 0,42 ha vorbereitet.

Jedoch wird, im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, die Aufwertung einer externen Ausgleichsfläche im ökologischen Sinn sowie im Sinne der Bodenfunktion etc. vorbereitet. Somit wird dieser Eingriff relativiert.

- externe Ausgleichsflächen: 5.397 WP

Insgesamt kann somit im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstellt werden.

### 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*
- 1.1.3 (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 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 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 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**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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 vorgesehen Nutzung. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, werden somit, im Rahmen der hier gegenständlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans, diese Darstellungen überarbeitet.



Abbildung 7: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet - (blau) - ohne Maßstab!

### **Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope 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 Biotope 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 der 4. Flächennutzungsplanänderung 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

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Auf der Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand.

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. Brennnesseln deuten auf eine Eutrophierung hin. Der Bereich hat keine Relevanz für den Biotopenschutz.



Abbildung 8: Weidengehölz mit Schilffläche



Abbildung 9: Intensivgrünland

### 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 Habitatsignung 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 Habitatsignung ausgeschlossen werden.“

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Etwa 4000m<sup>2</sup> intensiv genutzte Grünlandflächen mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna.

Der Weidenbestand mit Schilf liegt außerhalb des Änderungsbereiches 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. 2200m<sup>2</sup> 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 Änderungsbereichs sind heute landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland).

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,42 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 Änderungsbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst lediglich die F1St.-Nr. 535 und Teilflächen der F1St.-Nr. 536. Ein Teilbereich der Rosenheimer Straße (Teilfläche F1St. Nr. 1103/3) wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 m<sup>2</sup> 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 Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 0,42 ha.

Es finden folgende Flächenumwidmungen statt:

- 0,40 ha Fläche für die Landwirtschaft in Allgemeines Wohngebiet
- 0,02 ha Fläche für die Landwirtschaft in Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege etc.

Somit werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans neue Flächeninanspruchnahmen heute landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfang von ca. 0,42 ha vorbereitet.

Durch 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.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Gesamtversiegelung beträgt 2.625m<sup>2</sup> (GRZ 0,66, einschl. TG).

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

Abbildung 10: Tabelle erstellt Wüstinger Rickert Architekten

Zusätzlich ist neben dem Ort des Eingriffs eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der erforderliche Ausgleich von ca. 5.397 m<sup>2</sup> wird extern auf der Ökokontofläche Hackenfilze der Bayerische Staatsforsten, auf Teilflächen der Flurnr. 1853/0, Gemarkung Rottau erbracht. Insgesamt kann somit im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstellt werden.

#### 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 somit insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### C.2.3 Schutzgut Boden

#### **Bestand**

Laut Übersichtsbodenkarte 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.

Seltene oder besonders schützenswerte Bodenarten kommen im Änderungsbereich 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 m<sup>2</sup> 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 abgeboßchten 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. 4.000 m<sup>2</sup> Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Für unterkellerte Gebäude und Tiefgarage werden Böden auf einer Fläche von 1600 m<sup>2</sup> entfernt.

Für begrünte Außenanlagen werden etwa 2.200 m<sup>2</sup> wieder mit Oberboden angedeckt 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 Spritzmitteln 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**

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

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 sickerfähigen 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 1 m erforderlich. Mit einem MHGW von 450,40 m NN ist die Muldensohle auf > 451,50m NN anzulegen. Bei einer maximal zulässigen Überstauung von 30 cm liegt der Muldenrand auf 451,80 m 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 Pflieger, 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 900m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup>/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 Bebauungsplans 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 Änderungsbereich, 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 Grundwasserveränderungen 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>)

Der Änderungsbereich 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 CO<sub>2</sub>- und Energieeinsatz.

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

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die geplante 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**

Der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich selbst ist eine intensive Grünlandfläche und weist keinen Baumbestand auf.

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

Der Änderungsbereich 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. 1m 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 Änderungsbereichs ist weitgehend eben. Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Geländemulde und daran anschließend eine kleine Feuchtfläche mit Feuchtvegetation (Weiden, Schilf, Brennnessel).

Der Änderungsbereich ist vorwiegend von Osten her aus einsehbar.

Wie unter Ziffer C.1.3 aufgeführt, liegt der Änderungsbereich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Abbildung 11: Blick in südwestliche Richtung von der Rosenheimer Straße aus

## **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 Solitärbäumen 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 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 Vorhabenplanung 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 zum Bebauungsplan 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 bzw. eine Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsbereich 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**

- 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 3.993m<sup>2</sup>.

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 2.625m<sup>2</sup> 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.
- $GRZ1 \text{ nach Festsetzung } §3(1)+3(2) = 0,26$
- $\text{Max. zulässige Überschreitung } 50\% \text{ nach BauNVO } §19(4) = 0,26*0,5 = 0,13$
- $\text{max. zulässige Versiegelung gem. GRZ2} = 0,66$
- $\text{Differenz: } 0,66 - (0,26+0,13) = 0,27$
- **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 3.993m<sup>2</sup> herangezogen.

Fläche (m <sup>2</sup> )	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 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 12: Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche Ökokonto Hackenfilze, 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 <sup>2</sup> (1.121.742 WP)
Flächengröße (Ausgleich BV GWG Neubeuern)	5.397 WP

<b>Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV</b>						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs 3 Satz 1 BayKompV)						
<b>Ausgangszustand</b>		<b>Zielzustand</b>				
<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Auf- wertung</u>	<u>Fläche (m<sup>2</sup>)</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
<b>Summe</b>					<b>649.507,47</b>	<b>1.121.742</b>

Abbildung 13: 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 Potenzialflächenanalyse, Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner; 06.04.2023; 16 Seiten

## C.12 Zusammenfassung

Der Änderungsumgriff umfasst ca. 0,42 ha. Im Rahmen der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" geschaffen. Dieser soll aufgestellt werden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf für die Marktgemeinde im Ortsteil Altenmarkt 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 Änderungsbereichs sind heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Für das Bauvorhaben werden ca. 4.000m<sup>2</sup> 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 Grundwasserveränderungen während der Bauzeit oder Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser benachbarter Grundstücke auszuschließen.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wurde in den Fachgutachten besonderes Augenmerk auf die möglichen Auswirkungen gelegt und Maßnahmen zur Vermeidung in die Planung eingearbeitet. Demnach sind Auswirkungen durch Grundwasserveränderungen während der Bauzeit, Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser oder durch Spundarbeiten unter Einhaltung der geplanten Maßnahmen 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 Habitataignung 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 3.993 m<sup>2</sup> 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 Pfleger, 22.09.2023
- Hydraulisches Gutachten Erläuterungsbericht Wildabfließendes Oberflächenwasser und Grundwasser zum Bebauungsplan Nr. 30 „Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße“, Markt Neubeuern, cfLab GmbH, Grassau, 23.02.2024
- 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 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

Neubeuern, den .....

(Siegel)

.....

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister