



Marktgemeinde Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf
Stand 15.03.2023

2. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hinterhörer Straße“
nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom

Marktgemeinde
Neubeuern
Schlossstr. 4
83115 Neubeuern

Tel. 08035 / 8784 0
rathaus@neubeuern.org

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Lage und Größe der Änderung	4
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
A.6.1	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	8
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	9
A.6.3	Boden	10
A.6.4	Denkmalschutz	10
A.6.5	Schutzgebiete	11
A.6.6	Oberflächengewässer, Überschwemmungen und Starkregenereignisse	11
A.6.7	Vorbelastungen	12
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	13
B.1	Ziele der Planung	13
B.2	Planungskonzept	13
B.2.1	Städtebauliches Konzept	13
B.2.2	Erschließungskonzept	13
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	14
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	14
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
C	Umweltbericht	18
D	Zusammenfassende Erklärung	18
E	Ausfertigung	18

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1280

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ sollen im Rahmen der Nachverdichtung auf den bereits überbauten Baugrundstücken intensivere Nutzungen zugelassen und zudem in moderatem Umfang neues Bauland auf heute unbebauten Flächen ausgewiesen werden. Somit soll der Wohnraumbedarf für die Marktgemeinde Neubeuern angemessen gedeckt und Ortsansässigen sowie jungen Familien eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht werden.

Die Marktgemeinde Neubeuern mit dem Ortsteil Altenbeuern verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Die heute durch Wohnbebauungen überbauten Flächen sowie die Flächen nördlich der „Hinterhörer Straße“ zwischen den genutzten Wohnbauflächen und der Straße „Am Birgl“ sind bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die unbebauten Flächen im Osten sind heute als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 26 soll für alle Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Somit ist die Gebietskategorie für die heute unbebauten Grundstücke im Osten zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Neubeuern amdie Durchführung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 2. Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ durchgeführt.

A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

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

Im Rahmen einer separaten Untersuchung hinsichtlich der Strukturdaten sowie den Planungszielen der Marktgemeinde Neubeuern wird der zu erwartende Wohnbauflächenbedarf ermittelt und das Gemeindegebiet auf Potentialflächen für Wohnbaulandentwicklung analysiert. Die Untersuchungen werden derzeit noch überarbeitet. Die Ergebnisse werden zusammengefasst im weiteren Verfahren im gegenständlichen Absatz abgebildet.

A.3 Innenentwicklung

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

Bei der hier gegenständlichen Änderung soll im Osten der bereits bestehenden Wohnbebauung des Ortsteils Altenbeuern im Rahmen der Nachverdichtung und moderaten Siedlungserweiterung die Flächennutzung an die beabsichtigte Wohnnutzung angepasst werden. Die im gegenständlichen Umgriff befindlichen Flächen sind nicht baulich genutzt, sondern werden landwirtschaftlich oder als privates Grünland genutzt.

Hinsichtlich der Überplanung der bestehenden Bebauung im Zuge der Nachverdichtung sowie einer beabsichtigten verdichteten Bauweise erscheint eine moderate Erweiterung der Wohnbebauung auf heute teilweise un bebauten Flächen angemessen. Weiter befinden sich die gegenständlichen Flächen an einer bestehenden Erschließung, in Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Altenbeuern sowie in unmittelbarer Entfernung zum Ortszentrum der Marktgemeinde Neubeuern.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Durch die gegenständliche Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Überplanung von heute landwirtschaftlichen Flächen erfolgt lediglich in moderaten Umfang im Bereich bestehender Wohnbebauungen. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert. Es bleiben weiterhin ausreichend Flächen für eine angemessene Bewirtschaftung erhalten.

A.4 Lage und Größe der Änderung

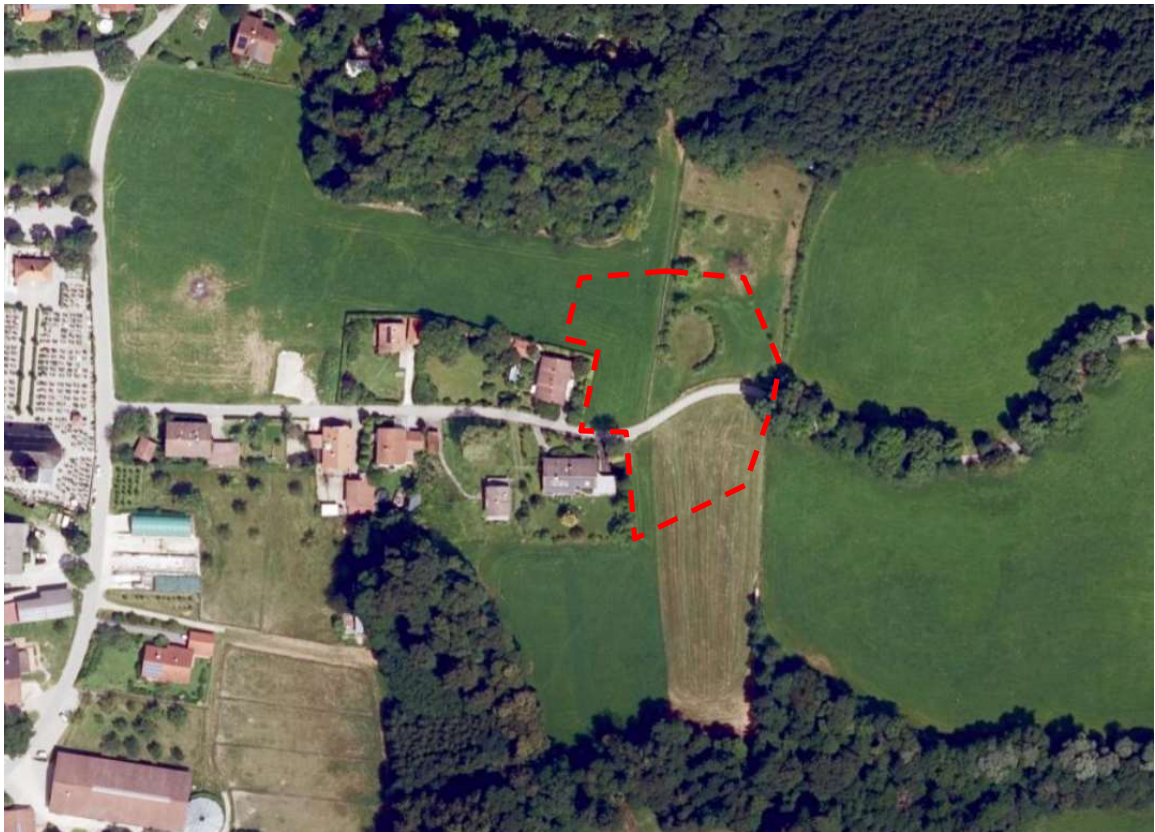


Abbildung 1: Lage des Änderungsumgriffs im Osten des Ortsteils Altenbeuern – rot – ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Altenbeuern, ca. 900 m (Luftlinie) nordöstlich des Zentrums von Neubeuern. Die Flächen innerhalb des Umgriffs sind heute landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen sowie privat genutzte Grünflächen (u.a. ehemaliger Reitplatz). Im zentralen Bereich verläuft in West-Ost-Richtung die Hinterhörer Straße.

Im Westen befinden sich bereits bestehende Wohnbebauungen. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Nordwesten befinden sich an die Landwirtschaftsflächen angrenzende Waldflächen (Mischwald). Im Nordosten befinden sich weitere Teile der privaten Grünfläche. Entlang der „Hinterhörer Straße“ in Richtung Osten stehen einige Einzelbäume.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem Teilflächen die Flurstücke Nr. 248, 262 und 263/2 betroffen.

Der Änderungsumgriff weist eine Größe von ca. 0,57 ha auf. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 95 m. In Ost-West-Richtung sind es ca. 75 m.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Marktgemeinde Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum. Diese grenzt südlich an den Verdichtungsraum um Rosenheim an. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:

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

- 1.1.1 Z In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln
-> *Stärkung des Teilraums durch Wohnraumschaffung*
- 1.1.1 G Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> *Sicherstellung Wohnraumversorgung für Bevölkerung*
- 1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> *Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur*
- 3.1 G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
-> *Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung flächensparender Bauformen an bestehender Erschließung*
- 3.1 G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> *Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen an bestehender Erschließung und unter Berücksichtigung des Ortsbildes*
- 3.2 Z In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
-> *Eingeschränkte Innenentwicklungspotenziale vorhanden, daher Ausnutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an bestehenden Strukturen*
- 7.1.1 G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
-> *Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung. Abrundung des Ortes ohne Eingriff in die zusammenhängende offene Landschaft.*

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Marktgemeinde Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2001) für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie im Stadt- und Umlandbereich Rosenheims.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

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

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

-> Bereitstellung Wohnraumangebot

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

-> Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung an bestehender Ortsstruktur

A II 6.4 G Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

-> Kompakte Bauungsstruktur, umfängliche Eingrünungsmaßnahmen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

B I 2.1 Z (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

-> Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung.

B II 1 G Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden

- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

-> dichte Bebauung in Abwägung mit der ländlichen Umgebung; Entwicklung an bestehender Erschließung

B II 2 G Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

-> Möglichst dichte Bauweise in Abwägung mit der örtlichen Bautradition

B III 2.1 G Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.

-> Moderate Erweiterung der Wohnbebauung, möglichst dichte Bebauung

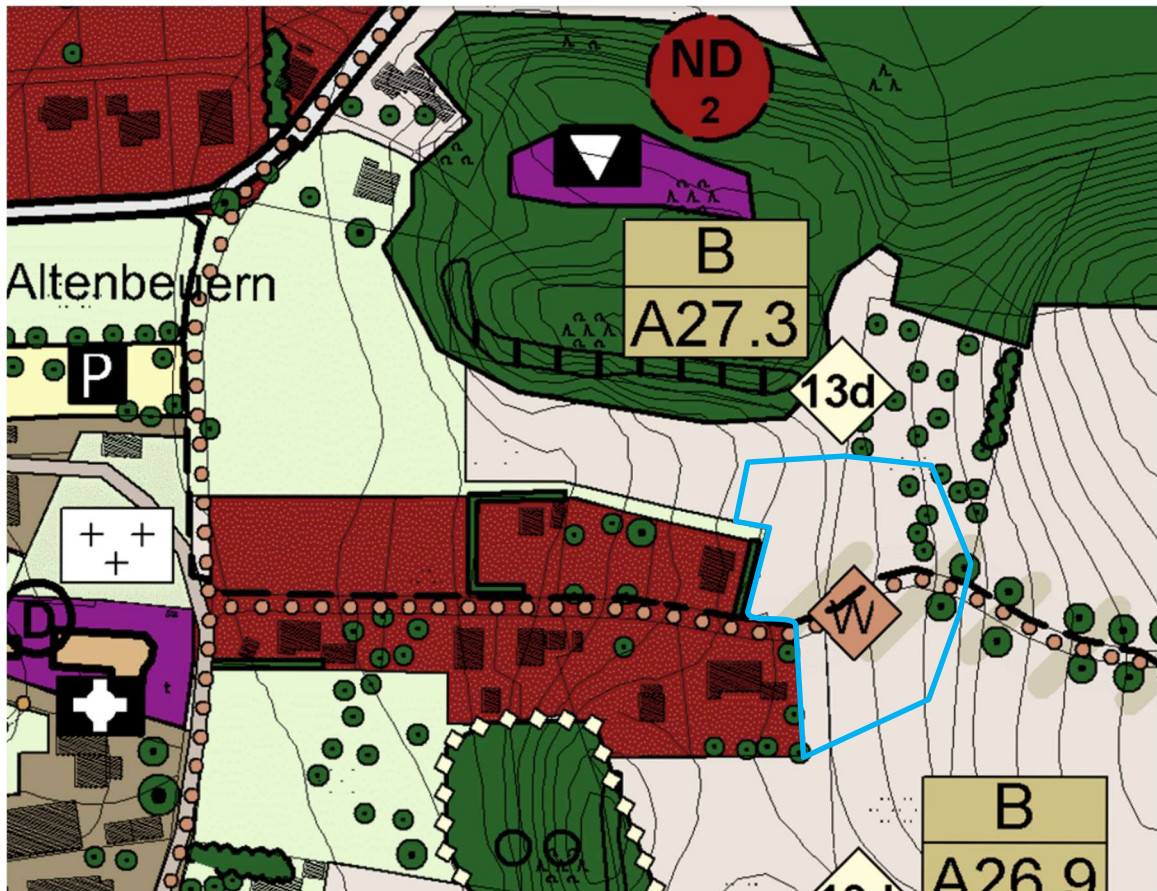
Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand Januar 2021) im Änderungsbereich – blau – ohne Maßstab

Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung sind im gültigen Flächennutzungsplan (Wirksamkeit: 06.03.2008) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weiter ist der Verlauf der „Hinterhörer Straße“ als wichtige Fußwegeverbindung, insbesondere als Wanderweg dargestellt. Entlang der „Hinterhörer Straße“ ist der Verlauf einer unterirdischen 20KV-Leitung verzeichnet. Auf den nördlichen Flächen für die Landwirtschaft sind Einzelbäume verzeichnet.

Im Westen grenzen Wohnbauflächen mit diversen Darstellungen von geschlossenen Baum- und Strauchgruppen, Feldgehölzen, Einzelbäumen sowie ein besonders erhaltenswerter Einzelbaum an. Die Flächen im Nordwesten außerhalb des Umgriffs sind als Flächen für die Landwirtschaft und als für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt. Auf den Flächen für die Landwirtschaft im Norden sind diverse Darstellungen von geschlossenen Baum- und Strauchgruppen, Feldgehölzen sowie Einzelbäumen verzeichnet. Weiter sind im Norden Mischwaldflächen und Flächen mit der Kennung Halbtrockenrasen, Trockenrasen nach Ar. 13d BayNatSchG. Innerhalb der Waldflächen befindet sich eine amtliche Kartierung einer Biotopfläche. Im Osten und Süden sind weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des weiteren Straßenverlaufes der „Hinterhörer Straße“ sind beidseitig besonders erhaltenswerte Einzelbäume sowie eine Signatur als „Biotopverbund durch Aufbau von Strauch- und/oder Saumstrukturen anstreben, mögliche Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellt. Weiter im Süden grenzen Mischwaldflächen an, in denen Biotope mit verschiedenen einzelnen Verortungen amtlicher Kartierungen von Biotopflächen verzeichnet sind. Zudem sind ebenfalls Flächen mit der Kennung Halbtrockenrasen, Trockenrasen nach Ar. 13d BayNatSchG dargestellt.

Die Zielvorstellungen der gegenständlichen Änderung bzgl. einer geringfügigen Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen weichen zur derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Hier sind Flächen als Allgemeines Wohngebiet geplant. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die gegenständliche 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ durchgeführt.

Bestehendes Baurecht

Für den Änderungsbereich besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit sind die Flächen als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Topographie

Der Änderungsbereich liegt in einer bewegten Topographie. Das Gelände steigt in Richtung Osten stetig an, von ca. 489,5 m ü. NHN (Normalhöhennull nach DHHN 2016) auf ca. 496,7 m ü. NHN. Das natürliche Gelände außerhalb des Planungsumgriffs steigt ähnlich kontinuierlich weiter nach Osten. In Richtung Westen fällt das Gelände weiter ab. Ausgenommen sind hier Bereiche im Süden und Norden, in denen steile Hangkanten mit offenen Felsgestein bestehen.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Altenbeuern. Die Flächen des Änderungsumgriffs sind heute vorwiegend landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Die Freiflächen im Nordosten werden zudem extensiv als private Grünfläche (u.a. ehemaliger Reitplatz) genutzt. Auf den privaten Grünflächen bestehen vereinzelte Obstbaumbestände und kleinere Strauchgruppen.

Weiter durchläuft die die „Hinterhörer Straße“ den Änderungsbereich.

Umgebung

Im Westen befinden sich einige Wohnbebauungen. Bei der Bebauung handelt es sich um sieben Einfamilienhäuser, welche durch kleinere Nebengebäude und Garagen ergänzt werden. Die Überbauung weist dabei eine heterogene Ausgestaltung auf hinsichtlich Grundstücksgröße und der überbauten Grundstücksfläche. Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich am Ortsbild, mit Satteldächern und der Ausführung mit zwei Vollgeschossen oder einen Vollgeschoss + Kniestock. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind entlang der Hinterhörer Straße ausgerichtet und dabei weitestgehend versiegelt. Eingebettet sind die einzelnen Wohngebäude in großzügige private Gärten mit vereinzelten Baumpflanzungen sowie grünen Hecken oder anderweitiger Grünstrukturen. Weiter westlich befinden sich die Siedlungsstrukturen der Ortsmitte Altenbeuern mit Kirche samt Friedhof, Gasthaus, Metzger, Bäcker, kleinerem Einzelhandel sowie Wohnbebauungen und landwirtschaftlicher Hofstelle an.

Im Nordwesten und -osten sowie im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an den Änderungsbereich. Direkt im Norden befinden sich weitere private, extensiv genutzte Grünflächen mit einzelnen alten Obstbaumbeständen. Weiter nördlich und südlich befinden sich Mischwaldwäldchen. Weiter im Norden liegt das Gewerbegebiet Heft, in ca. 220 m Entfernung.

Im Osten führt die Hinterhörer Straße in geschwungenen Verlauf, mit Bäumen beidseitig der Straßenverkehrsfläche, weiter zu dem Weiler Hinterhör in ca. in ca. 300 m (Luftlinie) Entfernung.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich sowie die Wohnbebauungen im Westen werden durch die Straßenverkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ erschlossen, welche in Ost-West-Richtung verläuft. Im Westen schließt die „Hinterhörer Straße“ an die Straße „Am Bürgel“ an. Über diese besteht in Richtung Norden Anschluss an das Gewerbegebiet Heft sowie an die Pinswanger Straße. Über die Pinswanger Straße sowie über die Eichendorffstraße im Süden besteht Anschluss an die Dorfstraße, welche in Richtung Süden in die Samerstraße übergeht. Diese Straße ist als Staatstraße St2359 kategorisiert. Über die St2359 besteht in Richtung Südwesten Anschluss an das Gemeindezentrum von Neubeuern und weiter im Süden über Nußdorf a. Inn, in ca. 7,5 km Anschluss an die Bundesautobahn A93 „Dreieck Inntal - Kufstein“ (Anschlussstelle Brannenburg). In Richtung Norden befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung die Gemeinde Rohrdorf. Hier besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn A8 „München – Rosenheim - Salzburg“ (Anschlussstelle Rohrdorf).

Über die Gemeindestraßen und die in unmittelbarer Entfernung verlaufende Staatsstraße ist der Änderungsbereich insgesamt angemessen an das regionale und übergeordnete sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Sonstige Infrastruktur

Da auf den Flächen des Änderungsumgriffs heute keinerlei Überbauungen vorhanden sind, bestehen auch keine Anschlüsse an entsprechende Infrastrukturen. Die notwendigen Infrastrukturen von bspw. Wasser, Abwasser, Strom oder Telekommunikation liegen jedoch in unmittelbarer Nähe vor. In der Straßenverkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ verlaufen bereits getrennte Kanäle von Regenwasser sowie Abwasser und eine unterirdische Mittelspannungsleitung 20-KV. An diese sind die bereits überbauten Grundstücke im Westen angeschlossen.

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

Brandbekämpfung

Die Flächen innerhalb des Umgriffs liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ entfernt. Somit können die Flächen direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine neuen Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die bestehenden Leitungen im Straßenbereich zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Überplanung ist ggfs. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies erscheint voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.6.3 Boden

Bodenaufbau

Insgesamt kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Westen davon ausgegangen werden, dass die Flächen des Änderungsumgriffs mit angemessenem Aufwand bebaut werden können. Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2023) befinden sich im Planungsgebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) lässt sich der Baugrundtyp für die gegenständlichen Flächen wie folgt charakterisieren (Stand März 2023):

Baugrundtyp

Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Beispiele für Gesteine

Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit

wechselhaft, mittel, teils hoch

Sickerfähigkeit

Hinsichtlich der allgemeinen Aussagen bzgl. des Bodenaufbaus können keine konkreten Aussagen explizit für die Versickerung auf den Flächen innerhalb des Planungsumgriffs gemacht werden.

In Abwägung der Darstellungen der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25) sowie bekannter Baugrunduntersuchungen weiter nördlich im Gewerbegebiet mit ähnlichen Bodenverhältnissen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist. Für eine ortsnahe Versickerung sind eventuell funktionsfähige Versickerungsanlagen oder andere Bodenmaßnahmen erforderlich.

Grundwasser und Schichtwasser

Zum Grundwasserstand können keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren und weiteren Umfeld keine Messstellen befinden. Entsprechende Gutachten liegen für die gegenständlichen Flächen nicht vor. Aufgrund der Hanglage und des Bodenaufbaus ist jedoch mit Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

A.6.4 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand März 2023) sind im Änderungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

In der näheren Umgebung befinden sich jedoch einige Bau- und Bodendenkmäler:

- Baudenkmal: Kath. Filialkirche Hl. Dreifaltigkeit mit Friedhof; D-1-87-154-35 (205 m westlich)
- Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche; D-1-8238-0263 (205 m westlich)

- Baudenkmal: Gutshaus und Handwerkshaus Hinterhör; D-1-87-154-53 (340 m östlich)
- Bodendenkmal: Hofwüstung des späten Mittelalters und der frühen ("Vorderhör"); D-1-8238-0269 (130 m östlich)
- Bodendenkmal: Mühlsteinbruch des späten Mittelalters und der Neuzeit; D-1-8238-0188 (200 m östlich)

Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung sowie hinsichtlich der Entfernung besteht zwischen dem Änderungsbereich und den Denkmälern kein Zusammenhang.

A.6.5 Schutzgebiete

Im Umgriff der Änderung selbst oder direkt angrenzend an diesen sind keine kartierten Biotope oder weitere naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand März 2023).

Im Umfeld in den angrenzenden Waldflächen befinden sich einige Teilflächen kartierter Biotopflächen des Biotoptyps Alpenraum.

- A8238-0027-003 „Wälder auf den Felsrippen des Neubeurer Helveticums“ aus Block- und Hangschuttwälder sowie Felsen mit Bewuchs, Felsvegetation (ca. 35 m norwestlich)
- A8238-0026-009 „Naturnahe Bachläufe zwischen Dandlberg und Altenbeuern“ aus naturnahen Hecken (ca. 55 m südlich)
- A8238-0027-004 „Wälder auf den Felsrippen des Neubeurer Helveticums“ aus Block- und Hangschuttwälder sowie Felsen mit Bewuchs und Felsvegetation (ca. 70 m südwestlich)
- A8238-0026-002 „Naturnahe Bachläufe zwischen Dandlberg und Altenbeuern“ aus Ufergehölz naturnaher Fließgewässer; Sumpfwälder; Natürliche und naturnahe Fließgewässer (ca. 80 m südlich)

Zu den kartierten Biotopflächen bestehen aufgrund des Abstandes und der dazwischenliegenden Flächennutzungen keine direkten Wechselwirkungen.

A.6.6 Oberflächengewässer, Überschwemmungen und Starkregenereignisse

Oberflächengewässer und Überschwemmungen

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich selbst noch in dessen direkter Umgebung. Gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2023) befinden sich die gegenständlichen Flächen weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Auch befindet sich der Änderungsbereich in keinem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der Hanglage kann es zu wildabfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwasseraustritt kommen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Starkregenereignisse

Durch die Klimaänderung werden Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auch in Zukunft besonders heftig auftreten und an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Änderungsumgriff können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden, was insbesondere durch die Hanglage und die anzunehmende geringe Sickerfähigkeit der Böden bedingt verstärkt wird.

Aufgrund der Hanglage innerhalb wie außerhalb des Umgriffs ist jedoch mit keinen besonderen Gefahren durch statische, länger anhaltende Überschwemmungen zu rechnen. Da das Gelände auch weiter in Richtung Osten steigt, ist mit Beeinträchtigungen durch wild abfließenden Oberflächenwasser von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

A.6.7 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Flächennutzung als landwirtschaftliche Grün- und Ackerfläche sowie private Grünfläche ist nicht von einer erhöhten Altlastenwahrscheinlichkeit auszugehen.

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

Immissionen und Emissionen

Landwirtschaft

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

Verkehrslärm

Die bestehende „Hinterhörer Straße“ hat lediglich einen untergeordneten Charakter und dient der Erschließung der Wohnbebauung im Westen sowie der landwirtschaftlichen Flächen und dem Weiler Hinterhör im Osten. Somit ist hier lediglich mit Anlieger- sowie landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Hinsichtlich des Ausbaus und der Charakteristik der Verkehrsfläche ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Anlagenlärm

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

Im Norden besteht in einer Entfernung von ca. 200 m das Gewerbegebiet Heft. Aufgrund der Entfernung, des dazwischenliegenden Waldes und der topographischen Gegebenheiten ist hier jedoch von keinen relevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hinterhörer Straße“. Im Rahmen der Nachverdichtung sollen in Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnbauflächen im moderaten Umfang weitere Wohnbauflächen ermöglicht werden. In Richtung Norden und Osten sollen Eingrünungsmaßnahmen einen natürlichen Übergang am Ortsrand hin zu den freien Landschaftsräumen schaffen.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Osten des Ortsteils Altenbeuern entlang der „Hinterhörer Straße“ bestehen heute bereits Wohnbebauungen aus sieben Einfamilienhäusern. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Ebenso sind die anliegenden Flächen nördlich der „Hinterhörer Straße“ sowie einzelne Flächen zwischen den bereits bebauten Grundstücken als Wohnbauflächen dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 26 soll weiterer Wohnraum in der Marktgemeinde Neubeuern geschaffen werden. Im Zuge der Nachverdichtung wird auf den bereits überbauten Grundstücken eine intensivere Nutzung ermöglicht. Weiter sollen die heute als landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind entsprechend durch Wohnbebauungen überplant werden. Zudem sieht die Planung eine kleinräumige Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Osten vor.

Im Zuge der beabsichtigten Änderung sollen nun im Osten, im Anschluss an die bereits bestehenden Wohnbauflächen, weitere Wohnbauflächen in moderaten Umfang entwickelt werden. Die gegenständlichen Flächen eignen sich besonders für eine moderate Erweiterung durch neue Wohnbauflächen, da diese bereits an den öffentlichen Verkehrsflächen der „Hinterhörer Straße“ anliegen. Somit sind die neuen Baugrundstücke ausreichend erschlossen. Über die weiteren Anschlüsse der „Hinterhörer Straße“ ist ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Um ein Einfügen der kleinteiligen Wohnbauflächenenerweiterung in die angrenzenden Natur- und Landschaftsräume sicherzustellen und um einen naturnahen, natürlichen Übergang zu diesen herzustellen, sind in Richtung Norden und Osten die Entwicklung qualitativ hochwertiger Grünflächen als Ortsrandeingrünung innerhalb eines breiten Streifens vorgesehen. Innerhalb der Flächen sind auch Einzelbäume zu pflanzen, welche nochmals eine prägende Wirkung hinsichtlich der Eingrünung darstellen

B.2.2 Erschließungskonzept

Die Flächen des Änderungsbereiches sind heute bereits durch die „Hinterhörer Straße“ erschlossen. Aufgrund der Erweiterung der Wohnbauflächen in moderatem Umfang ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann jedoch über die bestehenden Verkehrsflächen aufgenommen werden. Auch sind die angrenzenden Verkehrsflächen entsprechend ausgebaut. Mit dem Anschluss an die St2359 weiter westlich ist zudem ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Die Darstellung der bestehenden 20KV Mittelspannungsleitung bleibt unverändert erhalten. Die nun beabsichtigten Flächennutzungen stehen dieser nicht grundsätzlich entgegen.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute dargestellten Flächen für die Landwirtschaft Wohnbauflächen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt.

Die nördlichen und südlichen Flächen entlang der „Hinterhörer Straße“ werden als Wohnbauflächen dargestellt, was dem Ziel der moderaten Erweiterung von Wohnbauflächen entspricht. Auf diesen Flächen sieht die weitere konkrete Planung eine Wohnbebauung in verdichteter Bauweise vor.

Im Norden und Osten werden die Wohnbauflächen durch Flächendarstellungen von für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese eingefasst. Durch diese Darstellung sollen die Wohnbauflächen in die umgebenen Naturräume eingebettet, ein naturnaher Übergang zwischen Bebauung und Natur sowie eine qualitätvolle Ortsabrundung geschaffen werden. Durch die umfänglichen Flächendarstellungen von für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese im Osten und Norden werden zudem die zuvor dargestellten Flächensignaturen von „Biotopverbund durch Aufbau von Strauch- und/oder Saumstrukturen anstreben, mögliche Ausgleichsmaßnahmen“ ausreichend kompensiert, da diese durch die Darstellungen der Wohnbauflächen entfallen. Weiter sieht die Änderung eine Darstellung von Einzelbäumen auf den Flächen für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese sowie entlang der „Hinterhörer Straße“ vor. Durch Einzelbäume soll eine qualitätvolle Eingrünung der Wohnbauflächen und der Straße verstärkt werden. Weiter sollen die Bäume, die vor der Überplanung durch Wohnbauflächen dargestellten Einzelbäume kompensieren.

Im Bereich der Verkehrsfläche der „Hinterhörer Straße“ erfolgen keine Änderungen. Somit kann die Darstellung der bestehenden 20KV Mittelspannungsleitung unverändert erhalten bleiben. Ebenso die Darstellung als wichtige Fußwegeverbindung, insbesondere als Wanderweg. Durch den weiterhin untergeordneten Charakter und der moderaten Verkehrszunahme kann die Straße ebenfalls als Fußwegeverbindung in die umgebenden Naturräume genutzt werden.

B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ durch Begutachtungen im Zuge einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (25.07.2022) untersucht. Diese Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan Nr. 26 als Anlage bei.

Auch sind die Flächen des gegenständlichen Änderungsbereiches Teil der Untersuchungen/ Begutachtungen. Gemäß den Untersuchungen können folgende Aussagen getroffen werden:

Säugetiere

Im Rahmen von bereits durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1,0 km einige Fledermaus-Nachweise vor. An den bestehenden älteren Bäumen im und um den Änderungsbereich könnten potenziell Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sein. Somit können negative Beeinträchtigungen für Fledermausarten im Rahmen möglicher Eingriffe in den Baumbestand nicht ausgeschlossen werden. Mit der östlich gelegenen Baumallee sowie den umgebenden Waldgebieten sind weitere potenzielle Quartiere in der näheren Umgebung vorhanden. Das Gebiet könnte durch vereinzelte Arten als Jagdhabitat genutzt werden. Hier sind insbesondere der Ortsrand, die z. T. strukturreichen Gärten, die Grünflächen und die Waldränder randlich außerhalb des Eingriffsbereichs relevant. Aufgrund der Größe des geplanten Eingriffsbereichs ist jedoch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen.

Weitere prüfungsrelevante Säugetierarten können aufgrund fehlender Habitat-Strukturen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Rahmen von bereits durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1 km keine Nachweise bzgl. prüfungsrelevanter Vogelarten vor. Im Änderungsbereich bieten bestehende Bäume sowie die im Westen angrenzenden Hausgärten potenzielle Bruthabitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten. Die Weidefläche im Norden ist als Bruthabitat wenig geeignet – lediglich in der niedrigen Hecke aus Ahorn ist ggf. eine Anlage von Nestern möglich. Aufgrund der geringen bisher geplanten Eingriffe wird nicht von einer Betroffenheit von freibrütenden Vogelarten ausgegangen.

Ein Vorkommen von Offenlandbrütern wie der Feldlerche (*Alauda arvensis*) wäre höchstens in der Umgebung des Änderungsbereiches möglich, kann aber aufgrund der zu beengten Landschaftsverhältnisse und der überwiegenden Nutzung als Intensivgrünland ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Waldränder, die im Norden und Süden relativ nah an den Umgriff heranreichen, sind auch seltenere Vogelarten (z. B. Klappergrasmücke, Gelbspötter) nicht auszuschließen. Gegenüber dem Änderungsbereich besteht hier jedoch ein gewisser Abstand.

Nahrungssuchende Vögel können auf den Flächen des Änderungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der begrenzten Größe des Eingriffs ist jedoch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat für Vögel auszugehen.

Reptilien

Im Rahmen von bereits durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1 km keine Nachweise zu Reptilien vor. Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann im Bereich der Weidefläche im Norden aufgrund des extensiven, artenreicheren Grünlands nicht ausgeschlossen werden. Auch in den direkt angrenzenden Hausgärten selbst könnten die Tiere geeignete Habitate vorfinden.

Sonstige prüfungsrelevante Arten

Der Änderungsbereich bietet keine geeignete Vegetations- und Habitat-Strukturen für weitere prüfungsrelevante Amphibien-, Libellen- oder Schmetterlingsarten oder für Gefäßpflanzen. Daher können im Hinblick auf diese Artengruppen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen vorzusehen, um Gefährdungen (Tötungen, Schädigungen und Störungen) von geschützten Tierarten nach den einschlägigen Regelungen zu vermeiden oder zu mindern. Unter Einhaltung von entsprechenden Maßnahmen ist eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen bzw. können diese minimiert werden. Die Maßnahmen sind bei der konkreten Bauausführung zu beachten und sind somit Teil des Bebauungsplans Nr. 26.

Da im Zuge der Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass saP-relevante Arten vom Vorhaben potentiell in der ein oder anderen Weise betroffen sind, müssen im weiteren Verfahren weitergehende Untersuchungen und Bestandserhebungen durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Erhebung werden hier ggfs. ergänzt und der (eigentlichen) artenschutzrechtlichen Prüfung (Prüfung der Verbotstatbestände) gemäß § 44 BNatSchG zugrunde gelegt.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Um diese vereinfacht darzustellen, erfolgt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung durch die Darstellung von Wohnbauflächen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freiflächen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft.

Bestandsaufnahme

Die Flächen der geplanten Wohnbauflächendarstellung sowie dessen Eingrünung sind heute weitestgehend intensiv als Grün- oder Ackerland bewirtschaftet und sind aufgrund der Nutzung als artenarm einzustufen. Auf den Flächen sind keine Gehölze oder andere Strukturen vorhanden. Im nordöstlichen Bereich werden Teile eines mäßig extensiv genutzten Grünlandes mit älteren Obstbäumen und Strauchgruppen überplant. Innerhalb des Umgriffs befindet sich jedoch lediglich ein Baum.

Die Eingriffsflächen, die zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, bei denen es sich um Landwirtschaftsflächen handelt, sind aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einheitlich der Kategorie I zuzuordnen.

Die Eingriffsflächen, die zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, bei denen es sich um extensiv genutzte Grünflächen mit einigen Gehölzstrukturen handelt, sind aufgrund ihrer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einheitlich der Kategorie II zuzuordnen.

Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wohnbauflächen ist aufgrund der beabsichtigten verdichteten Bauweise vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit einem mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff voraussichtlich dem Eingriffsschweretyp B zuzuordnen.

Da die Verkehrsflächen der „Hinterhörer Straße“ bereits bestehen, sind hier keine weiteren großflächigen Eingriffe zu erwarten.

Auf den dargestellten für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese sind aufgrund deren Nutzungsintension keine Eingriffe zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine umfängliche Ortsrandeingrünung entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereichs dargestellt sowie sind geplante Bäume verortet. Die Flächen der Ortsrandeingrünung sowie die Einzelbäume können als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme gesehen werden.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans Nr. 26 abzusehen.

Eingriffsermittlung

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Wohnbauflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 3.775 m² (Landwirtschaftsfläche ca. 2.875 m², extensive Grünfläche ca. 900 m²) auf denen sich der zu erwartende Eingriff erstreckt.

Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp B ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5. Aus der Kombination der Kategorie II und dem Eingriffsschweretyp B ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8.

Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich.

Somit ergibt sich für den Eingriff auf den Landwirtschaftsflächen im Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 575 m² bis zu 1.438 m². Für den Eingriff auf den extensiven Grünflächen im Änderungsbereich ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 450 m² bis zu 720 m².

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Hinterhörer Straße“ festgesetzt.

B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend kommt es zu folgenden Auswirkungen der Planung. Auf heutigen Flächen für die Landwirtschaft kommt es zur Darstellung von:

- ca. 3.775 m² neuer Wohnbaufläche
- ca. 1.832 m² für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese
- sechs zu pflanzende Einzelbäume

C Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Verfahren wird der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt.

D Zusammenfassende Erklärung

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

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Neubeuern, den

(Siegel)

.....

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister