

Gemeinde Gstadt a. Chiemsee

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Maierholz“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

09.01.2024

Auftraggeber: Gemeinde Gstadt a. Chiemsee

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



**Gemeinde Gstadt a. Chiemsee -
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Maierholz“
mit integriertem Grünordnungsplan
BEGRÜNDUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren.....	1
2	Beschreibung des Plangebiets	1
2.1	Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Verkehrerschließung	2
2.3	Technische Infrastruktur	3
2.4	Naturräumliche Belange	3
2.5	Geltendes Planungsrecht	4
3	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Sonstige Planwerke.....	11
4	Ziele der Planung	11
5	Begründung der Festsetzungen.....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	13
5.5	Verkehrsflächen	13
5.6	Örtliche Bauvorschrift	13
5.7	Grünordnung / Artenschutz	14
5.8	Hochwasserschutz	14
6	Eingriff und Ausgleich	14
6.1	Eingriffsbilanzierung	14
6.2	Ausgleichsmaßnahme.....	15
7	Auswirkungen des Bebauungsplans	16
8	Umweltbericht	17

**Gemeinde Gstadt a. Chiemsee -
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Maierholz“
mit integriertem Grünordnungsplan
BEGRÜNDUNG**

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee möchte dringend benötigten Wohnraum am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Gstadt schaffen, um den angespannten Wohnmarkt zu entlasten.

Hierfür ist die Änderung (und in Teilbereichen Erweiterung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ erforderlich, der in diesem Bereich eine private Grünfläche festsetzt, die sich zwischenzeitlich als Wald entwickelt hat. Die Erforderlichkeit für die Änderungsplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Geltungsbereich



Abb. 1: Lage des Plangebietes, BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Gstadt a. Chiemsee und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 215/9, Gemarkung Gstadt a. Chiemsee.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches, BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich entspricht damit im Wesentlichen dem rechtskräftigen Bebauungsplan – lediglich im Nordosten kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung.

2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die Gemeindestraße „Maieralmweg“ erschlossen. Diese ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, derzeit aber nur bis zur letzten Baureihe im Norden ausgebaut.

Für die Erschließung der Bauparzellen wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, mit einer Wende, die für 3-achsige Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. An diese Verkehrsfläche werden die einzelnen Grundstücke direkt angeschlossen.

Für die Erschließung ist eine Breite von 6,0 m (einschließlich Bankett) vorgesehen. Damit ist ein Begegnungsverkehr möglich.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein Entwurf der Straßenplanung der Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH zugrunde.

2.3 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Niederschlagswasser

Die anfallenden Schmutzwässer werden über die gemeindliche Kanalisation der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Chiemsee zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt (Trennsystem). Für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind die hier angetroffenen bindigen bzw. sandigen und teils stark schluffigen Ablagerungen aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit nicht geeignet (Geotechnischer Bericht, GeoPlan v.27.06.2023).

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.

2.4 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Grundlagen sind ausführlich im Umweltbericht beschrieben. Nachfolgend daher nur eine Zusammenfassung der wichtigsten Belange.

Boden und Fläche

- Unversiegelter Boden mit noch weitgehend naturnahem Bodenaufbau;
- Vorherrschend v. a. Braunerde und Parabraunerde einer ehemaligen privaten Grünfläche, die sich über Sukzession und Pflanzung in Wald gewandelt hat; ein jahrzehntelang gewachsener Waldboden liegt nicht vor;

Wasser

- Keine Fließgewässer im Geltungsbereich;
- Keine Wasserschutzgebiete betroffen;
- Keine Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen;
- Keine Informationen zum Grundwasserflurabstand.

Luft und Klima

- Randfläche eines großen Frischluftentstehungsgebietes (Wald);

Arten und Lebensräume

- Naturnaher, junger Laubmischwaldbestand ohne Waldfunktionen;
- Keine Strukturelemente (Höhlen usw.) an den jungen Gehölzen.

Mensch

- Umliegend um den Geltungsbereich befinden sich Wohnnutzungen bzw. Wald; eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung resultiert nicht;
- Die geplante Neubebauung ist durch die im Osten liegende Staatsstraße hinsichtlich Verkehrslärm beeinflusst.

