

Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 17 „Römerstraße / Keltenweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. naturschutzrechtl. Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Datum: 31.01.2024
Projekt: 22043

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/989870
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Ausgangssituation	2
4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	2
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten.....	5
4.4 Planung.....	10
4.5 Alternativen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5. Begründung der Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	11
5.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	12
5.5 Verkehrsflächen	12
5.6 Gestalterische Festsetzungen	12
5.7 Festsetzungen zur Grünordnung	13
5.8 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG	14
6. Auswirkungen der Planung	14
6.1 Schutzgüter	14
6.2 Planungsalternativen	16
7. Artenschutzrechtliche Betrachtung	16
Anlage	18

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Siedlungsbereich Römerstraße / Keltenweg sieht die Gemeinde einen erhöhten Planungsbedarf. Teile des Gebiets sind bauplanungsrechtlich überplant, für andere Teile erfolgt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Wie die letzten Bebauungsplanänderungen und eine Bauwunschabfrage zeigen, bietet der rechtskräftige Bebauungsplan keine ausreichenden Spielräume für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Bestand.

Im Sinne der Nachverdichtung hat sich die Gemeinde nun dazu entschlossen, im Bereich Römerstraße / Keltenweg einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser ersetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Bereich. Ziel ist es, eine durchgängige, einheitliche städtebauliche Linie zu entwickeln, die vorhandene Baulücken miteinbezieht und flächendeckend Nachverdichtung im Bestand zulässt, u.a. durch An- und Umbau, Aufstockung und dem Anheben der zulässigen Wohneinheiten im Bestand.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Da es sich dabei um Maßnahmen der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Bernau a. Chiemsee ist im Regionalplan des Landesentwicklungsprogramms für die Planungsregion 18 (RP 18) als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Für die erweiterte Chiemsee-Region soll die Siedlungsentwicklung verlangsamt ablaufen. Dabei soll ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen besonders Rechnung getragen werden. Außerdem soll die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnungsversorgung vorrangig berücksichtigt werden (RP18 BII 7 G).

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Indem sich der Umgriff auf bereits bebaute Siedlungsbereiche fokussiert und im Sinne der Nachverdichtung die vorhandenen Potenziale im Bestand genutzt werden, entspricht die vorliegende Planung den angeführten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Dadurch wird einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

4. Ausgangssituation

4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Ortsbereich der Gemeinde Bernau a. Chiemsee, im Ortsteil Irschen.

Im Osten befindet sich das Naturschutzgebiet „Hacken und Rottauer Filz“. Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an die bebauten Siedlungsbereich. Dabei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken. Im Süden verläuft die Bahnstrecke München-Salzburg.

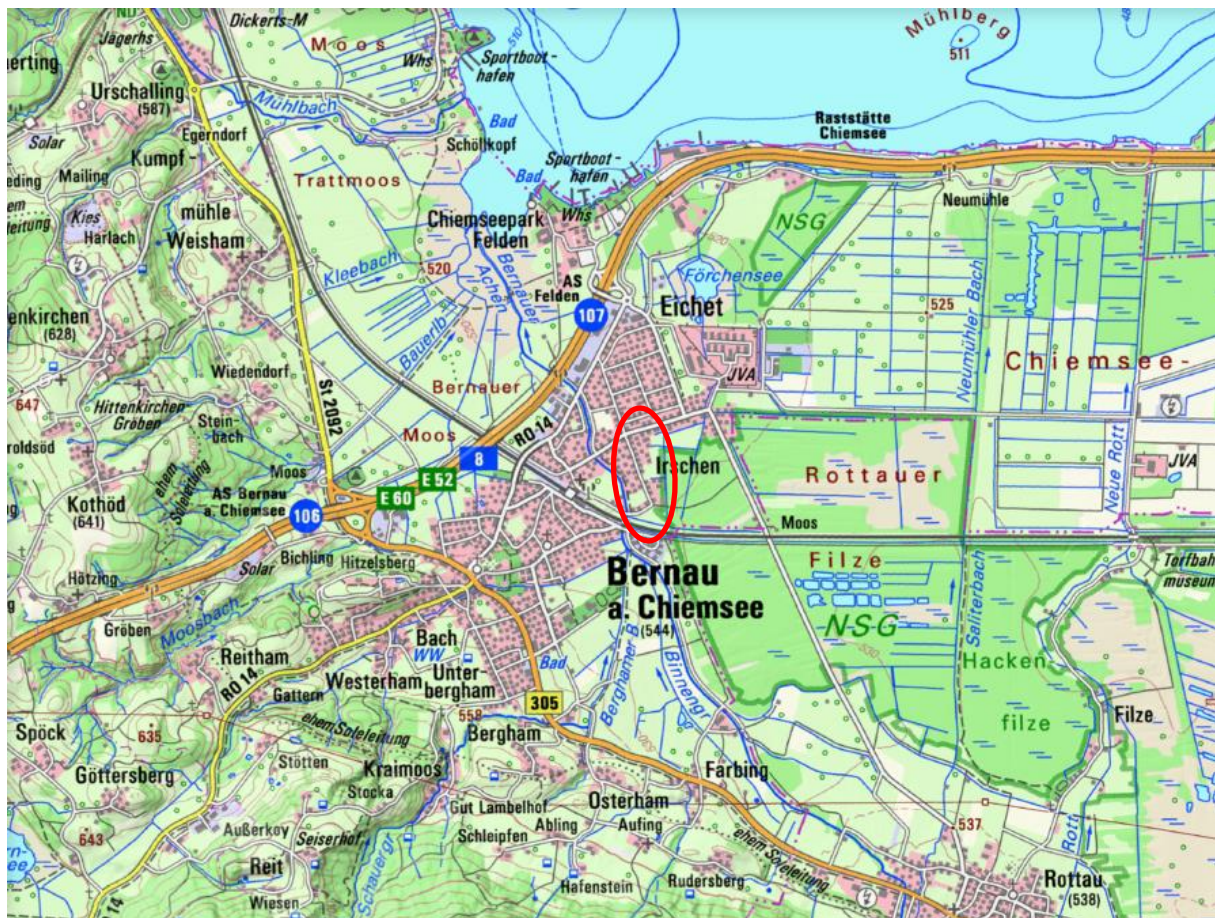


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet)

Quelle: Bayernatlas 2020 © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz umrandet)
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2023 Gemeinde Bernau a.Chiemsee

M 1 : 2.000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,3 ha Fläche. Dabei handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Siedlungsbereiche mit ortstypischen Einzel- und Doppelhäusern mit anthropogen überprägten Gärten. Im Zentrum befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Baulücken gelten. Im Norden ist zudem ein Kindergarten angesiedelt.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Wie bereits angesprochen überplant der Bebauungsplan zu großen Teilen die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Römerstraße / Keltenweg. 1996 wurde der erste Teilbebauungsplan 17 a für den nördlichen Keltenweg rechtskräftig. Ca. zwei Jahre später folgte mit den Teilbebauungsplänen 17 b und 17 c die Überplanung des südlichen Keltenwegs und des Bayernwegs. Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan 17 b und 17 c am Kapellenweg erweitert.

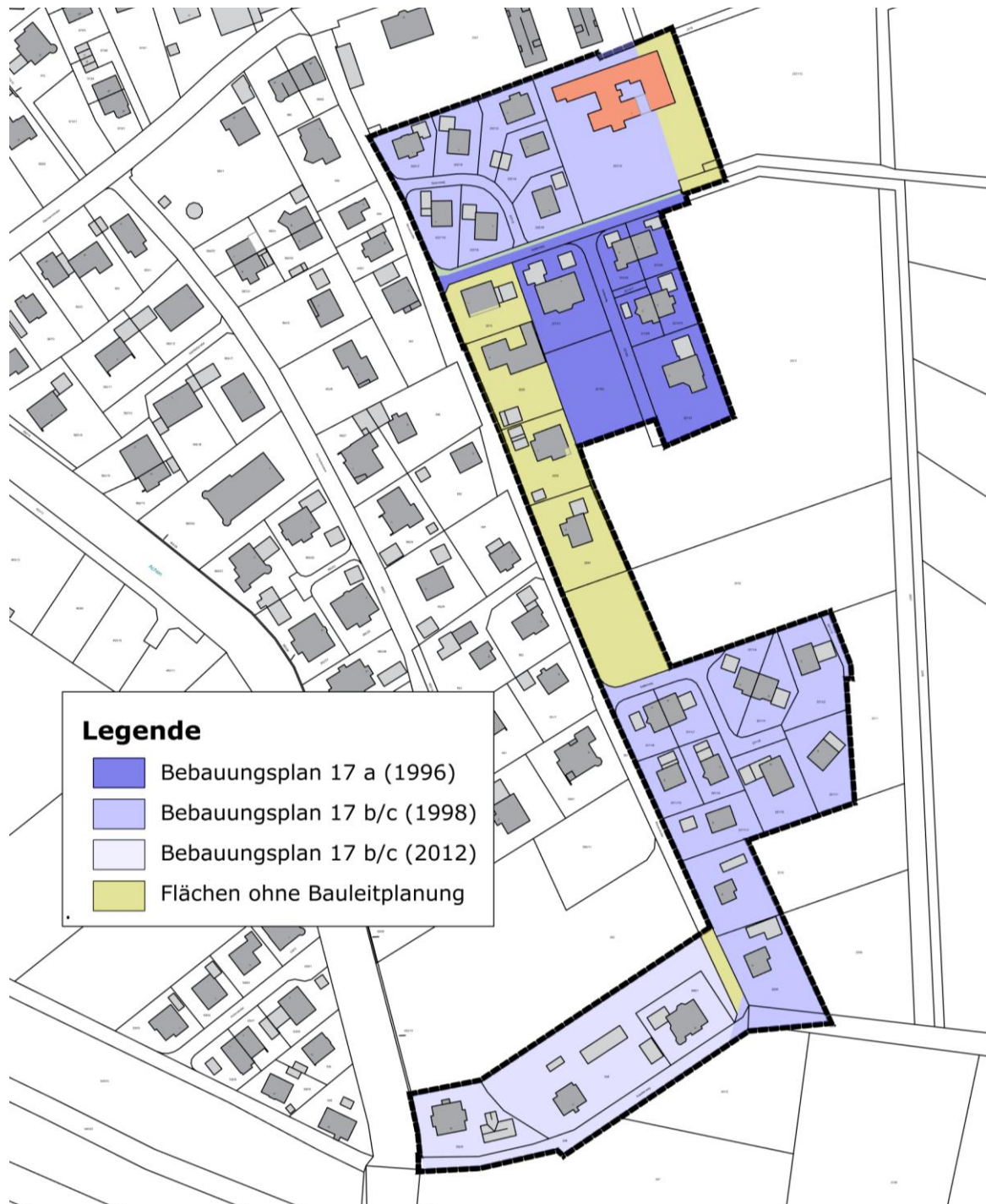


Abb. 3 Rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz)
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2023 Gemeinde Bernau a. Chiemsee

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 ist, bis auf die Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten, der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Süden quert die Grenze zwischen Hoch- und Niedermoor den Geltungsbereich. Im Westen säumt eine Grünfläche den Uferbereich der Bernauer Ache.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

