



Bebauungsplan „Bohlmoosstraße Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher 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: 23029

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit	1
2	Landes- und Regionalplanung	1
3	Verfahren	2
4	Ausgangssituation	2
4.1	Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	2
4.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.3	Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten.....	4
4.4	Planung.....	6
4.5	Alternativen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	Begründung der Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr.....	7
5.5	Verkehrsflächen	8
5.6	Gestalterische Festsetzungen	8
5.7	Festsetzung zur Grünordnung	8
5.8	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG	9
6	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Schutzgüter	10
6.2	Planungsalternativen	11
7	Artenschutzrecht.....	12
Anlage	14

1 Anlass und Erforderlichkeit

Am Standort Bohlmoosstraße war bereits 2011 ein Bebauungsplan entworfen worden, welcher jedoch aufgrund von Uneinigkeiten zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer nicht zum Abschluss gebracht wurde. Die Gemeinde verfolgte die Planung dennoch weiter. Erst 2020 wurde der Gemeinderat über nachfolgende Gespräche mit dem Eigentümer informiert. Da es bisher nicht zu einer Einigung gekommen ist, nimmt die Gemeinde eine Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohnhauses in der Bohlmoosstraße zum Anlass, die begonnene Bauleitplanung weiterzuführen. Der Gemeinderat beschließt die Überplanung des Baubestands, die umstrittene Freifläche wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sieht die Gemeinde die Chance angemessene Nachverdichtung zuzulassen und gleichzeitig Vorgaben für eine maßvolle Höhenentwicklung zu treffen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Bebauungsplanaufstellung dient einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

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 BImSchG 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 befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Bernau a. Chiemsee. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Planungsgebiet. Im Westen schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche, die zu Sport- und Erholungszwecken zwar bauleitplanerisch überplant ist, aber bisher keine Vorhaben umgesetzt wurden. Das bauliche Umfeld ist geprägt von leicht verdichteter Bauweise in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern.



Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: BayernAtlas © 2023 Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 263 T, 525T, 525/2, 526, 526/1, 526/2, 526/4, 526/5 und 526/6, Gemarkung Bernau a.Chiemsee. Dabei handelt es sich um ein rund 6.520 m² großes Siedlungsgebiet. Das Gelände steigt Richtung Nordwesten von 524,8 m ü.NHN am tiefsten Punkt am Bernauer Bach bis 525,80 m ü.NHN am höchsten Punkt, was einer Steigung von rund 1,5 % entspricht.

Im Osten befindet sich die Bohlmoosstraße, die nach rund 60 m in einem Stich endet und die sechs Einfamilienhäuser erschließt. Im Süden verläuft der Bernauer Bach. Die Grünstruktur ist in den Hausgartenbereichen anthropogen überprägt. Auf den beiden Grundstücken im Norden und Süden ist üppiger Gehölzbestand zu finden. Auch entlang des Ufers des Bernauer Bachs befindet sich ein Gewässerrandstreifen mit gebietseigenen Gehölzen.



Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (schwarz) im Maßstab 1:1.000
Kartengrundlage: DFK © 2023 Gemeinde Bernau a.Chiemsee

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sind die bebauten Bereiche als allgemeines Wohngebiet dargestellt und wurden bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Entlang des Bernauer Bachs stellt der Flächennutzungsplan zudem eine Grünfläche dar, die sich über die Flur Nr. 526/1 erstreckt.

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

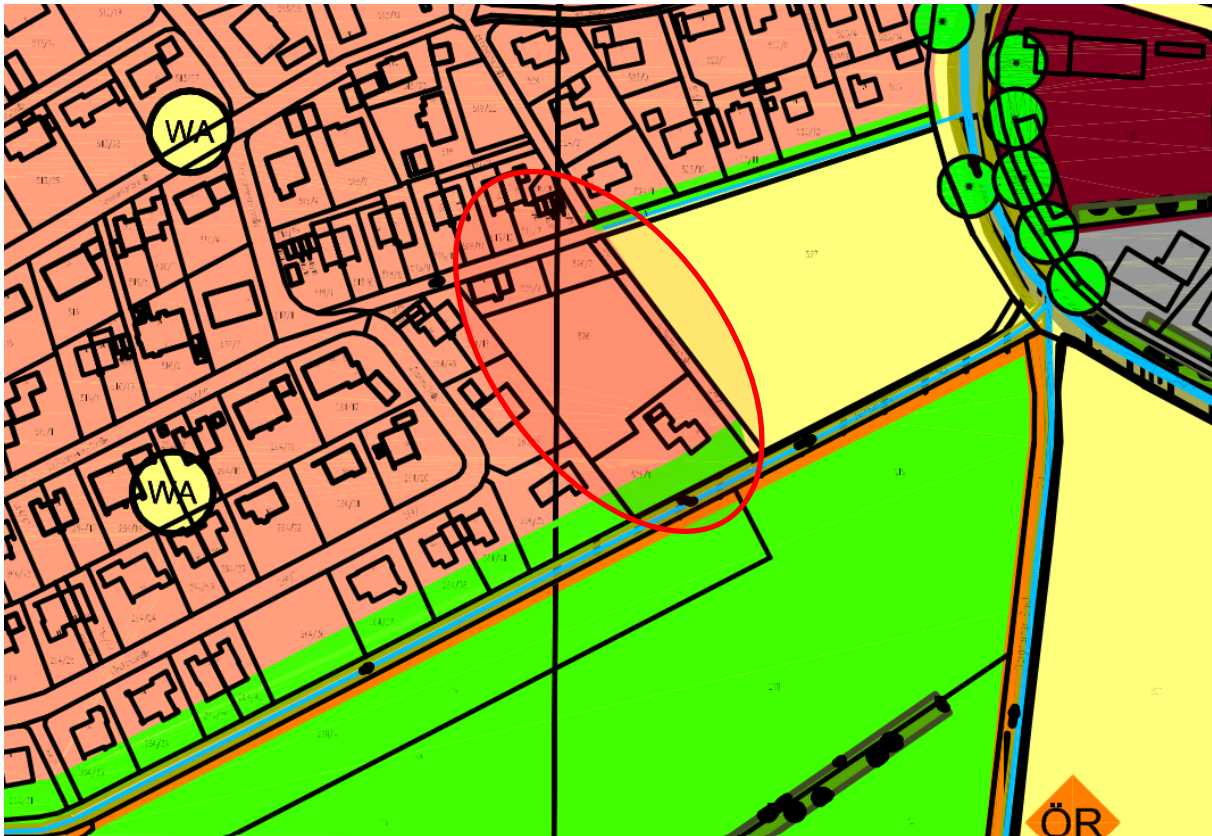


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernau a.Chiemsee mit Kennzeichnung des Planungsbereichs (rot)
Quelle: FNP © 2004 Gemeinde Bernau a.Chiemsee

4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung des Baubestands erfolgt über die von Norden kommende Bohlmoosstraße. Diese endet im Süden des Geltungsbereichs und zweigt zuvor in eine ca. 30 m lange Zufahrt mit Wendemöglichkeit ab, um die Erreichbarkeit der rückliegenden Grundstücke sicherzustellen.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt über die bestehenden Leitungen im Straßenbestand. Diese setzen sich wie folgt zusammen und bieten nach derzeitiger Einschätzung auch für die geplante Nachverdichtung ausreichend Kapazitäten.

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 des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.11.2022 sind weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 21.02.2023).

Die nächstgelegenen Baudenkmale sind über 400 m entfernt. Dabei handelt es sich um um Bauernhäuser aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhundert (D-1-87-118-32 und D-1-87-118-33) und eine Ortskapelle (D-1-87-118-31) in Irschen. Das nächste Bodendenkmal ist ein Fund aus der mittleren römischen Kaiserzeit (D-1-8140-0110).

Gehölzbestand

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bebaut und weisen aufgrund der Jahre langen Haus- und Nutzgartennutzung eine anthropogene Prägung auf. Bei den Gehölzen im Bestand handelt es sich um einerseits um Ziersträucher, wie Forsythie oder Flieder und um Laub- und Obstgehölze. Im Uferbereich des Bernauer Bachs sind neben Ziersträuchern u.a. Felsenbirne, Magnolie und Zierkirsche zu finden. Der Baumbestand ist in einem guten Allgemeinzustand, die Bäume werden regelmäßig gepflegt.

Auf Flur Nr. 526/1 befindet sich eine Pappel mit Astbrache, Misteln und Höhlen. Da dieser Baum nicht zur für das Ortsbild relevant ist, sondern potenzielle Lebensräume für Tiere bietet, wird der Fortbestand im Bebauungsplan geregelt.

Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb und im erweiterten Umfeld an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen und internationalen Schutzgebiete gemäß §§ 24 und 29 BNatSchG (Online-Abfrage vom 18.04.2023).

Ca. 400 m östlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Hacken und Rottauer Filz“ (NSG-00373.01), das in weiten Teilen sowohl ein FFH-Gebiet (ID 8140-371) als auch ein Vogelschutzgebiet (ID 8141-471) darstellt.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Biotop (Nr. 8140-0128) befinden sich knapp 100 m entfernt.

Fließgewässer und Hochwasser

Im Süden des Geltungsbereichs verläuft der Bernauer Bach, der vom BLfU als Wildbach eingestuft ist. Im Norden befindet sich ein verrohrter Zulauf der Bernauer Achen, nordöstlich des Geltungsbereichs an die Oberfläche tritt. Beide Fließgewässer entwässern ca. 150 m östlich des Geltungsbereichs in die Bernauer Achen. Für Bauvorhaben, die weniger als 60 m von Fließgewässern entfernt sind, ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

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. Der Geltungsbereich ist überwiegend eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

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 vorwiegend um gut durchlässige Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus (kiesführendem) Lehm bis Schluffton über Kiesschluff bis -lehm.

Aufgrund der vorherrschenden Böden (v.a. Braunerde) und gemeindlicher Erfahrungen im Planungsgebiet wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Fähigkeit der vorhandenen Böden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorliegt.

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

Immissionen

Gut 150 m östlich befindet sich das Gewerbegebiet Am Angerer. Im Süden schließt ein Sondergebiet für Sport- und Erholung an. Der rechtskräftige Bebauungsplan dazu sieht in der Nähe des Planungsgebiets eine öffentliche Grünfläche und eine Freifläche mit Gehölzen und einem Wegenetz vor. Tatsächlich wurden die dargestellten Vorhaben nie umgesetzt und es handelt sich weiterhin um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Südlich anschließend, etwa 150 m vom Geltungsbereich entfernt, befinden sich zwei Fußballplätze und die kommunale Sport- und Mehrzweckhalle.

Sowohl im Hinblick auf das Gewerbegebiet als auch auf die Sport- und Erholungsanlagen ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme auftreten. Die These stützt sich dabei auf die umliegende Wohnbebauung, die östlich des Geltungsbereichs bis zu 50 m an das Gewerbegebiet herantritt und im Süden genauso weit entfernt ist, wie der Baubestand im Geltungsbereich.

Es ist also davon auszugehen, dass weder für die zulässige Nutzungen im Geltungsbereich belastende Geräuschemissionen auftreten noch für Sonder- oder Gewerbegebiet Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Des Weiteren verläuft die Bahnlinie München Salzburg ca. 200 m entfernt, nördlich des Geltungsbereichs. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Römerstraße/Keltenweg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch Steger & Partner, Bericht Nr. 6280/B1/dm vom 28.11.2023 (s. Anlage) durchgeführt, aus welcher sich Aussagen für das Plangebiet in der Bohlmoosstraße ableiten lassen.

Entsprechend des Gutachtens sind für Gebäude im Kapellenweg und in der Römerstraße in gleichem Abstand und gleicher Verkehrslärmbelastung von tagsüber unter 58 dB(A) und nachts unter 54 dB(A) Vorgaben zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen getroffen. Beim Einhalten dieser Werte ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können.

4.4 Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zielt die Gemeinde darauf ab, Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich zuzulassen. Der Gemeinde liegt bereits ein Antrag auf Erweiterung und Aufstockung eines betroffenen Grundstückseigentümers vor. Für zwei weitere Gebäude sind mittelfristig Umbaumaßnahmen zu erwarten.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Siedlungsdrucks entschied sich die Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Möglichkeiten zur Nachverdichtung des Bestands zu schaffen. Durch Nachverdichtung wird eine effiziente Nutzung des vorhandenen Wohnraums in Aussicht gestellt und zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Aufgrund der Erschließungssituation und unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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. Die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Mit der festgesetzten GRZ wird ein verhältnismäßiger Eingriff in Grund und Boden zugelassen und einer übermäßigen Bodenversiegelung vorgebeugt.

Die Höhenfestsetzung wird maßgeblich bestimmt durch die seitliche Wandhöhe und die Zahl der Vollgeschosse. Das festgesetzte Maß der seitlichen Wandhöhe entspricht einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO darstellt. Die Höhe der Bestandsbebauung werden dadurch nicht beschränkt, vielmehr werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung in die Höhe zugelassen.

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. Um für den Fall eines Um-, bzw. Ersatzbaus einen angemessenen Planungsspielraum zu geben, sind geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der OK.FFB.EG zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Gebäude ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

Baugrenzen bestimmen die Spielräume der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sind bereits großzügig definiert. Dennoch können im Sinne eines Planungsspielraums Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

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.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 526/2 hält die derzeit geltenden Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zum westlichen Nachbar Flur Nr. 264/18 nicht ein. Übernahmeregelungen oder ähnliches sind der Gemeinde nicht bekannt. Um die nachbarschaftlichen Belange zukünftig zu schützen, sind die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen im Falle eines Gebäudeabbruchs einzuhalten. Die Baugrenze gibt ausreichend Spielraum für die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück.

5.4 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

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.

Zum Schutz des Bernauer Bachs und dessen Hochstaudensaum ist von den genannten Anlagen ein Mindestabstand von 10 m zum Flusslauf einzuhalten. Bestehende Anlagen unterliegen dem Bestandschutz.

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

5.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird erschlossen von der öffentlichen Verkehrsfläche Bohlmoosstraße. Diese wird im Rahmen der Bebauungsaufstellung gesichert. Dadurch wird auch die Möglichkeit einer Siedlungserweiterung östlich der Bohlmoosstraße offengelassen.

Die Private Verkehrsfläche auf Flur Nr. 526/1 dient der Erschließung des Grundstücks. Dadurch wird eine übermäßige Versiegelung im Falle einer Erschließung von Südosten entgegengewirkt.

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 Zelt- und Walmdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen und -eindeckungen sind ortsteiltypisch und bestimmt durch die umgebende Bebauung.

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

Dachaufbauten und negative Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nicht zugelassen. Die Errichtung von Dachgauben und Quergiebeln wird zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und unter Berücksichtigung mehrerer Bezugsfälle in der näheren Umgebung begrenzt zugelassen.

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.

Aus Gründen des Ortsbilds sind Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen profilgleich zu errichten und in ihrer Gestaltung aneinander anzugleichen.

Die Höhe von Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des ländlichen Raums in ihrer Höhe begrenzt. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten und Sockelmauern sind unzulässig.

5.7 Festsetzung 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.

Auf eine Eingrünung im Osten auf der Flur Nr. 527 wurde bewusst verzichtet, da die derzeitigen Eigentumsverhältnisse entsprechende Maßnahmen nicht zulassen. Zudem wird in diesem Bereich von Seiten der Gemeinde mittelfristig eine Siedlungserweiterung angestrebt.

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.

Im Süden des Geltungsbereichs auf der Flur Nr. 526/1 befindet sich Gehölzbestand, der zur Wahrung des Ortsbilds erhalten werden soll. Bestandsbäume sind bei Ausfall in gleicher Qualität zu ersetzen. Entlang des Bernauer Bach ist eine 10 m breiter Uferstreifen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Dieser entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und dient dem Schutz des Gewässerlaufs sowie der dort heimischen Tiere- und Pflanzen und fungiert darüber hinaus als Eingrünung.

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

Die Festsetzungen zum Schallschutz werden aus den 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

Gut 150 m östlich befindet sich das Gewerbegebiet Am Angerer. Im Süden schließt ein Sondergebiet für Sport- und Erholung an. Der rechtskräftige Bebauungsplan dazu sieht in der Nähe des Planungsgebiets eine öffentliche Grünfläche und eine Freifläche mit Gehölzen und einem Wegenetz vor. Es ist also davon auszugehen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die umgebende Wohnbebauung berücksichtigt wurde, aber keine Anforderungen an den Schallschutz notwendig waren. Tatsächlich wurden die dargestellten Vorhaben nie umgesetzt und es handelt sich weiterhin um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Südlich anschließend, etwa 150 m vom Geltungsbereich entfernt, befinden sich zwei Fußballplätze und die kommunale Sport- und Mehrzweckhalle.

Sowohl im Hinblick auf das Gewerbegebiet als auch auf die Sport- und Erholungsanlagen ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme auftreten. Die These stützt sich dabei auf die umliegende Wohnbebauung, die östlich des Geltungsbereichs bis zu 50 m an das Gewerbegebiet herantritt und im Süden genauso weit entfernt ist, wie der Baubestand im Geltungsbereich. Eine bauliche Entwicklung, welche die derzeit vorherrschenden Abstände unterschreitet, wird durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.

Zudem ist das Planungsgebiet hohen Verkehrsgeräuschimmissionen 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 (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vergleichbarer Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs Festsetzungen Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Gebäude erfolgen muss. Aufgrund berechneter Beurteilungspegel 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.

Es ist also davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können und für Sonder- oder Gewerbegebiet keine Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Denkmale und Schutzgebiete

Durch die Entfernung 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 und der Bernauer Bach durchfließt den Geltungsbereich.

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 Fließgewässer

Das südliche Planungsgebiet befindet sich im Nahbereich des Bernauer Bachs. 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.

Umgang mit Niederschlagswasser

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt handelt es sich im Planungsgebiet vorwiegend um gut durchlässige Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus (kiesführendem) Lehm bis Schluffton über Kiesschluff bis -lehm.

Aufgrund der vorherrschenden Böden (v.a. Braunerde) und gemeindlicher Erfahrungen im Planungsgebiet wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Fähigkeit der vorhandenen Böden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorliegt. Auch der Bestand entwässert größtenteils mit Hilfe von Rigolen und Sickerschächte auf den jeweiligen Grundstücken. Nur älterer Baubestand ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Für den Fall, dass 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. Es wird kein Bebauungsplan aufgestellt und die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen ist weiterhin im Sinne des § 34 BauGB geregelt. Eine bauliche Weiterentwicklung wäre dadurch nur eingeschränkt möglich.

Allerdings verzeichnet die Gemeinde zunehmenden Siedlungsdruck und beabsichtigt, vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Beim überplante Bereich handelt es sich um bestehende Wohnbebauung mit Entwicklungspotenzial. Indem bestehendes Baurecht an eine zeitgemäße Nutzung angepasst und Nachverdichtung in die Höhe zugelassen wird, entsteht Wohnraum für Einheimische.

Eine mögliche bauliche Erweiterung Richtung Osten wurde angestrebt und im Vorfeld überprüft, aufgrund der Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung jedoch nicht umgesetzt.

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

7 Artenschutzrecht

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. Auf Flur Nr. 526/1 befindet sich eine ältere Pappel mit Astanbrüchen, Misteln und Höhlen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Baum als Quartier für Vögel, Höhlenbrüter etc. dient. Daher wurde dieser im Bebauungsplan gesichert. Falls eine Gehölzentfernung unumgänglich ist, verweist der Bebauungsplan auf die gesetzlich geltenden Rodungszeiträume.

In die Gewässerstrukturen im Süden und Norden der bestehenden Bebauung wird nicht eingegriffen. Im Süden werden die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Bernauer Bachs gesichert.

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. Der Bebauungsplan verweist auf die Abbruchzeiträume und Maßnahmen zum Schutz von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen.

Unabhängig davon sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes immer zu beachten. So sind etwa die gesetzlich vorgeschriebenen Vorgaben und Zeiträume für die Rodung und Entfernung von Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Als Vermeidungsmaßnahme sind unter anderem Holzfassaden vor Gebäudeabbruch auf gebäudebrütende Vögel und Fledermäusen zu untersuchen und per Hand abzutragen.

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 auf den Art. § 44 BNatSchG und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotebestände.

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 (saP) verzichtet werden.

Bernau a.Chiemsee, den

.....
Irene Biebl-Daiber
Erste Bürgermeisterin

Anlage

- Prognose und Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen und Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Steger & Partner GmbH Lärm-schutzberatung, München/Rosenheim, 28.11.2023.

F:\PROJEKTE\23029_Bohlmoos Süd\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\23029 Begründung BPlan Bohlmoosstr Süd.docx