Landschaft

- Ortsrandlage im Übergang an ein geschlossenes Waldgebiet – landschaftlich nicht einsehbar;

- Grundsätzlich Eignung für eine Erholungsnutzung aufgrund der Nähe zum Chiemsee und der Randlage in einem größeren Waldgebiet – der Waldbestand hat innerhalb des Geltungsbereiches jedoch keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Kultur- und Sachgüter

- Keine Kultur- oder Sachgüter betroffen;

2.5 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Maierholz“, rechtskräftig seit Januar 1990 vor.

Der Bebauungsplan setzt eine Wohngebietsentwicklung (allgemeines Wohngebiet) mit einer Einzelhausbebauung (sowie einem Doppelhaus) fest. Eine untergeordnete Teilfläche ist dabei auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung variiert: Teile der Baukörper sind mit 6,0 m Wandhöhe und weitere Teile mit zusätzlichen 0,3 m Kniestock zugelassen.

Die GRZ ist einheitlich mit 0,2, die GFZ mit 0,4 festgesetzt. Die Baugrenzen lassen nur geringe Spielräume und schreiben im Wesentlichen den zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf fest.

in Richtung Norden (Lage des Änderungsbereiches) ist eine private Grünfläche als Übergang zum Waldbestand festgesetzt. Diese Grünfläche hat sich durch fehlende Nutzung nun auch zu Wald entwickelt. Damit liegt für den jetzigen Änderungsbereich kein Baurecht vor.



Abb. 3: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Maierholz"

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.01.2020) ist die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Traunstein. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Prien a. Chiemsee.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dieser Vorgabe entspricht die Bebauungsplanänderung.

Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die vorliegende Siedlungserweiterung trägt zur Schaffung von Wohnflächen im bisherigen Außenbereich bei und ist daher in besonderem Maße auf ihren Bedarf hin zu prüfen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das allgemeine Wohngebiet um eine Baureihe mit sechs Baukörpern erweitert. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der rund 12 zusätzliche Wohneinheiten vorsieht. Es wird daher von insgesamt **12 zusätzlichen Wohneinheiten** ausgegangen.

Bei 1,63 Einwohner / Wohnung (s. u.) entspricht dies einem **Zuwachs von ca. 20 EW**.

Gemeindestruktur

Einwohnerzahl Gemeinde 2021 (Statistik kommunal 2022)	1.197
Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre (Statistik kommunal 2022)	<p>2021: 1.197 2020: 1.211 2019: 1.206 2018: 1.192 2017: 1.195 2016: 1.167 2015: 1.155 2014: 1.167 2013: 1.151 2012: 1.141</p> <p>In den letzten 10 Jahren konnte Gstadt einen Anstieg von 56 Einwohnern verzeichnen. Im jährlichen Mittel sind dies rund 6 Einwohner/Jahr. Bezogen auf 2012 stellt dies einen Anstieg um 0,5 % / Jahr dar. Der größte Zuwachs war 2017 zu verzeichnen mit einem Zuwachs von 28 EW (2,4 %) im Vergleich zum Vorjahr. Auch in den Jahren 2014 (Zuwachs 1,4 %) sowie 2019 (Zuwachs 1,2 %) lagen bedeutendere Anstiege der Bevölkerung vor.</p>
Einwohnerzahl 2033 der Bevölkerungsvorausberechnung (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033)	<p>Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes liegt bei ca. 10-15 Jahren. Die Bevölkerungsprognose des LfStat bis 2033 liegt in diesem Horizont. Mit dieser BP-Änderung soll dabei nicht der gesamte Bedarf des Prognosehorizontes abgedeckt werden, sondern ein erster Umsetzungsschritt erzielt werden. 2033 geht das LfStat von 1.320 EW aus.</p>