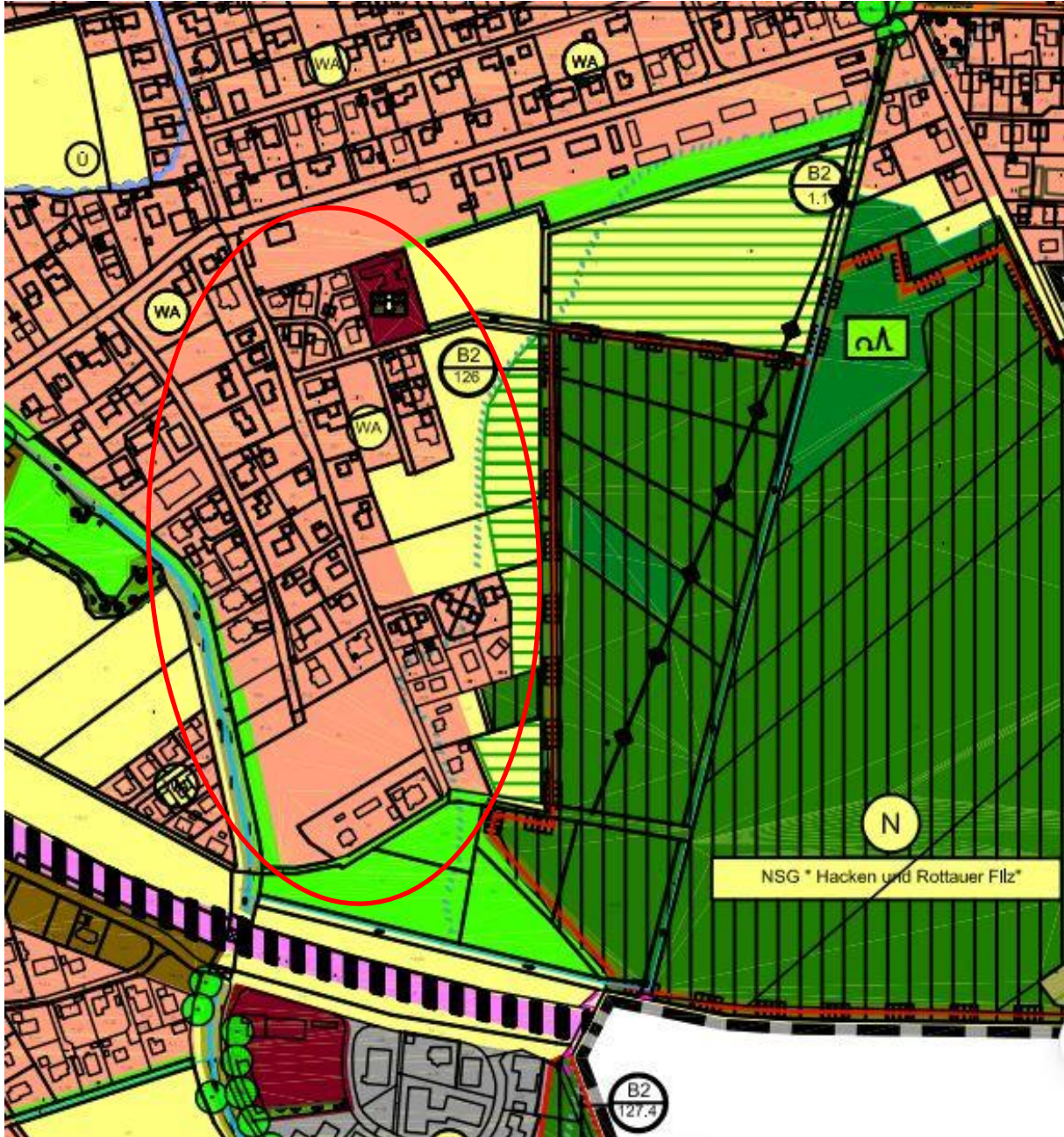


Abb. 4 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernau a.Chiemsee mit Kennzeichnung des Planungsbereichs (schematisch rot umrandet)

Quelle: FNP © 2004 Gemeinde Bernau a.Chiemsee

4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs steigt von Norden nach Süden leicht an (ca. 0,5 % Gefälle). Der tiefste Punkt liegt an der nördlichsten Römerstraße auf ca. 522,1 m ü.NHN. Der höchste Punkt befindet sich im Süden, an der Kreuzung Römerstraße / Kapellenweg auf ca. 523,9 m ü.NHN.

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen. Die Von Norden kommende Römerstraße endet im Süden des Geltungsbereichs und zweigt Richtung Osten in die unbefestigte Stichstraße Kapellenweg ab. Die innere Erschließung ist über den Baier- und Keltenweg sichergestellt. Die Voraussetzungen zur Verbindung des nördlichen und südlichen Kappellenwegs sind vorhanden.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt über die bestehenden Leitungen der Bestandsstraßen. Die Trinkwasserleitung verläuft dabei tlw. ungesichert auf den Grundstücken Flur Nrn. 2211/8, 2211/10, 2211/11 und 2212. Zum Schutz der bestehenden Leitung ist ein Mindestabstand zwischen Wasserleitung und Bebauung erforderlich. Derzeit prüft die Gemeinde die Verlegung der Wasserleitung in den Straßenbereich.

Nach derzeitiger Einschätzung reichen die Kapazitäten der örtlichen Infrastruktur für die geplante Nachverdichtung aus und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Trinkwasserversorgung	Gemeinde Bernau a.Chiemsee
Schmutz- und Regenwasserentsorgung	Gemeinde Bernau a.Chiemsee im Trennsystem
Gasversorgung	Energie Südbayern GmbH
Elektrische Energie	Bayernwerk AG
Telekommunikation	Deutsche Telekom, Vodafone

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Bernau a.Chiemsee des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.11.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 13.04.2023).

Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 30 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze. Es handelt sich um ein Vorstandsgebäude der Justizvollzugsanstalt (D-1-87-118-17). Das nächste Bodendenkmal ist ein Bohlenweg der Urnenfelderzeit (D-1-8140-0001) und liegt ca. 450 m süd-östlich des Geltungsbereichs.

Gehölzbestand

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bis auf wenige Baulücken bebaut und weisen aufgrund der Jahre langen Haus- und Nutzgartennutzung eine anthropogene Prägung auf. Der vorhandene Baumbestand ist in einem guten Allgemeinzustand, die Bäume werden regelmäßig gepflegt.

Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen und internationalen Schutzgebiete gemäß §§ 24 und 29 BNatSchG (Online-Abfrage vom 13.04.2023).

In ca. 20 m Entfernung, getrennt durch einen Rasenstreifen, befindet sich östlich des Geltungsbereichs ein Natura2000-Gebiet, das sowohl ein FFH-Gebiet (ID 8140-371) als auch ein Vogelschutzgebiet (ID 8141-471) darstellt, und gleichzeitig als Naturschutzgebiet (NSG-00373.01) gemäß § 23 BNatSchG verzeichnet ist.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Biotope (Nr. 8140-0127 und Nr. 8140-0128) befinden sich ca. 220 m entfernt.

Oberflächengewässer und Hochwasser

An der süd-östlichen Grenze des Geltungsbereichs fließt die Bernauer Ache, die nach ca. 2,5 km in den Chiemsee entwässert. Der Uferbereich ist bis zu einer Tiefe von 6,00 m von

jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus ist für Bauvorhaben innerhalb des 60m-Bereichs zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen ist.

Entsprechend dem Bayerischen UmweltAtlas (Online-Abfrage vom 13.04.2023) befindet sich der Geltungsbereich weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Beeinträchtigungen durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohe Wasserabflüsse in sonst trockenen Tälern und zeitweise hoch anstehendes Grundwasser können nicht ausgeschlossen werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann für diesen Bereich nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor und können aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht flächendeckend ausgeschlossen werden.

In der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände des BLfUs liegt der Geltungsbereich, wie fast das gesamte Gemeindegebiet, in einem potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenem Gebiet. Nähere Angaben liegen jedoch nicht vor.

Umgang mit Niederschlagswasser

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt handelt es sich im Planungsgebiet vorherrschend um Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment).

Aufgrund der vorherrschenden Böden und gemeindlicher Erfahrungen im Planungsgebiet wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Sickerfähigkeit der vorhandenen Böden nicht vorausgesetzt werden kann. Der Baubestand entwässert größtenteils mit Hilfe von Rigolen und Sickerschächte auf den jeweiligen Grundstücken, älterer Baubestand ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Geruchsimmissionen

Im Süden des Planungsgebiets auf Flur Nr. 549 befindet sich ein Anwesen mit Hobbytierhaltung. Nach Angaben des Eigentümers werden bis zu 12 Mutterschafe und 18 Jungtiere im Stall gehalten. Im Norden an den Stall anschließend wird der Festmist mit einer emittierenden Oberfläche von ca. 25 m² gelagert. Neben dem Schafstall befinden sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus sowie zwei Nebengebäude. Nördlich an das Stallgebäude soll ein Unterstand für Maschinen errichtet werden.

Da es sich bei der beschriebenen Landwirtschaft um eine Hobbytierhaltung handelt, ist eine gutachterliche Überprüfung der Geruchsbelastung nicht vorgeschrieben. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange, hat sich die Gemeinde dennoch entschieden, die Geruchsbelastung zu prognostizieren und in der Planung zu berücksichtigen. So wird gewährleistet, dass durch die Bebauungsplanaufstellung weder für die bestehenden Wohngebäude einschließlich geplanter Umbauten noch für den Betrieb selbst erhebliche Einschränkungen oder Gefährdungen entstehen.



Abb. 5 Luftbild mit Darstellung der Betriebseinheiten des Anwesens mit Hobbytierhaltung
Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten © 2023 Hook & Partner Sachverständige PartG mbB

Zu diesem Zweck erfolgte zum 10.08.2023 die Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchimmissionen in Form eines Immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Luftreinhaltung durch die Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure. Da der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, werden die Immissionswerte des Anhangs 7 TA Luft für ein Wohngebiet herangezogen, wonach eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 10 % zugrunde gelegt wird (s. Anlage).

Am Wohnhaus auf der Hofstelle des Hobbytierhaltungsbetriebs werden Geruchsstundenhäufigkeiten von 20 % prognostiziert, die ausschließlich vom eigenen Betrieb ausgehen. Gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft müssen selbst verursachte Geruchsimmissionen nicht betrachtet werden.

Wie die Abbildung zeigt, werden am Wohnhaus auf Fl. Nr. 549/1, Gemarkung Bernau am Chiemsee maximal 7 % der Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert, an allen anderen Wohnhäusern bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 17 "Römerstraße / Keltenweg" werden Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 1 % der Jahresstunden hervorgerufen, sodass die Immissionswerte eines Wohngebietes nach Anhang 7 TA Luft eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass – unter der Voraussetzung der Richtigkeit der zugrunde gelegten Betriebscharakteristik – keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind und der Betrieb auf Fl. Nr. 549, Gemarkung Bernau am Chiemsee keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Bebauungsplan stehen.

