

Markt Neubeuern

Bebauungspläne mit integrierter Grünordnung

Nr. 3.1 Am Gereut „West“

Nr. 3.2 Am Gereut „Ost“

Nr. 3.3 Am Gereut „Samerstraße“

PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

nach Anlage 2 BauGB für das Verfahren nach § 13a BauGB

11.09.13

18.07.16

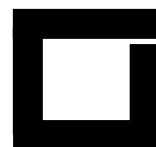
06.02.18

Auftraggeber: Markt Neubeuern

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsplanung

planungsbüro steinert
landschafts + ortsplanung

D-83236 übersee greimelstr. 26 T.+49-08642/6198



MARKT NEUBEUERN, BEBAUUNGSPLÄNE MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
NR. 3.1 AM GEREUT „WEST“
NR. 3.2 AM GEREUT „OST“
NR. 3.3 AM GEREUT „SAMERSTRASSE“

PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH ANLAGE 2 BAUGB
(VERFAHREN NACH § 13A BAUGB)

GLIEDERUNG

		Seite
1	Anlass und Aufgabe	1
2	Merkmale der Bebauungspläne	2
2.1	Lage, Ortsplanerische Zielsetzung	2
2.2	SUP- Pflicht nach § 14b Abs. 3 UVPG	5
2.3	Beeinflussung anderer Pläne und Programme	5
2.4	Bedeutung der Bebauungspläne für eine nachhaltige Entwicklung	5
2.5	Umweltbezogene Probleme der Bebauungspläne	6
3	Naturräumliche Grundlagen - Bestand und Bewertung	6
4	Auswirkungen der Bebauungspläne	10
4.1	Beschreibung der Auswirkungen	10
4.2	Zusammenwirken von Auswirkungen	12
4.3	Umweltrisiken	12
5	Zusammenfassung	13

1. Anlass und Aufgabe

Der Markt Neubeuern, Landkreis Rosenheim, hat die Aufstellung von 3 Bebauungsplänen für den Bereich „Am Gereut“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Am Gereut" aus dem Jahr 1960 ist im Rahmen der Genehmigung nicht in Kraft getreten, da der Verfahrensschritt „Bekanntmachung“ nicht durchgeführt wurde. Landratsamt und Gemeinde haben jedoch im gesamten Zeitraum nach den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes gehandelt, Änderungen durchgeführt und auf dieser Grundlage Baugenehmigungen erteilt.

Durch über 20 Änderungen, wurden der Charakter und die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplanes stark verändert.

Im Juni 2013 hat die Rechtsanwaltskanzlei Döring – Spieß im Auftrag der Gemeinde die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Am Gereut“ geprüft. In Abstimmung mit dem Landratsamt kam es zu dem Vorschlag unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gereut“ (1960) neue Bebauungspläne aufzustellen, die quartiersbezogen ausgearbeitet werden und den früheren Umgriff des Geltungsbereiches nicht überschreiten.

Am 30.07.2013 hat der Markt Neubeuern beschlossen folgende Bebauungspläne „Am Gereut“ aufzustellen:

- Nr. 3.1 Am Gereut „West“ 7,8 ha
- Nr. 3.3 Am Gereut „Ost“ 3,2 ha
- Nr. 3.3 Am Gereut „Samerstraße“ 4,5 ha

Mit der Bearbeitung der Bebauungspläne/GOP wurde das

Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Übersee

beauftragt. Aufgrund des zu beurteilenden örtlichen Baubestandes wurde das Büro Ranner, Architektur und Stadtplanung, Vaterstetten und das Vermessungsbüro Potschka, Rosenheim, hinzugezogen.

Für die Aufstellung der Bebauungspläne soll das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** angewendet werden. Nach Baugesetzbuch müssen bei Anwendung 3 Kriterien erfüllt sein:

1. Zweck der Planung: Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtung
2. Zulässige Grundfläche (i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO) zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn 3. ebenfalls erfüllt ist
3. Überschlägige Prüfung anhand der Kriterien nach Anlage 2 BauGB mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen besitzen.

Die Punkte 1 und 2 werden in der jeweiligen Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan geprüft. Die Prüfung der Umweltauswirkungen (Punkt 3) erfolgt im vorliegenden Text.

Die Bebauungs- und Grünordnungspläne stehen in **engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang** und können daher nicht voneinander getrennt betrachtet werden. Für die Umweltprüfung wird der Geltungsbereich der **Bebauungspläne gemeinsam betrachtet und geprüft**.

Die Bearbeitung der Umweltprüfung erfolgt nach Anlage 2 (BauGB), in der die Prüfkriterien definiert sind. Die Umweltprüfung ist in 3 Teile aufgeteilt:

- Erläuterung des Bebauungsplanes mit seinen Merkmalen (Kapitel 2)
- Beschreibung der naturräumlichen Grundlagen (Kapitel 3)
- Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Naturraum (Kapitel 4)

2. Merkmale der Bebauungspläne

2.1 Lage, Ortsplanerische Zielsetzung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Neubeuern. Der Markt weist einen geschlossenen, durch den historischen Marktplatz und das Schloss geprägten Ortsbereich auf. Das überwiegende Gemeindegebiet ist landschaftlich geprägt durch den Inn im Westen und das voralpine Hügelland, teils Landwirtschaft, teils Wald im Osten und Süden. Im Norden, im Inntal liegt der städtische Siedlungsraum Rosenheim.