	In 11 Jahren (seit 2019) ergibt die Modellrechnung einen Anstieg von ca. 114 EW, was einen jährlichen Anstieg von ca. 10 EW/Jahr bedeutet.
Bevölkerungsprognose des Landkreises (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2041)	Für den Landkreis Rosenheim geht das BayLfStat von einer Veränderung 2041 gegenüber 2021 von 7,5 % oder mehr aus. Oberbayern ist dabei insgesamt die stärkste Wachstumsregion unter den Regierungsbezirken.
Durchschnittliche Haushaltsgröße: (Statistik kommunal 2022)	2021 gab es in Gstadt 733 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Je Wohnung wohnen demnach durchschnittlich 1,63 Einwohner. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 113,5 m ² bei durchschnittlich 4,7 Räumen / Wohnung. Die sehr große Wohnfläche ist auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde zurückzuführen, in der v. a. eine Einzelhausbebauung zu verzeichnen ist. 64,4 % aller Wohngebäude beinhalten nur eine Wohnung. Nur 13,9 % aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen.
Einstufung im Zentrale Orte System:	---
Gebietskategorie nach LEP:	Allgemeiner ländlicher Raum, s. Kap. 3.1
Verkehrsanbindung:	Die eher dünn besiedelte Gemeinde im Nordwesten des Chiemsees ist verkehrlich noch vergleichsweise gut erschlossen. Über die Staatsstraße 2093 ist die Gemeinde in Richtung Westen an die umliegenden Gemeinden angebunden. In Gstadt dreht diese in Richtung Norden und verläuft entlang des Chiemsees bis zur Gemeindegrenze. Die überörtliche Verkehrsanbindung wird im Nordwesten ergänzt durch die Staatsstraße 2095 (u. a. Anbindung an Bad Endorf). Einen Bahnanschluss besitzt die Gemeinde nicht. Die Bahnlinie München-Salzburg ist über die Haltepunkte in den benachbarten Kommunen Prien a. Chiemsee bzw. Bad Endorf zu erreichen. Die ÖPNV-Erschließung in die Fläche erfolgt über Buslinien, im Sommer ergänzt um die Chiemsee-Ringbuslinie, die v. a. die Anlegestellen der Chiemsee-Schiffahrt anfährt. Gstadt verfügt darüber hinaus über eine Anlegestelle der Chiemsee-Schiffahrt sowie einen E-Bike-Verleih.
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	In der Focus Money Studie 2019 hält der Landkreis Rosenheim Platz 34 von insgesamt 375 Landkreisen und kreisfreien Städten und ist damit im oberen Feld Deutschlands. Im PROGNOSE Zukunftsatlas rangiert der Landkreis Rosenheim auf Platz 84 (von 401) hinsichtlich seiner Gesamtentwicklungschance und damit im oberen Viertel.

	Dem Landkreis werden darin hohen Entwicklungschancen ausgestellt.
--	---

Zur Steuerung des Wohnungsmarktes soll nicht nur der durchschnittliche Anstieg an Einwohnern vorgehalten werden, sondern auch die Maxima abgefedert werden, das z. B. im Jahr 2017 verzeichnet wurde, da diese sonst zu einer ungewünschten Preisentwicklung am Wohnungsmarkt führen.

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist es, dass ein Bevölkerungswachstum in allen Gemeindeteilen ermöglicht wird um der gewachsenen Bevölkerungsstruktur, die v. a. familienbasierten Wohnraum vorsieht, Rechnung zu tragen. Schwerpunkte sollen allerdings in den Hauptortsteilen Gstadt und Gollenshausen verzeichnet werden.

Bei den kleineren Ortsteilen und Weilern in der Fläche soll die Siedlungsentwicklung nur untergeordnet erfolgen – aber auch nicht ausgeschlossen bzw. verhindert werden um jungen Familien Wohnraum in ihren Heimatdörfern zu ermöglichen. Diese Ortstreue trägt gerade in einer ländlichen Gemeinde entscheidend zu einer gelebten Dorfkultur mit den entsprechenden sozialen Vorteilen bei.

Flächenpotenziale

Im Hauptort Gstadt sind noch Flächenpotenziale zur Innentwicklung vorhanden. Ein Leerstands- oder Baulandkataster führt die Gemeinde jedoch noch nicht.

Eine Reihe von potentiellen Baugrundstücken im Innenbereich sowie in Bebauungsplangebieten sind in Gstadt derzeit noch unbebaut. Die Bereitschaft zur Bebauung bzw. zum Verkauf liegt für die Flächenpotenziale nicht vor, die Grundstücke befinden sich in privater Hand. Nach Angaben der Eigentümer, als Rücklauf auf eine Befragung, werden die Grundstücke zumeist aufgrund möglicher Wertsteigerung oder späterer Eigennutzung zurückgehalten.

Im Rahmen einer Interessenanfrage durch die Gemeinde wurde jedoch ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken erhoben. Für die Gemeinde Gstadt liegen rund 60 Interessenbekundungen für ein Baugrundstück vor. Diese Grundstücke sind in der Gemeinde auf dem freien Markt nicht verfügbar.

Mit vorliegender Bauleitplanung würden Baurechte im Eigentum der Gemeinde entstehen, die dann auch tatsächlich dazu beitragen können, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Der Bedarf ergibt sich aus der Einwohnerprognose (s. o.). Bis 2033 könnte ein Einwohnerzuwachs von 114 EW erfolgen.

Der rechnerische Zuwachs von ca. 20 EW durch die Bauleitplanung trägt nur zu ca. 18 % am prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Gemeinde bei. Ca. 82 % sind demnach noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet über Innentwicklung oder Neuausweisungen bereitzustellen.

Abschätzung der Folgekosten der Planung

Folgekosten der Ausweisung entstehen aus der erforderlichen technischen Infrastruktur, die zur Erschließung des Baugebietes erforderlich ist. Hiermit sind höhere Kosten als bei der Aktivierung von Innentwicklungspotentialen verbunden. Durch die Verfügbarkeit und die Erforderlichkeit einer kurzfristigen Aktivierung kann auf die mögliche Kostenersparnis aber nicht allein abgestellt werden.

Die Folgekosten von Grünflächen oder auch sozialer Infrastruktur können aufgrund der Lage und Flächengröße vernachlässigt werden.

Der Regionalplan Südostoberbayern (Stand 30.05.2020) ordnet das Projektgebiet ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Regionalplan konkretisiert die Inhalte des LEP:

Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden. Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Folgende fachliche Festsetzungen speziell zum Thema Siedlungswesen trifft der Regionalplan:

- die Innenentwicklung soll bevorzugt werden
- die weitere Siedlungsentwicklung soll an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein
- die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein
- bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind für das Plangebiet nicht festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee in der Fassung seiner 3. Änderung aus dem Jahr 1989 ist der Änderungsbereich als private Grünfläche dargestellt. Im Süden grenzt die Darstellung des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes an. Im Norden, Westen und Osten grenzt die weitere Darstellung des Waldgebietes an.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 4: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee, bekanntgemacht 30.11.1977



Abb. 5: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee, 1989

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke, die einer besonderen Berücksichtigung bedürfen sind nicht bekannt. Im Süden liegt die Wohnbebauung, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwirklicht wurde.

Aus den umliegenden Nutzungen ergibt sich daher keine besondere Berücksichtigung, z. B. des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG, da die umliegenden Nutzungen der gegenständlich festgesetzten Nutzung entsprechen.

4 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Planung soll Baurecht für dringend benötigtes Wohnbauland in integrierter städtebaulicher Lage und guter Versorgungsinfrastruktur geschaffen werden. Das Ortszentrum von Gstadt befindet sich nur ca. 500 m entfernt im Süden.

Dabei soll die im Süden angrenzende Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern weitergeführt werden aber um verdichteter Bauformen (Mehrfamilienhaus, Reihenhaus) ergänzt. Die relativ engen Baugrenzen stellen dabei sicher, dass sich die Gebäudestellung in den Bebauungszusammenhang einfügt.

Der Bebauungsplan ermöglicht zudem eine stärkere Verdichtung (GRZ), sodass eine gute Ausnutzung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Um dem Ziel „Schaffen von Wohnraum“ gerecht zu werden, wurde auf eine Wohneinheitenbeschränkung verzichtet.

Aufgrund der anspruchsvollen Topographie wurde parallel zur Bauleitplanung die Erschließungsplanung erarbeitet (Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH).



Abb. 6: Erschließungsplanung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH mit städtebaulichem Entwurf (Variante 2a), planungsbüro hohmann steinert

Aufgrund des anschließenden Waldbestandes ist eine Ortsrandeingrünung nicht erforderlich. Daher wurde durch geeignete Festsetzung eine gebietstypische Durchgrünung des Baugebietes vorgeschrieben.

Die relativ ausführliche örtliche Bauvorschrift, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert wurde steckt einen weiteren Rahmen für die Umsetzung von Bauvorhaben und gewährleistet den Erhalt des Ortsbildes.

Es werden darüber hinaus Festsetzungen zum baulichen Objektschutz getroffen, um im Falle von wild abfließendem Oberflächenwasser das Schadenspotential zu minimieren.

Festsetzungen zum Artenschutz sollen die Waldrandlage würdigen.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA entspricht dabei der Umgebungsbebauung, der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der geplanten Umsetzung.

Im Rahmen der Feinsteuerung werden die, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Siedlungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen für höherwertige und weniger störende Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Errichtung einer Tankstelle am Rande einer Wohnsiedlungsbebauung umliegenden Wohnbebauung ist auch aus verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des Platzbedarfes ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass für die geplante Siedlungserweiterung eine Wohnbebauung zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum erfolgen kann.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln die Bebaubarkeit eng angelehnt an den städtebaulichen Entwurf. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bebauung sich in den Baubestand einfügt. Die Baugrenzen sind grundsätzlich einzuhalten. Für untergeordnete Gebäudeteile und Dachüberstände wird die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglicht.

Die Spielräume zwischen städtebaulichem Entwurf und Baugrenzen sind für die gedachten Einzelhäuser geringer und für das gedachte Mehrfamilienhaus bzw. Reihenhaus größer.

Nebenanlagen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Gründe für eine eigentumsrechtliche Beschränkung liegen nicht vor. Dies gilt auch für Stellplätze.

Garagen und Carports werden gemäß dem städtebaulichen Entwurf räumlich verortet um eine passende Entwicklung zu gewährleisten.

Unzulässig gemäß § 12 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

Carports werden in der Regel als überdachte Stellplätze definiert und sind keine Garagen. Aufgrund der gebäudeähnlichen Wirkung werden die Carports vorliegend aber wie Garagen behandelt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,3 festgelegt und liegt damit etwas höher als beim angrenzenden Urbebauungsplan. Damit soll eine gute Baugebietsausnutzung für die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Obergrenze der BauNVO für ein WA unterschritten.

Von der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % wird nicht abgewichen.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 6,3 m orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan und entspricht dabei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Der untere Bezugspunkt ist dabei gemäß dem vorhandenen Gelände für jedes Baufenster unterschiedlich festgesetzt. Um im bewegten Gelände in der Umsetzung noch Spielräume zu haben oder auf bautechnische Zwänge reagieren zu können darf vom Höhenbezugspunkt um 15 cm abgewichen werden.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Die offene Bauweise entspricht der Umgebungs- und Bestandsbebauung.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß gemeindlicher Satzung. Damit kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand und Brandschutz gewährleistet sind.

5.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sichern neben der Erschließung auch die Verkehrssicherheit des Baugebietes und anliegenden Gemeindestraßen.

Als Breite der Verkehrsfläche wurde für die Erschließungsstraße 6,0 m festgesetzt.

Die Wende am Ende des Erschließungsstiches ermöglicht das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges und Rettungsfahrzeugen.

Die erforderliche Stellplatzzahl bemisst sich nach der kommunalen Satzung.

Zum Schutz der Grundwasserneubildung sind Zufahrten, Stellplätze und Wege versickerungsfähig anzulegen.

5.6 Örtliche Bauvorschrift

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO örtliche Bauvorschriften als Festsetzung integriert. Die Vorschriften stellen sicher, dass sich neue Bauvorhaben in die Gestalt des Ortsbildes einfügen und dieses erhalten bzw. gestaltet wird. Die Festsetzungen sind an die gemeindliche Gestaltungssatzung sowie an den rechtskräftigen Bebauungsplan angelehnt.

5.7 Grünordnung / Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern eine qualifizierte Durchgrünung des Geltungsbereiches. Eine Eingrünung ist aufgrund der Waldrandlage nicht erforderlich.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen ist zudem sichergestellt, dass die Grünflächen heimischen Tierarten, insbesondere Vögeln und Insekten als Nahrungsquelle bzw. Lebensraum dienen können.

Um Schäden durch Windwurf zu verhindern, wird empfohlen, den angrenzenden Waldbestand in einer Tiefe von 20 m als gestuften Waldrand auszubilden.

Aufgrund der Waldnähe werden Festsetzungen hinsichtlich Außenbeleuchtung getroffen. Die Fällungen für die Baufeldräumung dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum von 1. März bis 30. September erfolgen.

5.8 Hochwasserschutz

Starkregenereignisse mit der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser können flächendeckend überall auftreten und lokal sehr große Schäden hervorrufen. Das Plangebiet hat einen deutlichen Höhenunterschied in Ost-West-Richtung.

Um eine dem Ortsbild angepasste Höhenlage zu gewährleisten sind die Wandhöhen jeweils auf einen Höhenbezugspunkt bezogen. Der Höhenbezugspunkt stellt dabei nicht die Oberkante Rohfußboden dar. Diese kann durch den Bauwerber selbst festgelegt werden. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt sind darüber hinaus noch Abweichungen um 15 cm möglich.

Zur Reduzierung des Schadenspotentials werden Festsetzungen zum baulichen Objektschutz getroffen, die die Dichtigkeit der Gebäude bis zu einer Höhe von 25 cm über dem umliegenden Gelände vorschreiben.

Zusätzlich wird empfohlen die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss mit 25 cm über dem umliegenden Gelände zu errichten. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen möglich. Der Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe stellt ausdrücklich nicht die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens dar. Diese ist durch den Bauwerber selbst wählbar.

6 EINGRIFF UND AUSGLEICH

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür ist eine verbale Auseinandersetzung erforderlich.

6.1 Eingriffsbilanzierung

Für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) verwendet, da die Planung bereits 2019 begonnen wurde und zu diesem Zeitpunkt der jetzt aktuelle Leitfaden noch nicht vorlag. Eine gesetzliche Vorschrift zur Wahl eines bestimmten Verfahrens zur Eingriffsermittlung besteht nicht. Zudem ist das gemeindliche Ökokonto in Fläche und nicht in Wertpunkten geführt.

Es handelt sich bei dem Planbereich um ein **Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)**. Standortgemäße Wälder werden im oberen Wertebereich angesiedelt.

Aufgrund der $GRZ < 0,35$ ergibt sich eine **niedrige bis mittlere Eingriffsschwere (Typ B)**.

Die Matrix aus Kategorie II und Typ B ermittelt einen Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8.

Es werden folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** festgesetzt:

- Beschränkung der Versiegelung und Verdichtung auf ein notwendiges Maß, Verwendung durchlässiger Materialien
- Versickerung des kompletten Niederschlagswassers auf dem Plangebiet
- Durchgrünung des Siedlungsgebietes
- Entfernung der Bäume nicht während der Brutzeit
- Insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung
- Schutz der Wohnbebauung vor Baumschlag durch Schaffung eines Waldmantels

Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,7 vorgeschlagen.
Die Eingriffsfläche beträgt 5.070 m².

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

$\begin{aligned} \text{Eingriffsfläche} \times \text{Kompensationsfaktor} &= \text{Ausgleichsfläche} \\ 5.070 \text{ m}^2 \times 0,7 &= 3.549 \text{ m}^2 \end{aligned}$
--

Es ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf von 3.549 m².

6.2 Ausgleichsmaßnahme

Bilanzierung:

Der Ausgleich erfolgt auf der **Ökokontofläche** Flurstück Nr. 1465 Gemarkung Gstadt, die bereits 2012 mit 3.639 m² als Ökokontofläche an das LfU gemeldet wurde. Die untere Naturschutzbehörde hat dabei für die Fläche von 6.065 m² einen Aufwertungsfaktor von 0,6 festgelegt.

Es wurde von der unteren Naturschutzbehörde für die Ökokontofläche eine Verzinsung von 3% im Jahr ab 2013 genehmigt (bis max. 30 %), das heißt aktuell 30 % für 11 Jahre. Damit liegt der **aktuelle Wert der Fläche bei 4.731 m²**.

Der Eingriff ist damit flächenmäßig ausgeglichen. Es verbleibt eine Fläche von 1.182 m² im Ökokonto der Gemeinde für weitere Bauvorhaben.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden 2020 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Maßnahmenbeschreibung:

Bestand:

mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese

Entwicklungsziel:

artenreiche seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese

Maßnahmen:

- Im nördlichen Bereich des Grundstückes erfolgt eine Ansaat mit Samen aus der Saatgutgewinnung von örtlichen Landschaftspflegeflächen. Dies erfolgt durch den Landschaftspflegeverband Rosenheim e.V., der über ein entsprechendes Erntegerät und Kenntnis entsprechender Spenderflächen in den angrenzenden Gemeinden Eggstätt und Breitbrunn verfügt. Die Fläche zur Anlage von Blühstreifen hat der LPV in einem entsprechenden Aufwertungskonzept für die Gemeinde festgelegt.
- An der nördlichen Grenze und entlang des Wirtschaftsweges (beidseitig) soll sich ein 5 m breiter artenreicher Ufersaum etablieren.
- Die Gemeinde ist bemüht, die angrenzenden Flurstücke 1464 und 1466 zu erwerben, um eine Schließung der Gräben (Einbau von 2-6 Sperren aus geeignetem Metall oder Kunststoff pro Graben) zwischen den Grundstücken und damit eine stärkere Vernässung zu ermöglichen.

Pflege:

- Die Fläche nördlich des Wirtschaftsweges ist zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt ab dem 15.06. und zweite Mahd ab dem 01.09.
- Bei der Fläche südlich des Wirtschaftsweges genügt eine einmalige Mahd ab 01.09. um eine Streuwiese wieder zu etablieren.
- Die Mahd der Ufersäume erfolgt alle 2 Jahre im Wechsel (Nord und Süd).
- Das Mähgut ist immer von der Fläche zu entfernen.
- Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Umwelt- und Klimaschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur- und Landschaft werden bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nicht erwartet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) entstehen durch die Planung nicht, da die geplante Wohnnutzung der umliegenden Wohnnutzung entspricht. Damit resultieren auch keine negativen Auswirkungen auf Arbeitsstätten.

Von der Staatsstraße St2093 im Osten des Geltungsbereichs gehen Verkehrslärmemissionen aus. Für die beiden Bauparzellen im Osten des Geltungsbereiches wird daher eine Grundrissorientierung empfohlen. Schutzwürdige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollten so angeordnet werden, dass diese nicht über die östliche Fassadenseite belüftet werden müssen. Andernfalls sollte eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.

Geplant ist eine Wohnsiedlungsentwicklung. Damit trägt bereits die geplante Nutzung zur Vermeidung von Emissionen bei.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung erneuerbarer Energien, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Die zulässigen Nutzungen lassen energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zu. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Wohnungs-, nachbarschafts- bzw. ortsteilbezogene Freiräume sind aufgrund der Lage zwischen Chiemsee und freier Landschaft in ausreichendem Maß vorhanden.

Durch die Bauleitplanung entstehen in grober Näherung ca. 6 Wohngebäude mit ca. 11 Wohneinheiten. Gemäß Statistik kommunal 2022 errechnet sich ein Wert von 1,6 Einwohnern / Wohnung. Bei ca. 11 Wohneinheiten, könnte die Umsetzung der Bauleitplanung zu einem Zuwachs von 18 Einwohnern führen.

Gemäß Statistik kommunal 2022 gab es 2022 in Gstadt 125 genehmigte KiTa-Plätze bei 96 betreuten Kindern. Daraus lässt sich ableiten, dass durch die Siedlungsentwicklung kein Bedarf an weiteren KiTa-Plätze resultiert, die aufgrund der Bauleitplanung geschaffen werden müssten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die zusätzliche Bebauung mit sechs Wohngebäuden führt grundsätzlich zu einer verkehrlichen Mehrbelastung auf dem Maieralmweg. Der zusätzliche Verkehr ist dabei aber nur untergeordnet und mit hinreichender Sicherheit nicht dazu geeignet die Leistungsfähigkeit der vorhandenen, öffentlichen Erschließung zu beeinträchtigen.

8 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

Planfertiger

Übersee, den 09.01.2024



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Gstadt a. Chiemsee, den

Bernhard Hainz
1. Bürgermeister