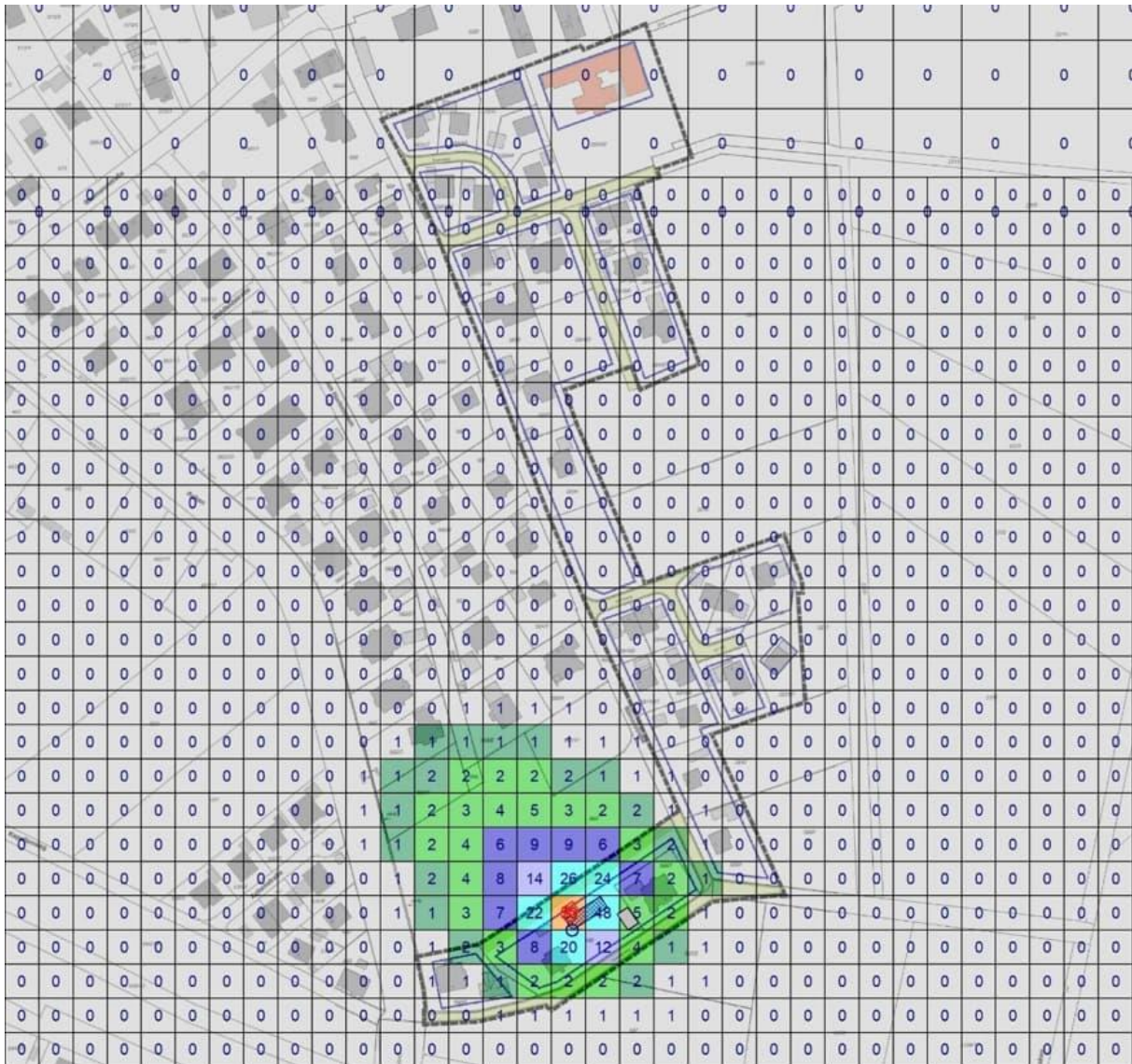


Abb. 6 Prognostizierte Geruchsstundenhäufigkeiten [in %] im Geltungsbereich

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten © 2023 Hook & Partner Sachverständige PartG mbB

Geräuschimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Römerstraße/ Keltenweg" der Gemeinde Bernau am Chiemsee wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6280/B1/dm vom 28.11.2023 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Planungsgebiet ist hohen Verkehrsgeräuschimmissionen tagsüber und nachts ausgesetzt. Diese haben ihre Ursache insbesondere in der benachbarten Autobahn A8 sowie je nach Lage des Gebäudes auch der Bahnstrecke 5703.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn sowie an der Bahnstrecke sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nicht möglich. Kleinräumige aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden im Bereich der Planungsgrundstücke sind nicht ausreichend oder nur im Erdgeschossbereich geringfügig wirksam. Darüber hinaus sind städtebauliche Aspekte zu beachten.

Um der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr

möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung für Außenwohnbereiche wurden im Gutachten keine Aussagen getroffen. Da die Grenzwerte der 16.BImSchV für allgemeine Wohngebiete tagsüber nur für die drei Flurstücke im Kapellenweg nicht eingehalten werden, ist für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich davon auszugehen, dass geschützte Außenwohnbereiche gewährleistet sind.

Während der Tagzeit beträgt die Geräuschbelastung im Kapellenweg bis zu 65 dB(A). Die Grenze zu einer möglichen Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) wird daher nicht erreicht. Insofern sind Festsetzungen zur Abschirmung von Außenwohnbereichen nicht zwingend erforderlich.

Darüber hinaus können im Rahmen der Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer beispielsweise durch Errichtung von Gartenlauben mit rückseitig geschlossenen Wänden etc. kleinräumige Bereiche geschaffen werden, sie während der Tageszeit eine deutlich geringere Geräuschbelastung erwarten lassen.

Mit einer Geräuschbelastung zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) wird die Schwelle einer möglichen Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts ebenfalls nicht überschritten. Während der Nachtzeit ist zudem davon auszugehen, dass eine Nutzung der Außenwohnbereiche nicht stattfindet. Dies folgt unter anderem auch der Systematik der Verkehrslärmschutzrichtlinie 97, die für Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei Außenwohnbereichen zur Nachtzeit keine Entschädigungen vorsieht. Das Erreichen der Schwelle einer möglichen Gesundheitsgefahr während der Nachtzeit in Außenwohnbereichen ist daher nicht beurteilungsrelevant.

4.4 Planung

Mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde mehrere Planungsziele. Vor allem soll der Bebauungsplan als Reaktion auf die Bauwunschanfragen und die zahlreichen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in den vergangenen Jahren dienen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt entschied sich die Gemeinde, den bestehenden Bebauungsplan durch Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu ersetzen.

Der Schwerpunkt der Neuaufstellung liegt auf der Nachverdichtung, wodurch auch Baulücken gezielt einbezogen werden sollen. Dies ermöglicht eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums und dient der Schaffung von neuen Wohnungen. Durch die Erhöhung der Wohnbauflächen und die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wird angestrebt, den Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohner zu steigern.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Prägung des Gebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll überwiegend dem Wohnen dienen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auf Grund des umgebenden Gebietscharakters, der Erschließungssituation und des eingeschränkten Flächenangebotes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Störungen für das Wohngebiet wären zudem nicht auszuschließen.