Der Siedlungsgebiet „Am Gereut“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Marktes Neubeuern. Die im Norden verlaufende Samerstraße ist noch Teil des gewachsenen Ortskerns und besitzt direkten Anschluss an den historischen Marktplatz. Im Gebiet der Bebauungspläne liegen die Erschließungsstraßen Weinberg, Am Gereut, Sonnwendstraße, Herbststraße, Pfaffensteinstraße, Frühlingsstraße. Im Süden liegt eine Fußwegeverbindung „In der Grube“.

Die Bebauungspläne umfassen eine Gesamtfläche von 15,5 ha. Ca. 85 % der Fläche ist bebaut. Eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung ist möglich.

Besondere Merkmale sind die landschaftlichen Vorgaben:

- steil abfallende Flussterrasse zum Inn, im Süden,
- reliefierte Höhenentwicklung auf der Verebnungsfläche mit einer leichten Kuppe im Bereich Weinberg;
- das Baugebiet durchziehende Geländesenke, beginnend an der Samerstraße bis zum Schlossgraben, der in ein tief eingeschnittenes Erosionstal übergeht.

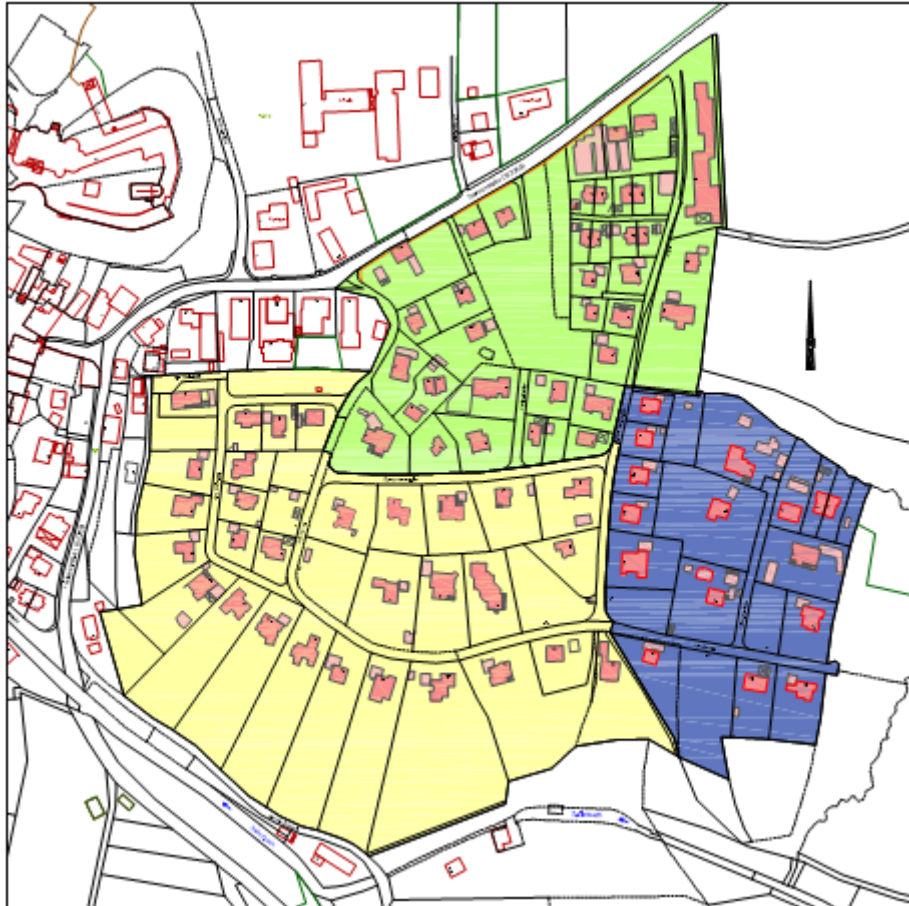
Das Planungsgebiet wird begrenzt

- Im Norden: durch die Samerstraße mit dem nördlich daran anschließenden Schul- und Sportgelände, Feuerwehr, Rathaus;
- im Westen: Samerstraße, Färberstraße mit dem historischen Marktplatz;
- im Osten: Grünstäur zwischen Altenbeuern und Neubeuern sowie dem Schlossgraben im Südosten
- im Süden: steile Hangleite mit Wald und privaten Gärten.

Ortsplanerische Zielsetzung

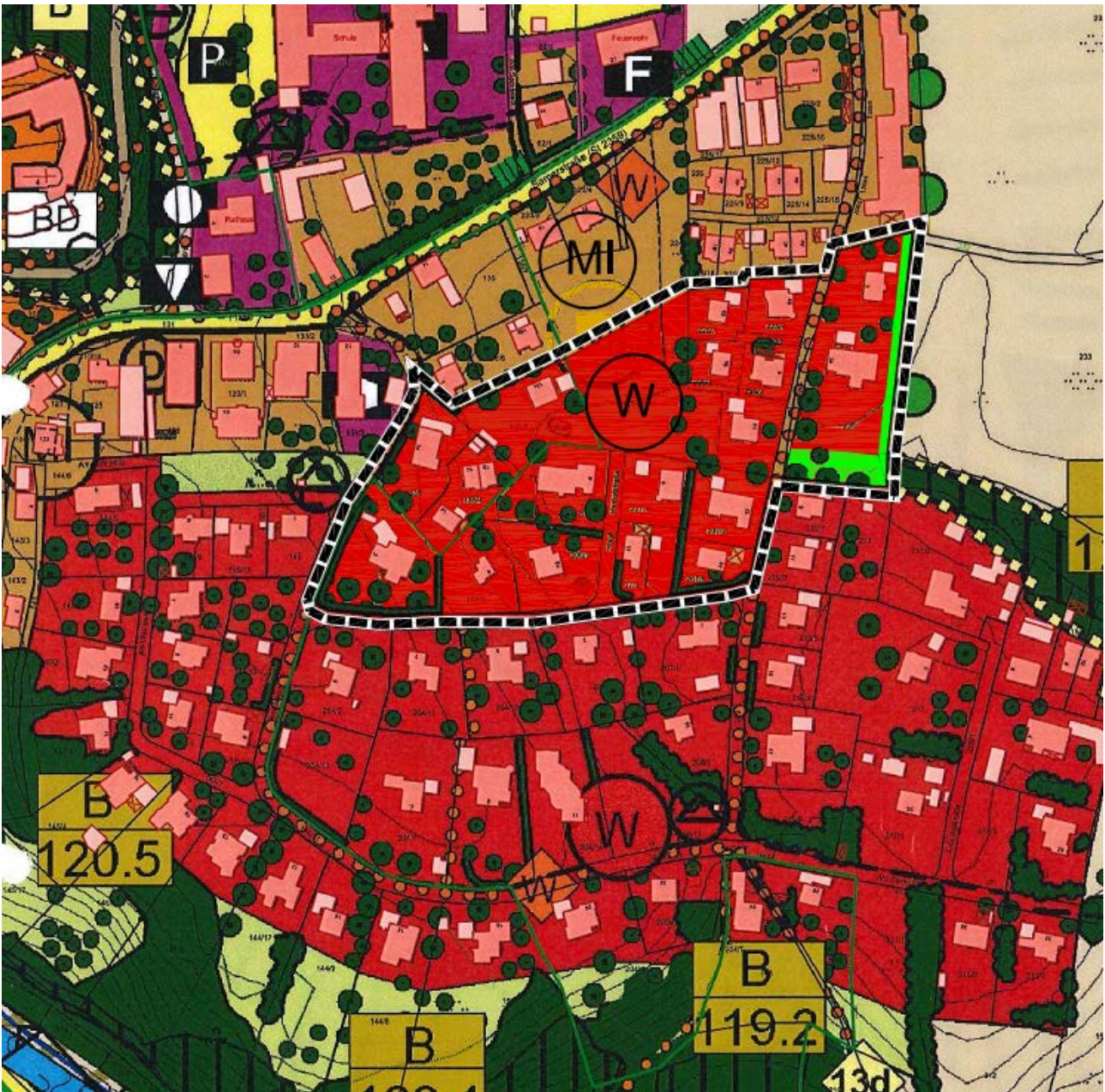
Aufgrund der Unterschiedlichkeit der im Bebauungsplan 1960 zusammengefassten Bauflächen, bestand der Wunsch entsprechend Topografie, Siedlungsstruktur und Erschließung 3 Gebiete, für eine jeweils gemeinsame Bebauungsplanaufstellung, abzugrenzen.

- gelb: Gereut West, 7,8 ha
- blau: Gereut Ost, 3,2 ha
- grün: Gereut Samerstraße, 4,5 ha



Die Art der baulichen Nutzung wird durch den Baubestand sowie ortsplanerische Zielsetzungen der Gemeinde definiert. Entlang der Samerstraße (Staatsstraße) bleibt das Mischgebiet (MI) bestehen. Grund hierfür ist die vorhandene gewerbliche Nutzungen, sowie die Verkehrsbelastung auf einer der wichtigsten Ortseinfahrten (Staatsstraße St 2359) in der Gemeinde. Die ortsplanerische Zielsetzung ist hier die weitere Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe.

Die Ausdehnung des Mischgebiets wurde, im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan Richtung Süden um ca. 50 % reduziert. So erfährt der vorhandene Wohnbaubestand eine korrekte Zuordnung zur Nutzungsart nach BauNVO. Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe (50 : 50) soll hier nicht mehr erzielt werden (Verkehrsbelastung, fehlende angepasste Erschließung usw.) und stellt damit kein Planungsziel mehr dar.



Der Lageplan zeigt die Einteilung der Art der Nutzung - der Geltungsbereich zeigt den Bereich, der vom MI zum WA geändert wird.

Im Übergang zwischen Mischgebiet und reinem Wohngebiet wird ein allgemeines Wohngebiet eingeführt. Dieses dient als „Puffer“ zwischen der Mischgebietsnutzung und dem reinen Wohnen.

Die bauliche Dichte wird insgesamt erhöht, was der ortsplanerischen Bedeutung des Gebietes entspricht. Die GRZ liegt im ganzen Gebiet zwischen 0,18 und 0,30. Auch in Bereichen mit festgesetzter überbaubarer Grundfläche werden ähnliche Werte erzielt.

Die grünordnerischen Zielsetzungen sind:

- eine differente Ortsrandgestaltung im Osten des Baugebietes
- die von Bebauung freizuhaltenste steile Hangleite im Süden (Grünfläche Zweckbestimmung Hangsicherung, Wald)
- eine Oberflächenentwässerung der Straßenzüge über Einleitung in Schloßgraben bzw. Sailerbach ohne Nachteile für Unterlieger;
- Erhalt der öffentlichen Grünflächen und zum Teil der privaten Gartenstruktur
- die Sicherung der Sichtbeziehungen in die freie Landschaft wie zum Schloss Neubeuern

2.2 SUP-Pflicht nach § 14b Abs. 3 UVPG

Die Bebauungspläne verfolgen die Planungsziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung durch Baulückenschließung sowie Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Art der Nutzung wird definiert als Wohngebiet (WA / WR) bzw. Mischgebiet (MI).

Die Bebauungspläne setzen also den planungsrechtlichen Rahmen für die Weiterentwicklung von Wohnbebauung (WA, WR) und Gewerbe (MI). Gleichzeitig werden in den Bebauungsplänen keine Vorhaben/Nutzungen festgesetzt, die nach UVPG einer SUP-Pflicht unterliegen.

2.3 Beeinflussung anderer Pläne und Programme

Die Bebauungspläne stehen in engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander. Damit ist eine gegenseitige Beeinflussung über Erschließung, Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) und ein bauliches Konzept gegeben.

Die veränderte Abgrenzung der Nutzungen in den Bebauungsplänen wird zur redaktionellen Angleichung im Flächennutzungsplan führen. Die landschaftsplanerischen Zielaussagen mit Freihaltung der Steilhänge nach Süden ist Zielsetzung des Grünordnungsplanes.

Ein Konzept der Oberflächenentwässerung zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Bereich der Peißlerwiese zum Schlossgraben ist seitens der Gemeinde beauftragt und wird durch eine kontrollierte Einspeisung über ein Retentions- und Absetzbecken geplant.

Die Staatsstraße 2359 (Samerstraße) verläuft im Norden. Hier könnte in den kommenden Jahren die Sanierung bzw. der Ausbau mit seitlichen Fuß- und Radwegen erfolgen.

Das Gebiet liegt nicht in einer Antragstellung für die Städtebauförderung oder Dorferneuerung.

Sonstige Pläne und Programme des Markts Neubeuern oder seiner Nachbargemeinden, die durch die Bebauungspläne beeinflusst werden könnten gibt es nicht. Daraus resultierende Summationswirkungen gibt es ebenfalls nicht.

2.4 Bedeutung der Bebauungspläne für eine nachhaltige Entwicklung

Die Bebauungspläne tragen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Markt Neubeuern bei. Die geplante Nachverdichtung und Innenentwicklung haben das Ziel Wohn- (und Arbeits)raum für eine wachsende Bevölkerung in ortsplanerisch günstiger Lage anzubieten. Damit wird die weitere Zersiedelung des Landschaftsraumes eingeschränkt, die Kosten für neue Erschließungsstraßen reduziert, bereits vorhandene Infrastruktur genutzt und ein schonender Umgang mit den Ressourcen (wie z. B. Boden usw.) erreicht.

Vor allem das Wohnen stärkt die innerörtliche Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Nahversorgung, Verwaltung usw.). Damit sind kurze (Fahrt-) Wege aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes verbunden und eine Vermeidung innerörtlicher Verkehre.

Im Mischgebiet sind wohnungsnah Arbeitsplätze, wie eine Weiterentwicklung von Geschäften Dienstleistungen und Büros möglich. Durch die Orientierung des Mischgebietes entlang der Samerstraße wird für das übrige Baugebiet eine zusätzliche Verkehrsbelastung vermieden.

Durch die Grünordnung werden die für das Siedlungsbild wichtigen Ortsränder gesichert und entwickelt. Bestehender Wald wird erhalten. Die Oberflächengewässer werden soweit möglichst naturnah ausgebaut und im geringen Umfang Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt neu geschaffen. Besonders die Hanglage stellt einen wichtigen Biotopverbund am Ortsrand bis in den

Innenbereich des Marktes (Schlossberg) dar. Damit werden die hier ausgedehnten Waldungen mit den Lebensräumen und Strukturen im Inntal verbunden.

Die Bebauungspläne dienen damit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2.5 Umweltbezogene Probleme der Bebauungspläne

Es handelt sich um ein weitgehend besiedeltes Gemeindegebiet. Die gesamte Infrastruktur und Erschließung ist bereits erstellt. Die Bebauungspläne regeln damit die ortsplanerische Entwicklung für die Nachverdichtung und Baulücken.

Die Flächen der Nachverdichtung und Baulücken sind keine wesentlichen grünordnerischen Teilflächen, die aus ortsplanerischer Sicht bzw. umweltbezogen freigehalten werden sollten. Aus der Nachverdichtung wird auch eine stärkere Versiegelung auf diesen Flächen erfolgen, so dass ein besonderes Augenmerk auf die Oberflächenentwässerung der Peißlerwiese gelegt werden muss. Hier besteht heute bereits durch die bestehende Bebauung ein ungeordneter Oberflächenabfluss, der im Zusammenhang mit der künftigen Bauentwicklung gelöst werden muss. Damit kommt es zu einer verstärkten Sammlung des Oberflächenwassers und Ableitung über den Schlossgraben. Ein entsprechendes Konzept zur Oberflächenentwässerung hat die Gemeinde an ein Fachbüro vergeben.