Zudem befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich ein Kindergarten im Bestand. Dieser soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin gesichert werden. Zu diesem Zweck definiert der Planteil eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“. Innerhalb dieser Fläche sind ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ, der seitlichen Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Baubestand im Umfeld des Geltungsbereichs und lässt ausreichend Spielraum für die angestrebte Nachverdichtung. Unter Berücksichtigung kleiner Grundstücksgrößen von Reihemittelhäuser ist auf diesen Grundstücken die eine höhere Grundflächenzahl zulässig. Mit der festgesetzten GRZ wird ein verhältnismäßiger Eingriff in Grund und Boden zugelassen und einer übermäßigen Bodenversiegelung vorgebeugt.

Die Höhenfestsetzung wird bestimmt durch die seitliche Wandhöhe und der der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Die seitliche Wandhöhe wird mit maximal 7,20 m festgesetzt. Ausnahme bildet die Häuserreihe im südlichen Kapellenweg. Dort setzt bereits der Urbebauungsplan 7,45 m fest. Dieses Planungskonzept soll in diesem Bereich fortgeführt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude im Bestand, für die der Gemeinderat bei der Bebauungsplanaufstellung (Kapellenweg 31) und im Rahmen von Änderungsverfahren (Kapellenweg 33, Keltenweg 33) und Baugenehmigungen (Keltenweg 29) in der Vergangenheit seitliche Wandhöhen bis zu 7,65 m zugelassen hat. Nach erneuter Überprüfung im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung kommt der Gemeinderat jedoch zu dem Schluss, dass eine Zulässigkeit entsprechender Wandhöhen für den gesamten Geltungsbereich städtebaulich nicht verträglich wäre und daher nicht weitergeführt werden soll.

Die getroffene Höhenfestsetzung entspricht einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei das ausgebauten Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO darstellt. Dadurch kommt es zu einer maßvollen Erhöhung der bisherigen zulässigen Höhen (überwiegend II, bzw. WH 6,00 m) mit Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung in die Höhe.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut. Die Höhenlagen von OK.FFB.EG werden unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und aufgrund der vorhandenen Topografie auf Normalhöhennull festgesetzt. Zu diesem Zwecke wurden die Erdgeschossfußbodenhöhen im Bestand vermessen. Teilweise haben die Bestandsgebäude erhöhte Eingangsbereiche. Um für den Fall eines Um-, bzw. Ersatzbaus einen angemessenen Planungsspielraum zu geben, sind Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der OK.FFB.EG begrenzt zulässig.

5.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Zur Wahrung des Gebietscharakters mit Spielräumen für die gewünschte Nachverdichtung sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch die Errichtung von Hausgruppen zulässig.

Baugrenzen bestimmen die Spielräume der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sind überwiegend als grundstücksübergreifende Bauräume großzügig definiert. Dabei wurde Wert daraufgelegt, dass die Sichtachsen an den Kreuzungen in jedem Fall frei bleiben.

Im Übrigen berücksichtigen die Baugrenzen gesunde Wohnverhältnisse sowie ausreichende Belichtung und Besonnung und bieten ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung im Sinne der Nachverdichtung im Bestand.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist aufgrund des Baubestands und der Größe der Bauflächen nicht notwendig. In Einzelfällen kann im Rahmen des Bauantrags über eine Überschreitung entschieden werden.

Die Gemeinde plant den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Diese soll für den Bebauungsplan maßgeblich sein. Sollte zum Zeitpunkt über die Entscheidung des Bauantrags keine kommunale Satzung vorliegen, gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind im Sinne der Nachverdichtung innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. In diesem Zusammenhang wird die zulässige Grundfläche der Nebenanlagen aus Gründen des Ortsbilds und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrenzt.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge unterstützt die natürlichen Bodenfunktionen und einen naturnahen Wasserabfluss.

Auf den Grundstücken Flur Nrn. 2211/8, 2211/10, 2211/11 und 2212 verläuft eine Trinkwasserleitung. Der Abschnitt auf der Flur Nr. 2212 ist dabei nicht gesichert. Zum Schutz der bestehenden Leitung ist in diesem Bereich ein Abstand von 3,5 m zwischen Wasserleitung und Bebauung erforderlich. Die Baugrenzen berücksichtigen den Mindestabstand und durch Festsetzung werden sämtliche bauliche Anlagen im Nahbereich ausgeschlossen.

5.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen Römerstraße, Keltenweg und Kapellenweg erschlossen. Da es sich bei der Römerstraße um eine öffentlich gewidmete Verkehrsachse mit zahlreichen Anrainern handelt, ist anzunehmen, dass die Erschließung auf unbestimmte Zeit gesichert ist. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche wird aus diesem Grund abgesehen.

Die zur Erschließung der Grundstücke relevanten Straßen, Keltenweg und Kappellenweg, werden hingegen als öffentliche Verkehrsflächen Bestandteil des Bebauungsplans. So wird nicht nur die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke sichergestellt, sondern auch die Zufahrt zum Kindergarten gewährleistet.

Auf den Flurstücke 2211/1 und 2211/2 liegt in Verlängerung der öffentlichen Straße eine Dienstbarkeit über Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Bernau vor, um der die Bewirtschaftung und Pflege der rücklagernden Grundstücke zu gewährleisten. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan per Festsetzung gesichert.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets und der Ortsrandlage wird durch die Festsetzungen zur Baugestaltung besonderer Wert auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt. Eine negative Fernwirkung soll dadurch verhindert werden.

Die Einschränkungen zur Fassadengestaltung stellen eine ortstypische Bauweise sicher. Vorgaben zur Dachgestaltung berücksichtigen neben einer regionalen Bauweise auch den Baubestand. So sind neben ortstypischen Satteldächern auch Zeltdächer zulässig. Trotz eines bestehenden Walmdachs auf dem Grundstück Flur Nr. 2223 sollen Walmdächer zu Gunsten des Ortsbilds künftig ausgeschlossen werden. Die zulässigen Dachneigungen und -eindeckungen sind ortsteiltypisch und bestimmt durch die umgebende Bebauung.

Aus Gründen des Ortsbilds müssen alle Gebäude und Gebäudeteile Dachüberstände aufweisen. Die festgesetzten Mindestmaße sind ortstypisch.

Negative Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nicht zugelassen. Die Errichtung von Quergiebeln und Dachgauben in Form von Schlep- und Giebelgauben wird zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und unter Berücksichtigung mehrerer Bezugsfälle in der näheren Umgebung begrenzt zugelassen. Die Vorgaben zur Gaubenbreite und dem Abstand zum First entsprechen der gewünschten baulichen Gestaltung. Auf Flur Nr. 2211/3 und 2211/4 wurde bereits eine Gaube errichtet, die nicht der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht. Für ein einheitliches Gesamtbild ist für dieses Gebäude ein Abweichen von der Festsetzung zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sowie aneinandergebaute Garagen sind aus Gründen des Ortsbilds profiligleich zu errichten und hinsichtlich ihrer Gestaltung aneinander anzugleichen.

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) wird ausdrücklich empfohlen. Eine Aufständigung der Anlagen ist aus Gründen des Ortsbilds unzulässig. Die Möglichkeiten zur alternativen Wärme- bzw. Energiegewinnung entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und tragen zum Klima- und Ressourcenschutz bei.

Die Höhe von Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des ländlichen Raums entlang der öffentlichen Straßen in ihrer Höhe begrenzt und als sockellose Holzzäune oder Hecken auszubilden. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten.

Im Sinne einer guten Einbindung der künftigen Gebäude und zur Berücksichtigung des Baubestands sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs zulässig. Geländeveränderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind aus Gründen des Ortsbilds durch Böschungen gestalten. Stützmauern sind unzulässig. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange ist an den Grundstücksgrenzen an das Gelände des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Sichtdreiecke und die damit verbundenen Bestimmungen stellen die Verkehrssicherheit an Straßeneinmündungen und -kreuzungen sicher. Um eine ausreichende Übersicht zu gewährleisten sind Einfriedungen, Bepflanzungen und andere sichtbehindernde Gegenstände über einer Höhe von 80 cm nicht zulässig. Bäume mit einem ausreichend hohen Astansatz sind davon ausgenommen, sofern die Verkehrsübersicht gewährleistet wird.

5.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung aufgrund der Ortsrandlage besonderes Gewicht beigemessen. Das Ziel innerhalb des Siedlungsbereichs ist eine naturnahe Grünstruktur mit standort- und klimagerechten, heimischen und ortstypischen Laubgehölzen.

Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Siedlungsökologie ist das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung nicht zulässig.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer, beispielsweise von Garagen oder Nebenanlagen, dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Soweit funktionell möglich ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft des Vegetationsspektrums Sedum - Moos – Kraut zu verwenden.

Die Durchgrünung des Geltungsbereichs ist durch ein Mindestpflanzgebot sichergestellt. Die per Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen dürfen auf die geforderte Anzahl angerechnet werden.

Alle Neupflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Heimische Gehölze sind dabei zu bevorzugen und freiwachsende Heckenelemente sind im Sinne einer naturnahen Gestaltung sowie als erweiterten Lebensraum bevorzugt aus Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Die Verwendung von Gehölzorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Als landschaftsprägende Einzelbäume eignen sich u. a. Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Buche (*Fagus sylvatica*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) oder Berg-Ulme (*Ulmus glabra*).

Für Feldhecken zählen zu den gut schnittverträglichen Arten z. B. Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel und Liguster, aber auch Hainbuche und Buche. Für die Anlage von Feldgehölzen eignen sich beispielsweise Feld-Ahorn, Eberesche, Feld-Ulme, Wolliger Schneeball, Schlehe, Vogelkirsche, Kreuzdorn, Faulbaum, Europäisches Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder oder Rote Heckenkirsche. Für größere Feldgehölze auch Eichen, Hainbuche, Buche, Spitz-Ahorn oder Linden.

Zu den Vogelnährgehölzen zählen unter anderem Schwarzer Holunder, Europäisches Pfaffenhütchen, Wildrosen, Wolliger Schneeball, Eberesche, Vogelkirsche, Schlehe, Roter Hartriegel, Berberitze, Hasel, Rote Heckenkirsche oder Liguster.

5.8 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

Die Festsetzungen zum Schallschutz ergeben sich aus den Ergebnissen und Empfehlungen des Gutachtens der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6280/B1/dm vom 28.11.2023.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn sowie an der Bahnstrecke nicht möglich sind und kleiräumige aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Wohngrundstücke nicht ausreichend wirksam sind, werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für die Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Zusätzlich wurde aus Gründen der Vorsorge eine Festsetzung zum maximal zulässigen Schallleistungspegel von eventuell zukünftig im Plangebiet aufgestellten Luftwärmepumpen aufgenommen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Schutzgüter

Ortsbild

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauungsplanaufstellung aufgrund der bestehenden Bebauung nur im Falle von Um- und Ersatzbauten verändern.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer Nachverdichtung eines durch die vorhandene Bebauung geprägten Bereichs erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden. Zur Minderung der negativen Auswirkungen der damit verbundenen, zusätzlichen Versiegelung werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, zum Beispiel die Herstellung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen.

Immissionen

Im Süden des Planungsgebiets auf Flur Nr. 549 befindet sich ein Anwesen mit Hobbytierhaltung. Neben dem Schafstall befinden sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus, zwei Nebengebäude und ein Mistlager. Um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren und gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren wurde von Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure ein Gutachten erstellt,

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass – unter der Voraussetzung der Richtigkeit der zugrunde gelegten Betriebscharakteristik – keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind und der Betrieb auf Fl. Nr. 549, Gemarkung Bernau am Chiemsee keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Bebauungsplan stehen.

Zudem ist das Planungsgebiet hohen Verkehrsgeräuschmissionen tagsüber und nachts ausgesetzt. Diese haben ihre Ursache insbesondere in der benachbarten Autobahn A8 sowie je nach Lage des Gebäudes an der Bahnstrecke 5703.

Das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6280/B1/dm vom 28.11.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Festsetzungen von Anforderungen an den baulichen Schallschutz der

Gebäude erfolgen muss. Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn sowie an der Bahnstrecke sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nicht möglich. Kleinräumige aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden im Bereich der Planungsgrundstücke sind nicht ausreichend oder nur im Erdgeschossbereich geringfügig wirksam. Darüber hinaus sind städtebauliche Aspekte zu beachten.

Denkmale und Schutzgebiete

Durch den Abstand und die vorhandene Bebauung sind keine Auswirkungen auf die umliegenden Denkmale zu erwarten.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Gefährdung durch Wasser

Entsprechend Umwelt-Atlas Bayern -Thema Naturgefahren befindet sich das Planungsgebiet weder in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die Grundstücke liegen jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum zudem verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser beziehungsweise stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Es wird daher empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hochzusetzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Nahbereich von Fließgewässern

Teile des Planungsgebietes befinden sich im Nahbereich von Fließgewässern. Vorhaben innerhalb des 60 m – Bereichs unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen ist.

Schutz von Leitungen

Auf den Grundstücken mit den Flur Nrn. 2211/8, 2211/10, 2211/11 und 2212 verläuft ein Teil der kommunalen Trinkwasserleitung. Ein Teil der Leitung ist mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde gesichert. Der ungesicherte Teil der Leitung ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren prüft die Gemeinde die Verlegung der Leitung in den Straßenbereich. Die vorliegende Planung wird laufend ergänzt.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt über die bestehenden Leitungen der Bestandsstraßen. Die Trinkwasserleitung verläuft dabei auch auf den Grundstücken Flur Nrn. Zum Schutz der bestehenden Leitung ist ein Mindestabstand zwischen Wasserleitung und Bebauung erforderlich. Derzeit prüft die Gemeinde die Verlegung der Wasserleitung in den Straßenbereich.

Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Böden (v.a. Gleye) und gemeindlicher Erfahrungen im Planungsgebiet wird davon ausgegangen, dass anfallenden Niederschlagswassers teilweise nur mit Hilfe von Rigolen und Sickerschächten und teilweise nicht gänzlich auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann.

Auch der Bestand entwässert größtenteils mit Hilfe von Rigolen und Sickerschächte auf den jeweiligen Grundstücken. Älterer Baubestand ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Wenn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse nachweisbar nicht möglich ist, kann ein Überlauf in den bestehenden Regenwasserkanal hergestellt werden. Dieser bietet ausreichend Kapazität.

6.2 Planungsalternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante. Bei der Nullvariante wird kein Bebauungsplan aufgestellt. Die vorhandenen Bauleitplanungen bleiben in Kraft, die Flächen ohne Bauleitplanung werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Baumaßnahmen, insbesondere zur Nachverdichtung, würden in diesem Fall weiterhin Befreiungen und Änderungen der vorherrschenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfordern.

Die Gemeinde verzeichnet zunehmenden Siedlungsdruck und beabsichtigt vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Der überplante Bereich stellt sich aufgrund der Baustruktur als günstiger Standort heraus. Nicht nur durch Umbau der Bestandsgebäude, auch durch Lückenschluss und Überplanen von Baulücken kann neuer Wohnraum geschaffen werden. Indem bestehendes Baurecht an eine zeitgemäße Nutzung angepasst und Nachverdichtung in die Höhe zugelassen wird, entsteht Wohnraum für Einheimische. Im Vorfeld der Planung erfolgte dazu eine Bauwunschabfrage der ansässigen Grundstückseigentümer. Aus dieser ging hervor, dass für zwei Grundstücke konkrete Verdichtungsmaßnahmen geplant sind, zwei weitere Eigentümer haben mittelfristig Umbauabsichten.

Aus diesen Gründen entschied sich die Gemeinde dafür, den Standort zu überplanen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

7. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht vorgeschrieben. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Der Geltungsbereich umfasst einen bereits bebauten Bereich in einem Wohngebiet und ist deutlich anthropologisch überprägt. Die Bestandsgebäude befinden sich in einem guten

Zustand. Die Hälfte der Gebäude ist mit Putzfassade ausgebildet, die andere Hälfte hat Holzverschalungen im Obergeschoss. Ein Vorkommen von Gebäude- und Fassadenbrütern kann demnach nicht ausgeschlossen werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Umbaumaßnahmen bekannt sind, wird eine Überprüfung auf Gebäude- und Fassadenbrüter abgesehen.

Die Hausgärten werden intensiv genutzt und sind überwiegend üppig bepflanzt mit Laub- und Obstbäumen sowie Hecken und Sträuchern. Markante Bäume werden durch den Bebauungsplan gesichert. Bei einer Ortsbegehung sind an den Bäumen keine Astenbrüche oder Höhle gesichtet worden, die als Quartier für Höhlenbrüter dienen könnten.

Durch den Baubestand und die anthropogene Prägung des gesamten Siedlungsteils sind nach derzeitiger Einschätzung keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Da diese nie gänzlich auszuschließen sind, verweist der Bebauungsplan neben den Rodungs- und Abrisszeiträumen auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Bernau a.Chiemsee, den

.....
Irene Biebl-Daiber
Erste Bürgermeisterin

Anlage

- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung, Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, 10.08.2023.
- Prognose und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen und Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Steger & Partner GmbH Lärm-schutzberatung, München/Rosenheim, 28.11.2023.

F:\PROJEKTE\22043_BP 17abc Bernau\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22043 Begründung BPlan Römerstraße Keltenweg.docx