An der südlichen Hangleite zum Inntal stockt Wald, wurden Biotopflächen kartiert und liegen private Gärten. Der Wald unterliegt dem Bayerischen Waldgesetz. Eine entsprechende Bewirtschaftung in derart sensibler Lage ist damit definiert. Die kartierten Biotope unterliegen dem Bayerischen Naturschutzgesetz. Ihre Beeinträchtigung ist in soweit untersagt bzw. muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Wald und in den Grünflächen wurde im Bebauungsplan ausgeschlossen, um die Belange der Landschaftsplanung und Grünordnung zu würdigen.

Die einzelnen Gebietsarten (Wohngebiet, Mischgebiet) lassen auch Betriebe zu. Diese müssen jedoch auf ihre Immissionen und Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft werden und dürfen zu keinen Störungen bzw. Umweltschädigungen führen.

Alle bisherigen Nutzungen in den Bebauungsplänen wurden seitens des Landratsamtes geprüft und genehmigt. Der Bebauungsplan schränkt diese Nutzungen nicht ein.

3. Naturräumliche Grundlagen - Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird der Bestand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Es erfolgt eine Einordnung in die Gebietskategorien gemäß des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Das Schutzgut Mensch ist nicht im Leitfaden enthalten, da es bei der Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs nicht bewertet wird.

Aus der Einordnung der einzelnen Schutzgüter wird dann eine Einschätzung der Wertigkeit und Sensibilität des Gesamtgebietes abgeleitet. Diese Einordnung dient als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Bebauungspläne.

Schutzgut Boden

In der geologischen Übersichtskarte, M 1: 200.000 ist der Geltungsbereich den See-Ablagerungen des Holozän (meist Seeton, z. T. Sand) zugeordnet.

Randbereiche im Westen und Osten sind zugehörig zu den Kressenberger Schichten des Tertiär (meist Sandmergelgestein bzw. Tonmergelgestein). Diese Bereiche sind jedoch zu vernachlässigen.

Aus den postglazialen Ablagerungen von Lockersedimenten (feinsandig bis tonig) des ehemaligen Rosenheimer Sees sowie des Inns (kiesig, sandig, schluffig) haben sich hauptsächlich Braunerden mit mittlerer Tiefe entwickelt. Diese vergleichsweise häufige Bodenart besitzt eine relativ gute landwirtschaftliche Nutzbarkeit.

Der Standort ist zumeist bebaut (versiegelt) oder gärtnerisch genutzt. Die Peißlerwiese wird als einzige Fläche noch landwirtschaftlich genutzt.

Zur Untersuchung der Sickerfähigkeit des Bodens wurde eine Geotechnische Stellungnahme durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein erarbeitet (19.05.2016). Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist demnach nur sehr eingeschränkt möglich. Die Stellungnahme kann über die Gemeinde eingesehen werden.

Zuordnung zu Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Wasser

Am Rande des Geltungsbereichs liegen 2 Oberflächengewässer. Im Süden, unterhalb der steilen Hangleite liegt der Sailerbach, im Osten befindet sich der Schlossgraben, der in den Sailerbach mündet. Der Schlossgraben besitzt ein starkes Gefälle und hat sich mehrere Meter in den Untergrund eingetieft. Nördlich der Pfaffensteinstraße 6 besitzt er sein Einzugsgebiet, was bis in die Peißlerwiese und zur Samerstraße reicht. Meist sind es hier flache Geländemulden, die das Oberflächenwasser dem Schlossgraben zuführt.

Es befinden sich keine Quellen, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche im Geltungsbereich der Bebauungspläne. Von den Anwohnern wurde jedoch immer wieder auf die Überflutungsgefahr am Ende der Herbststraße hingewiesen. Dies deutet auf relativ wasserundurchlässige Böden und damit überdurchschnittlichen Regenwasserabfluss hin.

Untersuchungen zum Grundwasserflurabstand wurden nicht durchgeführt. Es wird von relativ großen Flurabständen ausgegangen.

Die Straßenentwässerung leitet aufgrund des Untergrundes (s.o.) nahezu vollständig in den Schloßgraben bzw. Sailerbach ein. Diese Einleitungen sind mit Bescheid von 2010 durch das Landratsamt genehmigt, sofern die Einleitung gedrosselt erfolgt. Dabei ist für den Teilbereich „West“ keine Drosselung erforderlich, für den Teilbereich „Ost“ ist die Drosselung der Einleitung auf 10 l/s für den Bereich „Samerstraße“ ist die Drosselung auf 18 l/s erforderlich. Hierfür ist ein ausreichendes Retentionsvolumen zu schaffen, das einen gedrosselten Überlauf besitzt. Für die Bereiche „Ost“ und „Samerstraße“ ist ein Entwässerungsgutachten in Auftrag gegeben, dass in die Bauleitplanung eingearbeitet wird.

Wenn die Vorgaben des Genehmigungsbescheides eingehalten werden (gedrosselter Abfluss) ist sichergestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Unterlieger bestehen.

Zuordnung zu Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Klima

Der Siedlungsbereich weist eine weitgehende Bebauung mit mittlerer und starker Durchgrünung (Gärten) und einzelnen Baulücken auf. Diese Baulücken können auch größere zusammenhängende Flächen wie die Peißlerwiese umfassen.

Als Kaltluftentstehungsgebiet besitzt die Fläche im Verhältnis zu den anschließenden landwirtschaftlichen Gebieten und zwischen Altenbeuern und Neubeuern eine zu vernachlässigende Klimafunktion. Aufgrund der Geländeneigung Richtung Süden und Westen zum Inn würde Kaltluft Richtung Süden bzw. Südwesten zum Inn abfließen. Diese Funktion wird durch künftige Bauentwicklung nicht gestört.

Bedeutende Klimafunktionen übernehmen die Innauen mit den seitlichen Auwäldern. Hier sind auch lokale Klimabesonderheiten beim Luftaustausch zu berücksichtigen („Erler-Wind“). Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne liegen außerhalb, am östlichen Rand des Inntals, durch die Flussterrassen getrennt. Dadurch besteht keine Beeinträchtigung.

Aufgrund der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung kann die klimatische Funktion des Geltungsbereichs vernachlässigt werden. Gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" erfolgt die Einordnung als "Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld".

Zuordnung zu Kategorie I, unterer Wert

Schutzgut Arten und Lebensräume

Als potentiell natürliche Vegetation (pnV) würde im Planungsgebiet ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald stocken in einem kleineren Bereich im Westen, in Richtung Inn ein Grauerlen-Auwald. Dies resultiert aus den ökologischen Raumeinheiten: Inntal mit Innaue und anschließendes voralpines Hügelland.

Waldflächen befinden sich im Süden und Osten der Bebauungspläne. Die Einstufung als Wald erfolgte durch das AELF Rosenheim, Abteilung Forst. Teile dieser Wälder sind in der amtlich bayerischen Biotopkartierung enthalten (s. u.).

Kartierte Biotope im Geltungsbereich:

- 8238-0120-004 "Hecken und Feldgehölze bei Neubeuern"

Kartierte Biotope direkt angrenzend aber außerhalb des Geltungsbereiches:

- 8238-0119-002 "Feuchtwaldrest und Feldgehölz am Rand von Neubeuern"
- 8238-0122-005 "Feucht- und Gehölzbiotopkomplexe an quelligen Hängen südöstlich von Neubeuern"

Außerhalb der Geltungsbereiche befinden sich hochwertige, naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche, v. a. entlang des Inns im Westen mit den Schutzgebieten:

- Landschaftsschutzgebiet "Inntal Süd" (ca. 150 m südwestlich)
- FFH-Gebiet "Innauwald bei Neubeuern und Pionierübungsplatz Nussdorf" (ca. 700 m westlich)

Weitere Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat usw.) gibt es im Umfeld nicht.

Der Laubbaumbestand im Siedlungsbereich „Gereut“ wurde nachrichtlich in den Grünordnungsplan übernommen als Hinweis, da bei einer Nachverdichtung vom Verlust von Gehölzen auszugehen ist. Als besonders schützenswert ist der südliche Steilhang zum Inn mit Wald, Grünfläche zur Hangsicherung und Gärten einzustufen. Diese Nutzungsabfolge wurde auch im Bebauungsplan als „erhaltenswert“ festgelegt. Eingriffe durch Bebauung und Erschließung wurden hier ausgeschlossen. Damit kommt es weiterhin zur Sicherung dieses Biotopverbundes am südlichen Ortsrand von Neubeuern, der über noch offene Fläche am Weinberg an die ausgedehnten Wälder um den Schlossberg anbindet.

Zuordnung zu Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild

Die Gemeinde Neubeuern ist durch eine hohe, landschaftliche Qualität ausgezeichnet. Das Abwechslungsreiche Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereiches wird geprägt durch den Inn mit seinen Gewässerbegleitgehölzen im Westen, die steile, bewaldete Hangleite als Übergang zur freien Landschaft im Süden, die Grünzäsur, teils bewaldet, nach Altenbeuern im Osten sowie die Blickbeziehung zum schroff aufragenden Schlossberg mit Schloss Neubeuern im Nordwesten. In den Geltungsbereichen erfolgt keine Bewertung des Landschaftsbildes, bzw. die heute bereits vorhandene Bebauung prägt den darunter liegenden Landschaftsraum. Die Ortsränder vor allem im Osten (Schlossgraben) und Süden (Innleite) werden aufgrund des besonderen Orts- und Landschaftsbildes von Bebauung freigehalten.

Maßnahmen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, wie hohe Gebäude, überdimensionierte Baukörper (z. B. Gewerbehallen), Beseitigung von Wald sind nicht vorgesehen. Durch Festlegung der seitlichen Wandhöhen bzw. Firsthöhen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes besonders am exponierten Hang vermieden.

Gemäß Leitfaden erfolgt eine Einstufung als stark überprägter dörflicher oder städtischer Siedlungsteil.

Zuordnung zu Kategorie I, unterer Wert

Schutzgut Mensch

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Erholungs- bzw. Naherholungsfunktion. Diese liegen aber ortsnah in den Wäldern des Schlossbergs bzw. im Inntal.

Die Wegeverbindung „In der Grube“ verbindet die Siedlung Am Gereut mit dem Inntal und bleibt erhalten.

Durch die Nachverdichtung und Baulückenschließung wird sich der örtliche Verkehr auf den Erschließungsstraßen etwas erhöhen. Zu einer Mehrbelastung könnte es auf den Haupterschließungsstraßen „Am Gereut“ und Pfaffensteinstraße kommen. Damit wäre jedoch noch keine grundsätzliche Veränderung der derzeitigen Verkehrsströme und Belastungen gegeben.

Für die Bebauung der Peißlerwiese ist aus diesem Grund eine direkte Erschließung von der Samerstraße aus vorgesehen, ohne weitere Belastung des vorhandenen Erschließungsnetzes.

Im Bereich des Schlossberges liegen mehrere Bau- und Bodendenkmäler. Ein Baudenkmal befindet sich in der Samerstraße 8 und damit außerhalb des Bebauungsplanes. Von der Planung gehen hierzu keine Beeinträchtigungen aus.

Keine Zuordnung zu einer Kategorie

Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Zuordnung zur Kategorie
Boden	Kategorie I, oberer Wert
Wasser	Kategorie II, unterer Wert
Klima	Kategorie I, unterer Wert
Tiere und Pflanzen	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Kategorie I, unterer Wert
Mensch	Keine Zuordnung

Aus der zusammenfassenden Bewertung ergibt sich eine **geringe Bedeutung** des Planungsgebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Bebauung, Erschließung, gärtnerische Grünfläche, Landwirtschaft) und dem Fehlen natürlicher Strukturen besteht eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber den Schutzgütern. Höhere Wertigkeit gegenüber dem Naturhaushalt besitzen die Ortsränder im Süden und Osten. Ihr Schutz vor Beeinträchtigungen ist in den Bebauungsplänen enthalten.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum historischen Marktkern besteht im Übergang zu dieser gewachsenen Bebauung eine gewisse Empfindlichkeit, die durch eine entsprechende Ortsplanung gelöst werden kann. Dies gilt auch für die Lage der Bebauungspläne im Sichtfeld der Aussichtsterasse Schloss Neubeuern.

4. Auswirkungen der Bebauungspläne

4.1 Beschreibung der Auswirkungen

Schutzgut Boden

Durch die Nachverdichtung kommt es zu einer weiteren Versiegelung. Diese Versiegelung ist im Verhältnis zum heutigen Baubestand jedoch untergeordnet, da z. B. die gesamte Erschließung weitgehend vorhanden ist. Zu den Ortsrändern im Süden und Osten wird eine weitere Verdichtung ausgeschlossen, so dass die anschließenden selteneren Bodenarten (Hangbereich, Erosionstal) nicht beeinträchtigt werden.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Wasser

Die Nachverdichtung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung und Abführung des Regenwassers. Der Oberflächenwasserabfluss wird durch die befestigten Flächen für Bebauung und Erschließung beschleunigt. Aufgrund der nicht vorhandenen Sickerfähigkeit des bestehenden Bodens ist dieser Effekt jedoch nur eingeschränkt spürbar.

Aufgrund der nicht vorhandenen Sickerfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich wird bereits die Straßenentwässerung in den Schloßgraben bzw. Sailerbach eingeleitet. Durch das Landratsamt sind im Genehmigungsbescheid Auflagen formuliert (gedrosselte Einleitung) um schädliche Auswirkungen auf Unterlieger zu vermeiden. Diese Auflagen betreffen die Bebauungsplangebiete

„Ost“ und „Samerstraße“. Für diese Bereiche werden Entwässerungskonzepte erstellt und in die Bauleitplanung eingearbeitet, sodass ausreichende Regenrückhalteflächen zur Verfügung stehen, die eine gedrosselte Einleitung ermöglichen.

Wasserschutzgebiete sind durch die Bebauungspläne nicht betroffen.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Klima

Die klimatisch wirksamen Ränder des Planungsgebiets (bewaldet) bleiben durch die Bebauungsplanung unverändert. Kleinklimatisch sind geringfügige Auswirkungen möglich, ohne Veränderung der bestehenden Klimasituation.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die Nachverdichtung geht Boden und damit Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen, Biotope, Schutzgebiete o. ä. sind davon nicht betroffen. Bei der Nachverdichtung werden auch zukünftig keine Versiegelungsflächen im Bereich Wald, ortsbildprägende Grünfläche, privater Garten ermöglicht. Damit bleibt vor allem im Süden der Biotopverbund erhalten.

Das Landschaftsschutzgebiet "Inntal Süd" sowie das FFH-Gebiet "Innauwald bei Neubeuern und Pionierübungsplatz Nussdorf" sind aufgrund ihrer großen Entfernung zum Planungsgebiet (150 bzw. 700 m) sowie der verträglichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplans (Wohnen bzw. nicht störendes Gewerbe) nicht betroffen.

Die hochwertigsten Bereiche befinden sich am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches mit der bewaldeten steilen Hangleite zum Sailerbach sowie dem tief eingeschnittenen Schlossgraben mit Begleitgehölzen. Hier befinden sich auch die amtlich kartierten Biotope. Zum Wald wird eine Baumfallgrenze von 25 m eingehalten - die Waldstrukturen werden also vollumfänglich erhalten, die Biotope nicht beeinträchtigt.

Im Südosten des Planungsgebiets geht eine Heckenstruktur durch Vergrößerung des Baufensters verloren. Diese Hecke besitzt eine mittlere, naturschutzfachliche Wertigkeit und ist nicht in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erhalten.

Durch die Anlage des Retentionsbeckens wird auch ein Lebensraum geschaffen, den es derzeit im Geltungsbereich noch nicht gibt (Wasserfläche mit wechselfeuchten Rändern) und der einen zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellt.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Landschaftsbild

Alle Ortsränder werden erhalten. Lediglich am Ortseingang kann das bestehende Gewerbegebiet nach Norden bzw. geringfügig nach Osten erweitert werden. Vorgesehen ist eine zusätzliche Eingrünung, so dass das Landschaftsbild gewahrt bleibt.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Mensch

Die Erholungsfunktion der umliegenden Naherholungsflächen (Grünflächen) wird durch die Bebauungsplanung nicht verändert. Alle Ortsränder bleiben erhalten, die Nachverdichtung erfolgt im Inneren des Gebietes.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellt die Bebauungsplanung eine Verbesserung dar. Das Mischgebiet wird ungefähr halbiert, so dass eine gewerbliche Nutzung nur entlang der Samerstraße im Norden zulässig ist. Das Wohngebiet, mit einem höheren Schutzstatus wird im gleichen Zuge ausgedehnt. Auch sonstige Emissionsquellen, wie größere Parkplätze o. ä. sind nicht geplant.

Durch die Nachverdichtung erhöht sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes. Die Verlängerung der Herbststraße bis zur Samerstraße führt aber zu einer Entlastung von Pfaffensteinstraße und der westlichen Erschließungsstraße Am Gereut. Die Mehrbelastung ist als verträglich einzustufen.

Die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung Peißlwiese entfallen mit der Bebauung der Fläche.

Eine Auswirkung auf zentrale Orte in der Umgebung (Oberzentrum Rosenheim, Unterzentren Raubling und Brannenburg, Kleinzentrum Rohrdorf) gibt es nicht. Es werden keine raumbedeutsamen Vorhaben mit der Bebauungsplanung vorbereitet.

Die unter Kapitel 3 beschriebenen Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des historischen Marktplatzes sowie des Schlosses mit seinen Anlagen bzw. vorhandenen Sichtbeziehungen dazu werden v. a. aufgrund der Entfernung nicht beeinträchtigt. Es erfolgt keine Entwicklung nach Außen, sodass die jetzt bestehende Verflechtung zwischen Siedlungsbebauung und historischer Altstadt erhalten bleibt.

Das nächste Baudenkmal befindet sich angrenzend an den Bebauungsplan an der Samerstraße 8 (Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Rundbogenöffnung, Putzgliederungen und -dekor, 1853). Die Grünfläche im Süden (Fl.Nr. 145/8) wird erhalten. Eine zusätzliche Bebauung entsteht im Umfeld des Baudenkmales nicht.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Insgesamt beeinträchtigt die geplante Nachverdichtung in den Bebauungsplangebietes nur in sehr geringem Maße die Schutzgüter (natürlichen Lebensgrundlagen).

4.2 Zusammenwirken von Auswirkungen

Eine Summation der einzelnen, unter 4.1 beschriebenen Auswirkungen, die insgesamt zu einer Verstärkung der Beeinträchtigung führen würde erfolgt durch die Planung nicht.

Aufgrund der Lage der Gemeinde und des Vorhabentyps gibt es auch keine grenzüberschreitenden Auswirkungen der Planung.

4.3 Umweltrisiken

Umweltrisiken bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit resultieren aus den Bebauungsplanungen nicht. Es werden Wohnbebauung bzw. Gewerbe in Verbindung mit Wohnen durch die Planung ermöglicht. Damit können Umwelt- bzw. gesundheitliche Risiken aus dieser Nutzungsform ausgeschlossen werden, soweit gesetzliche Vorgaben bzw. Richtlinien in der derzeit gültigen

gen Form umgesetzt werden. Risiken für Natur und Landschaft gehen von der Nachverdichtung nicht aus.

5. Zusammenfassung

Bei der Planung handelt es sich um drei, im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung des Gebiets "Am Gereut", mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

Die Nachverdichtung erfolgt durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Baubestand sowie durch Baulückenschließung. Zusätzlich wird eine Neuabgrenzung der Art der baulichen Nutzung durchgeführt. Die Bebauungsplanung verfolgt somit Ziele der nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, da bestehende Infrastruktur gesichert und wirtschaftlicher genutzt wird.

Eine Beeinflussung oder Zusammenwirken mit anderen Plänen und Programmen im näheren Umfeld besteht nicht (keine Summationswirkung).

Das Gebiet ist größtenteils erschlossen und bebaut, mit einigen größeren Baulücken. Es besteht keine besondere Bedeutung oder Empfindlichkeit im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natur und Landschaft. Naturschutzfachlich oder kulturhistorisch hochwertige und wertvolle Flächen werden durch die Neuaufstellung der 3 Bebauungspläne nicht berührt.

Die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung (Kapitel 4) auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind insgesamt ohne entscheidende Beeinträchtigung und damit zu vernachlässigen. Erhebliche Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter resultieren nicht aus der Planung, auch nicht aus der Summation von Einzel-Auswirkungen.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen aus den geplanten 3 Bebauungsplänen „Am Gereut“, Markt Neubeuern, auf die Schutzgüter sowohl hinsichtlich des einzelnen Schutzgutes wie auch der Summationswirkung bestehen.

Die Vorprüfung ist als Anlage zu den einzelnen Begründungen den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens vorzulegen.

Bernhard Hohmann
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt