

Gemeinde Samerberg
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan „Hundham“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf zur wiederholten Auslegung
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: März 2021

Projekt: 17013

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	II
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Landes- und Regionalplanung	1
3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen	5
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen.....	5
4.2 Sonstige informelle Planungen (Landesplanerische Beurteilung)	5
5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen.....	6
5.1 Tatsächliche Ausgangssituation	7
5.1.1 Technische Infrastruktur.....	9
5.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	9
5.2 Beabsichtigte Planung	13
5.3 Begründung der Festsetzung	14
5.3.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	16
5.3.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	17
5.3.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten ..	18
5.3.6 Bauliche Gestaltung	18
5.3.7 Festsetzung zur Grünordnung.....	20
5.3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.3.9 Festsetzungen zum Artenschutz.....	21
5.4 Auswirkungen der Planung	21
5.4.1 Orts- und Landschaftsbild	21
5.4.2 Verkehr	22
5.4.3 Immissionen	22
5.4.4 Schutz vor Gefährdungen durch Wasser	23
5.4.5 Technische Infrastruktur.....	23
5.4.6 Alternativen	23
6.0 Umweltbericht	24
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	24
6.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	26

6.3	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	26
6.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
6.4.1	Schutzgut Mensch – Lärm.....	31
6.4.2	Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	32
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	33
6.4.4	Schutzgut Boden	39
6.4.5	Schutzgut Wasser.....	43
6.4.6	Klima und Lufthygiene.....	47
6.4.7	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	48
6.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	50
6.4.9	Wechselwirkungen	52
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Basisszenario).....	53
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53
6.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	54
6.7.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	55
6.7.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	59
6.7.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	61
6.7.3.1	Ausgleichsfläche 1: Flur Nr. 1083 T, Gemarkung Roßholzen: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland (extensive Streuobstwiese)	61
6.7.3.2	Ausgleichsfläche 2: Flur Nr. 1087 T, Gemarkung Roßholzen: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland (extensive Streuobstwiese)	63
6.7.3.3	Ausgleichsfläche 3: Flur Nr. 1075 T, Gemarkung Roßholzen: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland (extensive Streuobstwiese)	64
6.7.3.4	Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets.....	66
6.8	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	67
6.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen).....	72
6.10	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	72
6.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	73
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	73
	Literatur- und Quellenverzeichnis	76

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Der Weiler Hundham in der Gemeinde Samerberg, Landkreis Rosenheim, befindet sich circa 3,0 km südwestlich des Gemeindehauptortes Törwang. Der Ort wird, ausgehend von der Kreisstraße RO 9, durch eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Hundham liegt an einem nach Südosten abfallenden Hang und erstreckt sich insgesamt über eine Höhenlage von 685 bis 700 m ü NN.

Planungsrechtlich befindet sich Hundham derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB), im Flächennutzungsplan ist der Baubestand, eingebettet in Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Weiler Hundham weist durch die Anzahl der bestehenden Gebäude, das Eigenleben und die vorhandene Nutzungsvielfalt deutliche Ortsteileigenschaften auf.

Auf Anfrage einheimischer Bauwerber und zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs plant die Gemeinde Samerberg eine begrenzte bauliche Entwicklung im Nordosten von Hundham sowie eine weitere Nachverdichtung im südlichen Bereich von Hundham.

Zur Vorbereitung der landesplanerischen Beurteilung wurde durch das Büro Umwelt und Planung, 83022 Rosenheim, die Siedlungsstruktur von Hundham bewertet (Bericht vom 23.08.2016). Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass Hundham durch die Anzahl der Gebäude, das Eigenleben und die vorhandene Nutzungsvielfalt deutliche Ortsteileigenschaften nach § 34 BauGB aufweist.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bestätigt mit Stellungnahme vom 07.12.2016, dass der Ortsteil Hundham über ein ausreichendes städtebauliches Gewicht verfügt, um eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 darzustellen, welche die Darstellung des Baubestands im Flächennutzungsplan als Baufläche sowie eine untergeordnete Erweiterung zulässt.

Die Gemeinde Samerberg sieht sich darin bestätigt, den Flächennutzungsplan entsprechend fortzuschreiben und als planungsrechtliche Voraussetzung für eine eingeschränkte bauliche Entwicklung und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur für den Ortsteil Hundham einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Hundham“ und die erforderliche 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Samerberg am 06.11.2018 beschlossen.

Nachdem es sich bei den erweiterten Bauflächen nicht um eine Innenentwicklung handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung durchzuführen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für den Entwurf des Bebauungsplans "Hundham" wurde das Verfahren zur Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine Abstimmung im Rahmen einer allgemeinen Planfortschreibung wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Wesentliche abgestimmte, geänderte oder ergänzte Erläuterungen sind entsprechend farbig markiert.

2.0 Landes- und Regionalplanung

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplan 18 Südostoberbayern (Mai 2020) innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums.

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern (2013) befindet sich die Gemeinde Samerberg innerhalb der Zone A des Alpenplans.

Entsprechend dem LEP (2013) soll der Alpenraum allgemein so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,
- seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und
- alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden [LEP 2013 2.3.1 (G)].

Für das Planungsgebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18 2020) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 (G) 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 weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Entsprechend der Zielsetzung B II 3.2 des RP 18 soll sich die Siedlungsentwicklung organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf den Hauptsiedlungsbereich Hundham bzw. am nördlichen Ortsrand und geringfügig am südlichen Ortsrand. Auch diesem Ziel wird entsprochen.

Entsprechend der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des RP 18 und der Begründungskarte zu B I 3.1 bis 3.1.5 „Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete“ befindet sich das Planungsgebiet im landschaftlichem Vorbehaltsgebiet 05 „Hochriesgruppe und Samerberg“.

Gemäß Zielsetzung des RP 18, Kap. B I 3.1 sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Nach der Begründung des RP zu Kap. B I 3.1 handelt es sich bei den großräumig bemessenen Vorbehaltszonen nicht um Tabuzonen, in denen notwendige planerische Entwicklungen verboten sind. Bei der Überplanung dieser Gebiete wurde zuerst beachtet, dass grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden sollen. Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb der Vorbehaltsfläche. Eine Entwicklung außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist daher nicht möglich. Die Eingriffe der baulichen Entwicklung sind vergleichsweise geringfügig. Durch den naturschutzfachlichen Ausgleich vor Ort, der geplanten Ortsrandeingrünung und die differenzierte Festsetzung von Wandhöhen der Gebäude werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gesichert.

Gemäß Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Umgebungsorientierte Baugestaltung und Schonung der umgebenden Landschaft gehören zur Leitlinie für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans, insofern wird diesem Ziel ebenfalls entsprochen.

Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Durch den Ausgleich vor Ort und den Erhalt der bestehenden ortsbildprägenden Streuobstwiesen werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gesichert.

3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Weiler Hundham in der im zentralen westlichen Bereich der Gemeinde Samerberg im Landkreis Rosenheim. Der Ortsteil Hundham liegt circa 200 m nördlich der Kreisstraße RO 9 zwischen den Ortsteilen Roßholzen und Eßbaum.

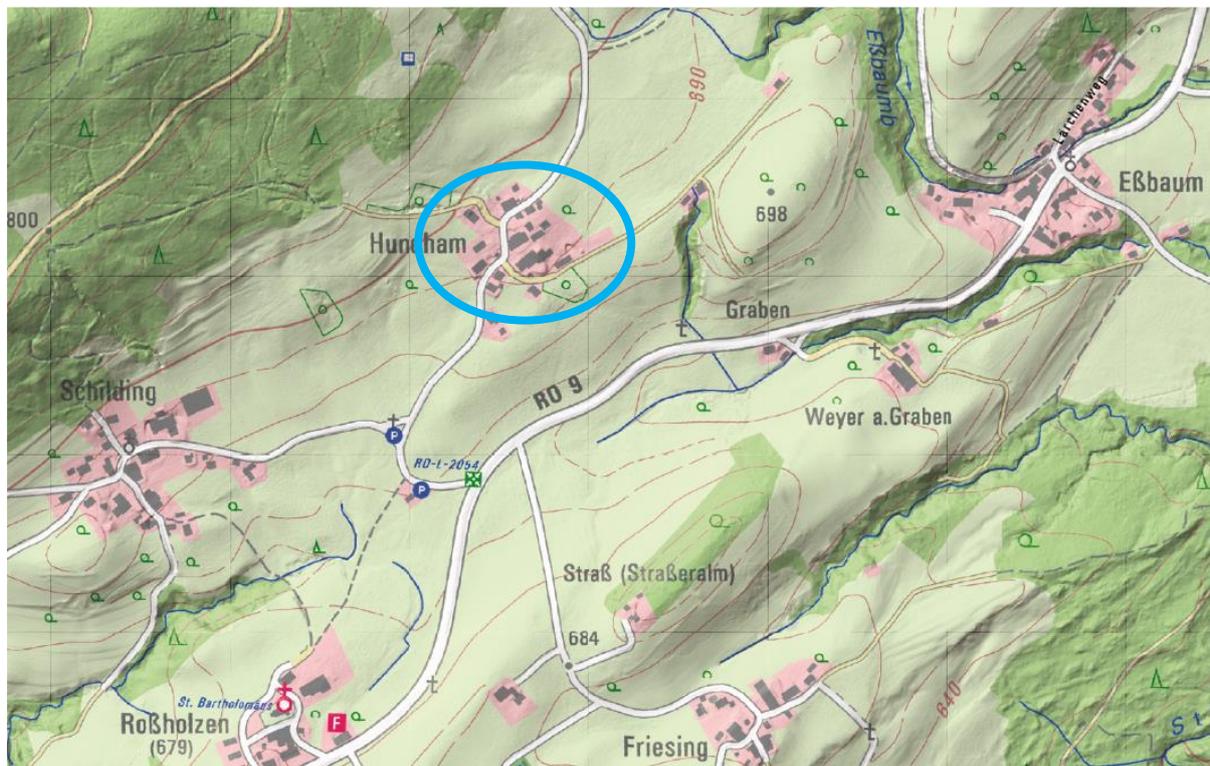


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus Topogr. Karte M 1 : 25.000; BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Roßholzen, Gemeinde Samerberg.

Art der Nutzung	Flur Nummern
Bebaute Grundstücke	1075 T, 1075/1, 1075/2 (private Erschließung), 1075/3 (Garage), 1075/4, 1075/5, 1076, 1077, 1078 T, 1078/1 T, 1083/1, 1084, 1086, 1087, 1091, 1193
Unbebaute Flächen	1075 T, 1075/6, 1075/7, 1075/8, 1078/4, 1083 T, 1083/2, 1087/1, 1087/2, 1275 T, 1275/1, 1275/2, 1275/3
Erschließung (Straße)	1078/3 (Feldweg), 1194 (Feldweg), 1199 T (Feldweg), 1199/3, 1199/4 (Feldweg), 1325 (Feldweg), 1274 T, 1327 T (Feldweg)

Tab. 1 Auflistung Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 3,922 ha auf, Abgrenzung siehe folgende Karte.

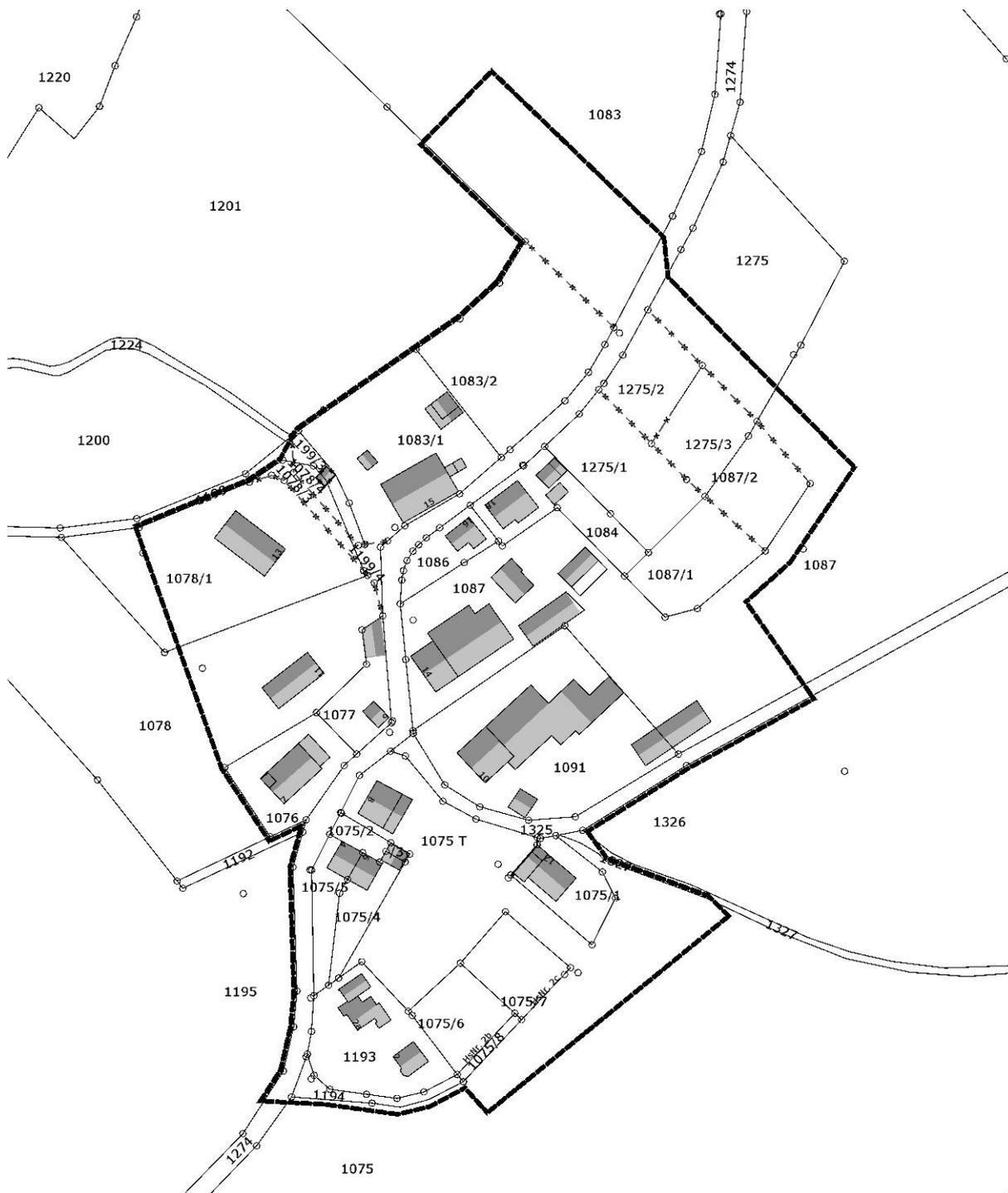


Abb. 2 Karte Geltungsbereich M 1 : 2.000
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, angrenzend bewaldete Hänge des Dandlbergs
Im Osten	Ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und z. T. Streuobstwiesen
Im Süden	Ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, angrenzen Kr RO 9
Im Westen	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, Feldgehölze und z. T. Streuobstwiesen mit geschlossenem, regelmäßigem Obstbaumbestand

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Planungsrechtlich befindet sich der Weiler Hundham im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Samerberg (1978) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Samerberg (1978) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Samerberg

Als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

4.2 Sonstige informelle Planungen (Landesplanerische Beurteilung)

Zur Vorbereitung der landesplanerischen Beurteilung hat das Büro Umwelt und Planung, 83022 Rosenheim, die Siedlungsstruktur von Hundham bewertet (Bericht vom 23.08.2016) und wie folgt beschrieben:

„Hundham tritt als eigenständiger kleiner Weiler mit einer gewissen organischen Struktur auf.

Der Ort umfasst 13 Hauptgebäude plus Zuhäuser, Nebengebäuden und Garagen.

2 der größeren Gebäude sind landwirtschaftliche Hofstellen im Vollerwerb, teilweise mit Selbstvermarktung. Diesen beiden landwirtschaftlichen Anwesen sind zahlreiche Stadl und Nebengebäude zugeordnet.

2 weitere ehemalige landwirtschaftliche Anwesen sind denkmalgeschützt, werden aber mittlerweile als reine Wohngebäude genutzt. Es sind zudem ein Gewerbebetrieb sowie eine soziale Einrichtung (Wohnheim für Suchtkranke) vorhanden.

Südwestlich der beiden großen Landwirtschaftsanwesen macht die Ortsstraße eine Verswenkung und schafft so einen kleinen zentralen Ortsmittelpunkt mit Versorgungsanlagen wie Stromverteiler und Feuerhydrant.

Die Anordnung der Bebauung folgt der Erschließungsstruktur und dem vorhandenen Wegesystem und zeigt dadurch eine gewisse Regelmäßigkeit.

Der Ort hat durch die Anzahl der Gebäude, durch das Eigenleben der Struktur sowie durch die Hofvermarktung, dem vorhandenen Gewerbe und der sozialen Einrichtung eine gewisse städtebauliche Gewichtung.“ (UMWELT UND PLANUNG 2016)

Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass Hundham durch die Anzahl der Gebäude, das Eigenleben und die vorhandene Nutzungsvielfalt deutliche Ortsteileigenschaften nach § 34 BauGB zeigt. Diese Einschätzung wurde auch durch die Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung bestätigt.

5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

Der Ortsbereich von Hundham weist seit langem eine Bebauung auf. Bereits in der Uraufnahme (1808 – 1864) sind Siedlungsansätze erkennbar (siehe folgende Karte).

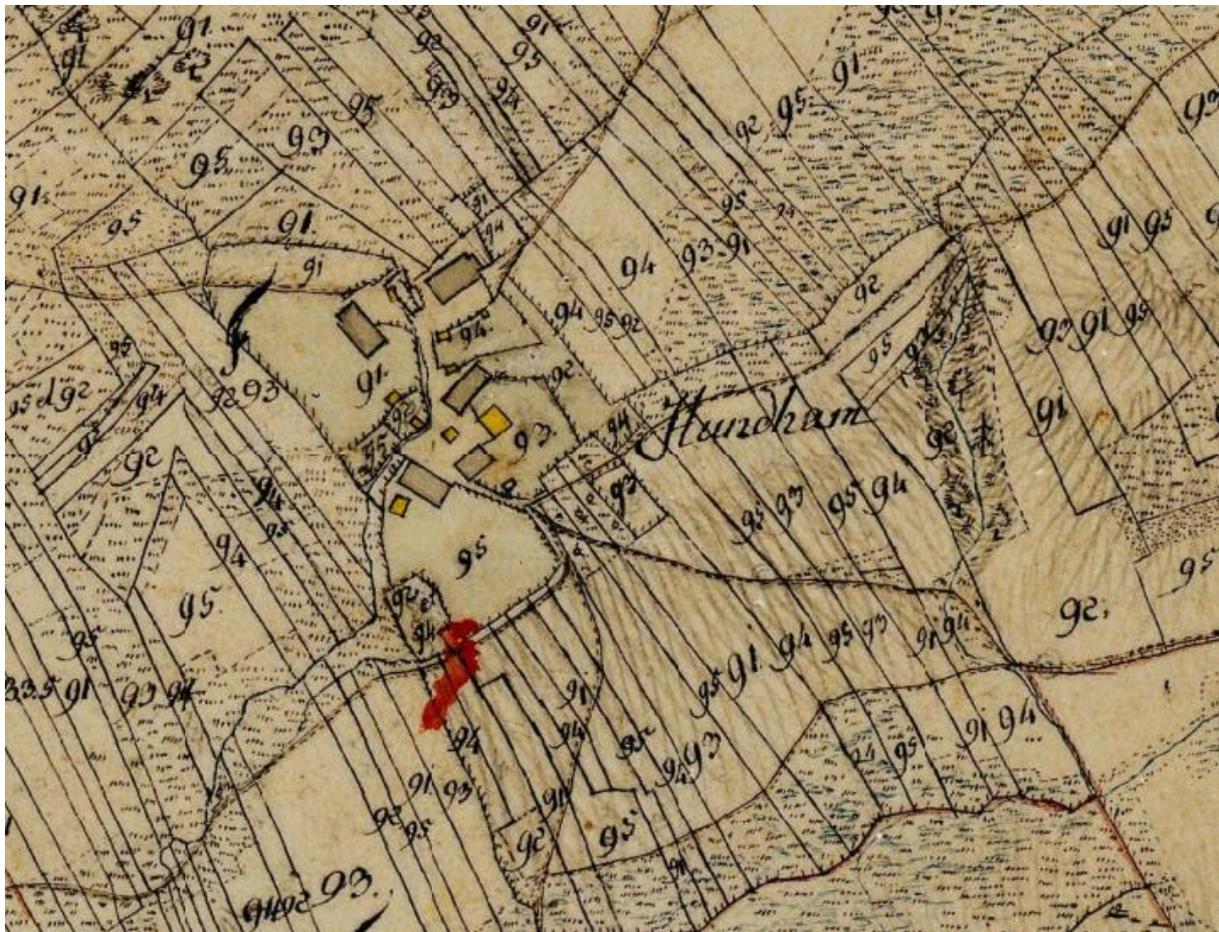


Abb. 4 Auszug aus Uraufnahme Bayern (1808 – 1864) - ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die erste urkundliche Erwähnung findet „Huntisham“ jedoch bereits im Jahre 1125. Der Ort dürfte um diese Zeit bereits dieselbe Größe gehabt haben wie um 1900 (Quelle: Rossoltesperg – Samerberg, Beiträge zu seiner Geschichte von Josef Rieder, © 1988 Gemeinde Samerberg)

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

Bauliches Umfeld: Höhenentwicklung, Bauweise

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Bestand beträgt bis zu zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock-Geschoss. Die Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt zwischen ca. 3,50 m und ca. 7,00 m (siehe folgende Karte).

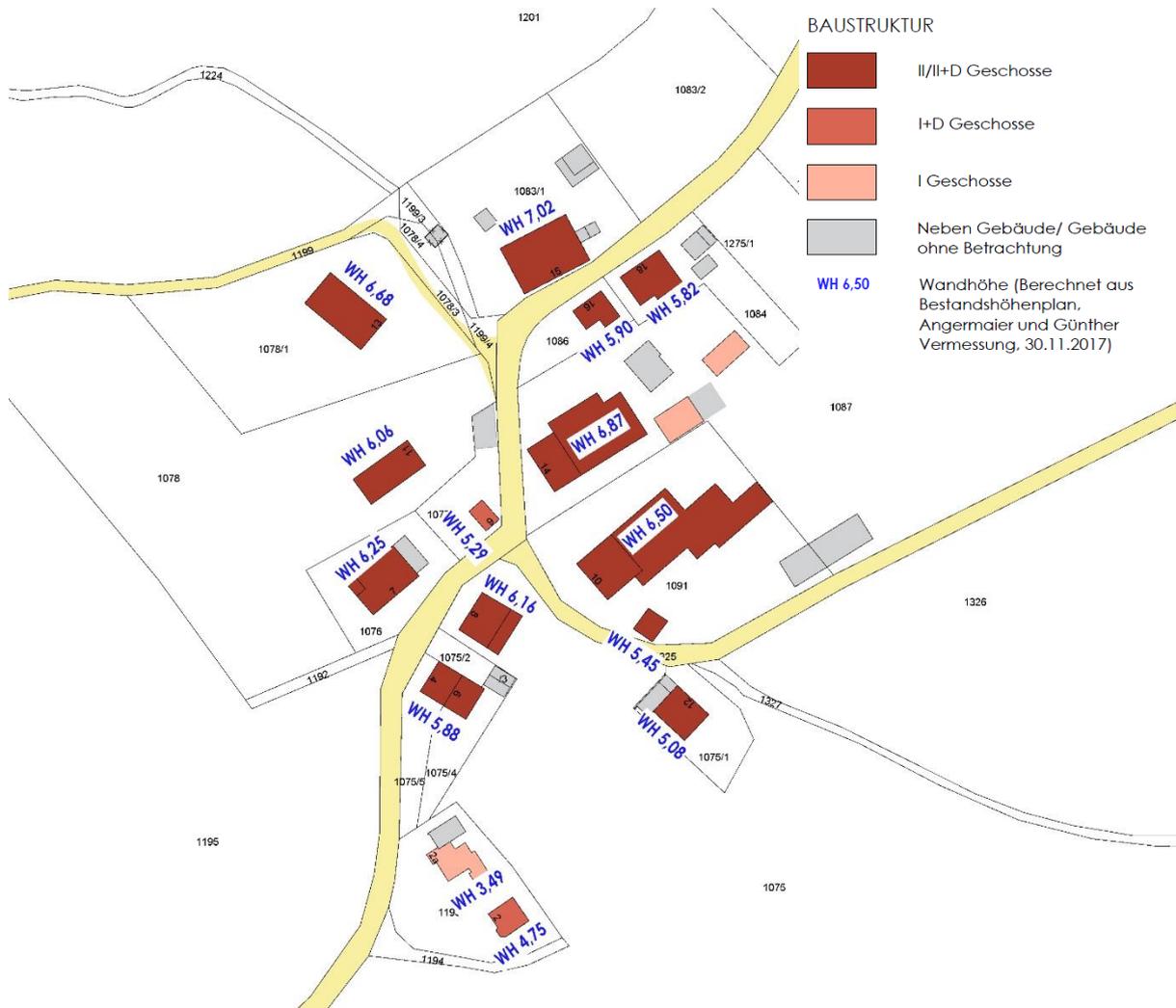


Abb. 3 Höhenentwicklung Baustruktur Bestand

M 1 : 2.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

Verkehrerschließung

Das zu überplanende Gebiet ist über die Ortsverbindungsstraße Hundham erschlossen, welche nordwestlich in Richtung Dorfen und Steinkirchen führt und sich südöstlich mit der Kreisstraße RO 9 verbindet. Die tatsächliche Wegführung auf Flur Nr. 1199 weicht vom Katasterplan ab. Die Straßen und Wege im Ort sind ausgebaut. Das Verkehrsaufkommen ist vom Ziel- und Quellverkehr der Bewohner und von der Landwirtschaft geprägt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern befindet sich das nächste Biotop „Feldgehölz und Hecke bei Hundham“ außerhalb des Geltungsbereichs in westlicher Richtung.

Denkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Samerberg mit Stand vom 08.07.2020 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets Baudenkmale (siehe folgende Karte und Tabelle). Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Ensembles und landschaftsprägenden Denkmäler sowie keine Bodendenkmäler ([Online-Abfrage vom 17.02.2022](#)).

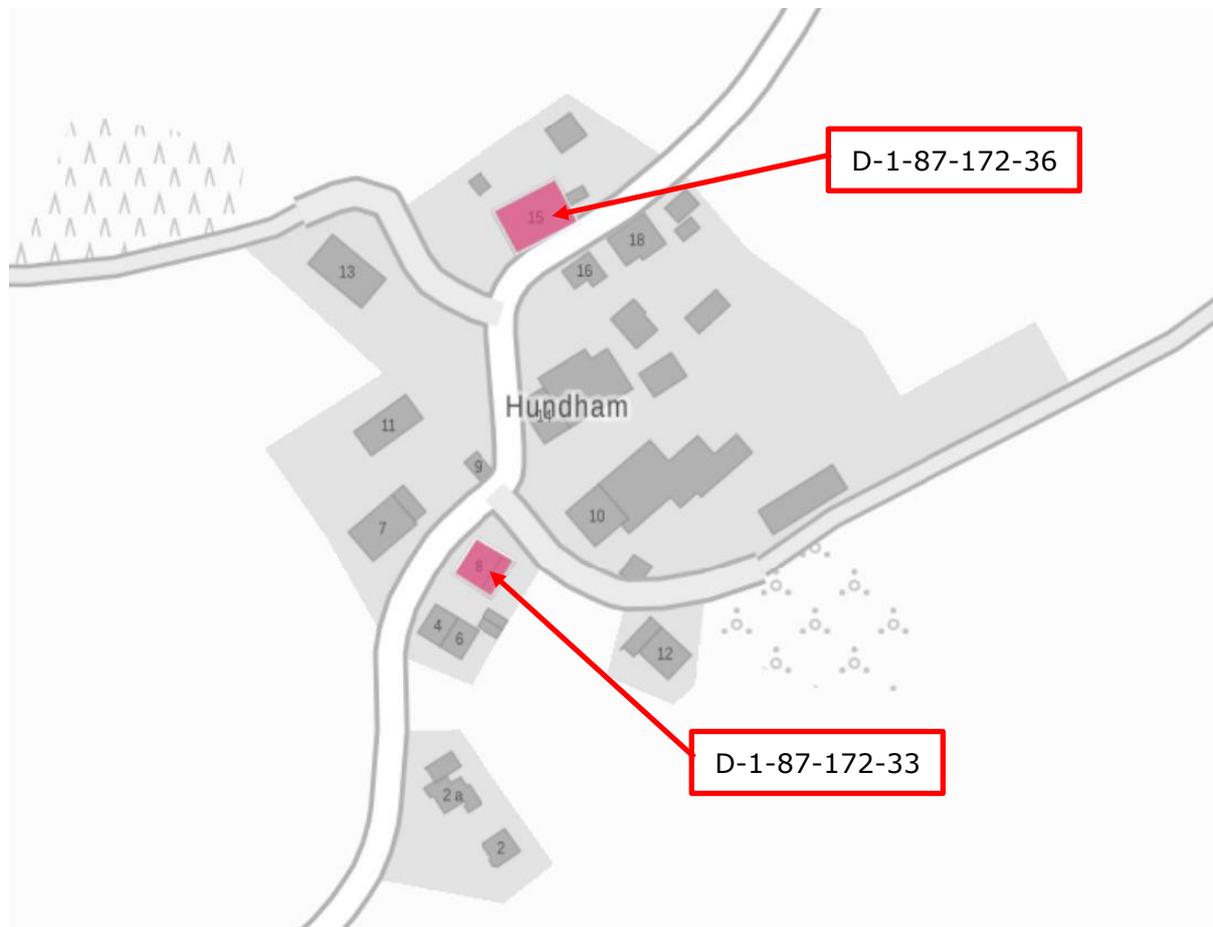


Abb. 5 Lageplan Hundham mit Kennzeichnung der vorhandenen Baudenkmale- o. M.
 Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Daten © 2021 BLfD; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Denkmal Nr.	Bezeichnung / Beschreibung
D-1-87-172-33	Hundham 8 Wohnstallstadelhaus / Bauernhaus <i>„Bauernhaus, ehem. Einfirsthof, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Giebellaube und Laube, bez. 1781, Wirtschaftsteil verkürzt.“</i>
D-1-87-172-36	Hundham 15 Wohnstallstadelhaus / Bauernhaus <i>„Ehem. Bauernhaus, Einfirsthof, mit Flachsatteldach, Blockbau-Obergeschoss, Giebellaube und Laube, 2. Hälfte 17. Jh., Dachstuhl 1836, 1924 gehoben.“</i>

Tab. 3 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld
 Quelle: Denkmalliste Samerberg mit Stand vom 08.07.2020 © 2021 BLfD

Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist.

Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.1.1 Technische Infrastruktur

Das Entwicklungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung:	Kommunale Wasserversorgung der Gemeinde Samerberg
Entwässerung:	Öffentliche Entwässerungsanlage im Trennsystem. Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage Bockau des Abwasserzweckverbandes Prien- und Achtal geleitet. Gesammelte Niederschläge werden über die Regenwasserkanäle über Vorfluter in umliegende Gewässer eingeleitet.
Elektrische Energie:	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor
Gasversorgung:	nicht vorhanden
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

5.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Naturräumliche Einordnung

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	alpin	
Großlandschaft:	Alpen	
Naturraum-Haupteinheit: (Ssybank)	D67	Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	027	Chiemgauer Alpen
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	027-26	Samerberg

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“ [Legendeneinheit L6bT].

Östlich von Hundham umrahmt die pnV des „Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald“ [Legendeneinheit N6bT] das Planungsgebiet (siehe folgende Karte).



Abb. 6 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Vegetationseinheiten der potenziellen natürlichen Vegetation – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.2 Alpen“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenem Saatguts wird mit Nr. 18 „Alpen“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 46 „Bayerische Alpen“.

Schutzstatus

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich entlang des vorhandenen Feldwegs in Richtung Dandlberg Flächen der Biotopkartierung Bayern (außerhalb des Geltungsbereichs). Es handelt sich dabei um „*Feldgehölze und Hecke bei Hundham*“ (Biotop Nr. 8239-0012-001).

Grünordnung / Gehölzbestand

Bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild sind die den Ort umschließenden und mit der Ortschaft verzahnten Streuobstwiesen.

Im Planungsgebiet selbst sind Streuobstflächen unterschiedlicher Dichte und Qualität zu verzeichnen.

Im Südosten umschließt eine geschlossene Streuobstanlage auf Teilflächen der Flur Nr. 1075 die einzeilige Wohnbebauung. Der Obstbaumbestand bestimmt die natürliche Grenze des südlichen Ortsrandes. Das Ortsbild im Südwesten ist überwiegend von den Streuobstflächen auf der Flur Nr. 1075 und 1326 geprägt.



Abb. 7 Streuobstwiese auf dem Grundstück Flur Nr. 1075

Außerdem befindet sich innerhalb des Planungsgebiets, auf den Flur Nrn. 1078, 1087 und 1083/1 verschiedener lückenhafter Obstbaumbestand.

Als räumliche Merkzeichen werden zwei große Laubbäume (Blutbuche, Birke) am Ortseingang besonders wahrgenommen.

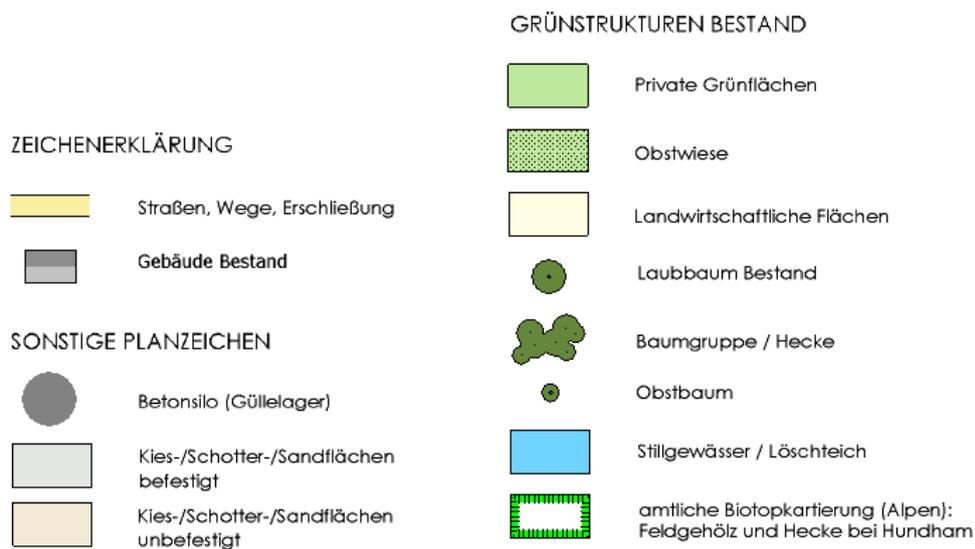
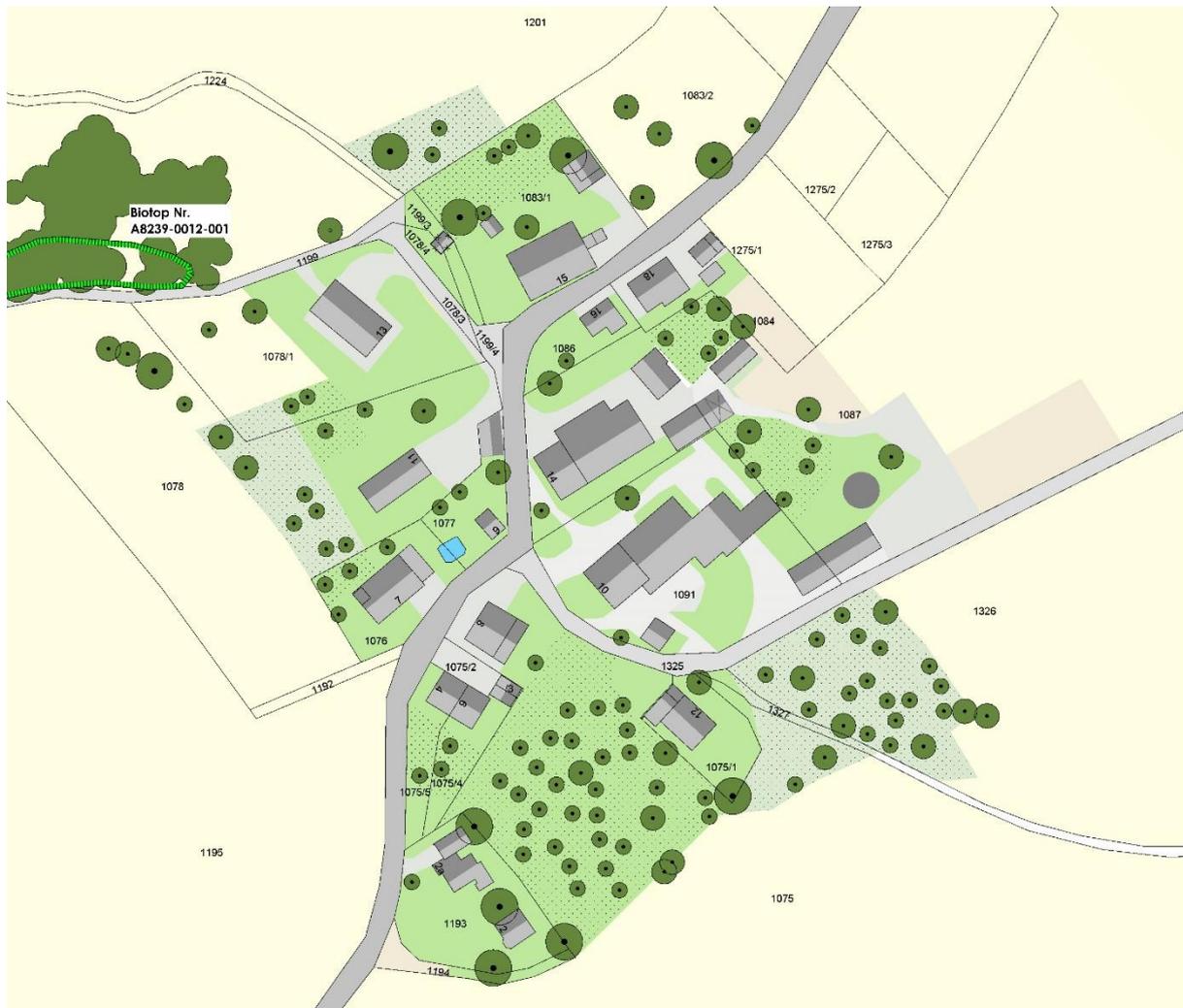


Abb. 8 Karte Grünstruktur Bestand
2.000

M 1 :

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2018 Bay. Vermessungsverwaltung

Höhenlage / Topographie

Das Gelände fällt von etwa 700 m ü. NN auf ca. 683 m ü. NN in Nord-Süd Richtung. Durch das Ingenieurbüro Angermaier & Günther, 83071 Stephanskirchen wurde im November 2017 eine höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme durchgeführt.

Oberflächenwasser / Hydro-Geologie / Geologie

Abgesehen von einem Löschteich im Grenzbereich der Grundstücke Flur Nrn. 1076 und 1077 im westlichen Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nach den bisherigen Erfahrungen mit Baumaßnahmen im Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Bodenmechanik zu rechnen. Über den genauen Grundwasserstand liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Es wird nach bisheriger Erfahrung im Ortsteil Hundham jedoch erwartet, dass die künftigen Baumaßnahmen nicht in das Grundwasser eindringen.

Fachliche Einschätzungen bzw. Untersuchungen zur Baugrundbeschaffenheit und Grundwasserverhalten liegen nicht vor. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke zu Standfestigkeit und Grundwasserverhalten wird in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Gefährdungen durch Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet. Der überplante Bereich liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs ([Online-Abfrage vom 17.02.2021](#)).

Aufgrund der vorhandenen Topographie ist bei Starkregenereignisse und den daraus resultierenden Sturzfluten grundsätzlich mit Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, auch mit Schlamm und Erosion zu rechnen.

5.2 Beabsichtigte Planung

Im Flächennutzungsplan ist der Weiler Hundham als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Zahl der Gebäude, Siedlungsstruktur und Nutzungsvielfalt hat der Weiler ein gewisses städtebauliches Gewicht. Der Bestand im Umgriff des Ortsteiles soll als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 planungsrechtlich gesichert werden.

Abgesehen von der geplanten Bebauung im Nordosten sollte im Sinne RP Z B II 3.2 nur eine vergleichsweise geringe weitere bauliche Entwicklung in Hundham erfolgen. Die bauliche Entwicklung im Nordosten und am südlichen Rand (2 Bauparzellen) erfolgt nur in geringem Umfang, sie ordnet sich dem Bestand und seinem Maßstab unter.

Der Wunsch der Gemeinde nach einer zusätzlichen baulichen Entwicklung lässt sich im eingeschränkten Rahmen nur am nördlichen und südlichen Ortsrand darstellen.

Die Höhenlage der geplanten Gebäude passt sich der natürlichen Topographie an. Zur Gewährleistung wurden auf der Grundlage einer höhen- und lagemäßigen Bestandsaufnahme die Lage der Erdgeschosshöhen durch Detailschnitt ermittelt mit dem Ziel einer möglichst geringen Veränderung der vorhandenen Topographie.

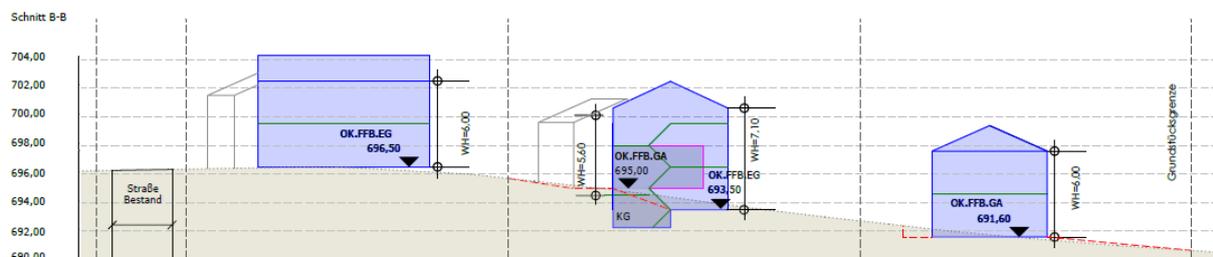


Abb. 9 Beispielschnitt B-B, am nördlichen Ortsrand (Flur Nrn. 1275/1, 1087 T) – o. M.

Leitlinien für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans:

- Planungsrechtliche Definition gewachsener Siedlungsstrukturen von städtebaulichem Gewicht,
- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung,
- Unverwechselbarkeit und Charakteristik des gewachsenen Siedlungskörpers mit ihren Freiräumen sichern,
- Bauliche Entwicklung begrenzen, Außenbereichsflächen schonen und einer weiteren Ausdehnung der Splittersiedlung entgegenwirken,
- Behutsame Einbindung des Ortsrands in die freie Landschaft, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten,
- Ausreichende Freiräume um die landwirtschaftlichen Betriebe erhalten,
- Erhalt des innerörtlichen Grünbestands und Verbesserung der Ortsrandeingrünung,
- Sicherung von ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen, Erhalt von Frischluftschneisen und Grünzügen zur Verzahnung von Ort und Landschaft,
- Eingriffsnaher und ortstypischer Ausgleich von geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Rahmen einer städtebaulichen Betrachtung wurden mehrere Konzepte zu einer eingeschränkten Entwicklung des Ortsteiles Hundham entwickelt. Auch eine verdichtete Bauweise mit einzelnen Mehrfamilienhäusern wurde geprüft.

Verkehrskonzept

Die Erschließung des bestehenden Ortsteils Hundham ist durch die vorhandene Ortsstraße gesichert. **Die neu überplanten Grundstücke werden über geplante öffentliche Verkehrsflächen beziehungsweise über private Anliegererschließungen erschlossen.**

5.3 Begründung der Festsetzung

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text gelten allgemein bei Neubauten und neubaugleichen Veränderungen im Bestand.

Genehmigte Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen dem Bestandschutz. Bei Veränderungen, Abbruch und neubaugleichen Umbauten sind die getroffenen Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text einzuhalten.

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet MD

Die der Landwirtschaft dienenden bzw. die durch die Landwirtschaft geprägten Gebäude dominieren mit ihren Anbauten die Hauslandschaft von Hundham.

Vereinzelt liegen gewerbliche Einrichtungen vor.

Die Siedlungseinheit Hundham weist insgesamt eine Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen, mit insgesamt regionstypischen, zum Teil noch bäuerlichen Strukturen auf. Garagen, sonstige landwirtschaftlich geprägte und dörfliche Nebengebäude wie Geräteschuppen, Ställe für Kleintierhaltung unterstützen die vorhandenen Kleinsiedlungsstrukturen.

Der vorhandenen, dörflichen Prägung entsprechend und in Umsetzung der Leitlinien gemäß Kapitel 4.3 wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund der vorhandenen Prägung des Gebiets und zum Schutz vor Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes nicht zugelassen.

Es fehlen zudem Flächenangebot und Erschließungsvoraussetzungen. Auch wären Störungen und Konflikte mit der Wohnnutzung nicht auszuschließen.

Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der folgenden Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ
- die zulässige Wandhöhe WH.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind bei Veränderungen, Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten zu beachten.

Die ergänzende Wohnbebauung wird im begrenzten Rahmen für einheimische Bauwerber am nördlichen und südlichen Ortsrand angeboten. Die Gebäudegröße in dieser sensiblen Rand- und Ortslage und in Berücksichtigung der Leitlinien entsprechend Kapitel 4.3 ist auf eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung ausgelegt. Im Bestand ist eine geringe und maßvolle Entwicklung möglich.

Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Für die bestehende Bebauung innerhalb des Planungsgebiets wird das Maß der Nutzung unter anderem durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Die zulässige GRZ wird im gesamten MD mit maximal 0,35 festgesetzt. Für die Flur Nrn. 1087 T und 1091 wird, bedingt durch den Baubestand, der ausgeübten Nutzung und dem Flächenbedarf der landwirtschaftlichen Betriebe abweichend eine GRZ von 0,40 zugelassen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Planungsgebiet demnach eingehalten.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche GR zur Baugrundstücksfläche (sog. Bauland) dar.

Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind für die geplanten Hinterliegergrundstücke, entsprechend Festsetzung i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO, die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der festgesetzten privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR ohne Belang.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche GR allgemein durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Für die Flur Nrn. 1087 T und 1091 darf die maximal zulässige Grundfläche GR aufgrund betriebsbedingter Erschließungsflächen i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bestandsbezogen um bis zu 70 v.H. überschritten werden.

Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche ist vertretbar durch eine ausreichende Kompensation auf Grund von Festsetzung wie z.B. der Wasserdurchlässigkeit der Beläge und dem Erhalt der ortsbildprägenden Obstwiesen.

Zulässige Wandhöhe WH

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters sowie die harmonische Einbindung in die vorhandene Topographie sind bestimmend für die grundstücksbezogene Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH.

Für die bestehende Bebauung wird die zulässige Wandhöhe bestandsbezogen im Planteil festgesetzt. Der Wohnbaubestand in Hundham ist überwiegend zweigeschossig mit Wandhöhen bis 6,00 m. Der Maßstab für die künftige bauliche Entwicklung ist eine zweigeschossige Bauweise. Dementsprechend wird die zulässige Wandhöhe allgemein auf 6,00 m begrenzt. Zulässige, bestandsbezogene Abweichungen werden durch Planzeichen festgesetzt.

Die festgesetzten, zulässigen WH berücksichtigen den Wunsch nach modernen Geschöshöhen sowie Planungsspielraum für bauliche Maßnahmen und Verbesserungen im Bestand, wie zum Beispiel energetische Sanierung und Verbesserung des Lichtraumprofils der Wohnräume.

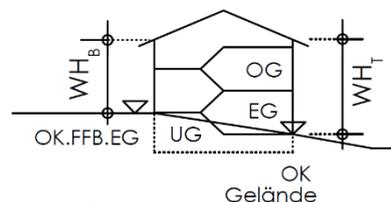
Allgemeiner Bezugspunkt für die zulässige WH ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG.

Das Planungsziel bzgl. der geplanten Höhenlage der Gebäude ist eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung. Die OK.FFB.EG wird daher in Berücksichtigung der vorhandenen Topographie bezogen auf Normal Null festgesetzt. In begründeten Fällen, zum Beispiel unregelmäßig verlaufendem Gelände oder Bindungen an Ver- und Entsorgungstrassen können Höhenabweichungen zugelassen werden.

Auf Grund der vorhandenen Topographie am nordöstlichen Ortsrand wird die zulässige Wandhöhe für Neubauten auf den Flur Nrn. 1275/3 und 1275/1 Süd planteilbezogen festgesetzt.

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit in Abstimmung auf die umgebende Bebauung wird die Wandhöhe bergseitig (WH_B) auf maximal 5,60 m festgesetzt. Diese wird traufseitig gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK.FFB.EG) bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der OK Dachhaut.

Skizze:



Zur rechtssicheren Gewährleistung der harmonischen Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie und die umgebende Bebauung wird zudem die zulässige Wandhöhe talseitig (WH_T) auf 7,10 m festgesetzt. Diese wird traufseitig gemessen von OK des Geländes (talseitig) bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der OK Dachhaut.

Für Neubauten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gilt einschränkend die zulässige Höhenentwicklung entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO.

5.3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise

Für den Geltungsbereich wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Grundstücke durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen wird unter anderem bestimmt durch erforderliche Abstandsflächen sowie Einfügung in die vorhandene Topographie und umgebende Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gewährleistet.

Die Baugrenze definiert, unabhängig von der festgesetzten GRZ, das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksflächen, abgesehen von den festgesetzten zulässigen Überschreitungen für gebiets- und landschaftstypischen Bauteile.

Überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche die zulässige GRZ, stellt dies lediglich einen Spielraum für die Lage des Gebäudes dar.

Die Abstandsflächen entsprechend der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO" der Gemeinde Samerberg sind einzuhalten. Abweichungen im Bestand sind die Ausnahme. Sie unterliegen dem Bestandsschutz. Störungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht bekannt.

Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

In Berücksichtigung der Wohnungsdichte sowie der geplanten Bebauung im dörflich geprägten Umfeld wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die überplanten Grundstücke begrenzt.

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

Flächen für Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen unterschiedlicher Funktion sind fester Bestandteil der dörflichen Hauslandschaft, Beispiele: Remise, Geräteschuppen, Bienenhäuser, Anlagen zur Kleintierhaltung. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO werden daher entsprechend §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Samerberg (Stellplatzsatzung) sowie die Garagen- und Carportsatzung der Gemeinde Samerberg.

Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen und Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Garagen oder Carports sind den geplanten Gebäuden im räumlichen Kontext direkt zugeordnet.

Soweit für Garagen und Carports keine besonderen Flächen festgesetzt sind, sind diese, zur Wahrung der Durchlässigkeit und Transparenz der Ortsrandsituation, innerhalb der Baugrenze zu errichten und bevorzugt in den Hauptbaukörper zu integrieren (Hausgarage HGA). Dies entspricht einer zeitgemäßen Interpretation der traditionellen Einfirstanlage (siehe Abb. 9 „Alles unter einem Dach“).

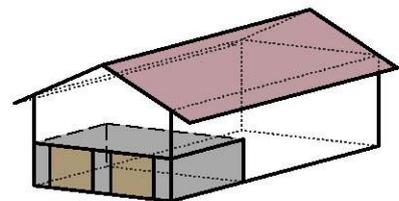


Abb. 10 „Alles unter einem Dach“

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen einer dörflich geprägten Umgebung sollten korrespondierende Dachflächen (vor allem Garagen mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude) profilgleich und in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude erstellt werden (siehe Abb. 10 „Garage eigenständig“).

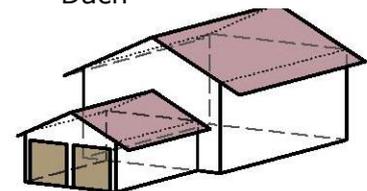


Abb. 11 „Garage eigenständig“

Die Mindesttiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie beträgt zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und Gewährleistung eines ausreichenden Stauraumes mindestens 5,00 m. Der Bereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Die Lage der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports unterstützt die Realisierung kurzer Erschließungswege und dient dadurch dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und dem größtmöglichen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind im Bebauungsplan im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Flächen für KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen.

5.3.5 Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsreichten

Private Verkehrsfläche: Erschließung

Zur Sicherung der Verkehrserschließung der hinterliegenden Grundstücke nördlich der Ortsstraße Hundham werden private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „private Anliegererschließung“ im Planteil gesichert.

Für die Erschließung der Entwicklungsflächen südlich der Ortsstraße Hundham werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der, sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Weg auf der Flur Nr. 1194 dient künftig der Erschließung der Baugrundstücke Flur Nrn. 1075/6 und 1075/7. Der bislang nicht ausgebaut Feldweg weist im Bestand eine Breite von weniger 3,0 m auf und ist daher grundsätzlich für eine ordnungsgemäße Erschließung nicht geeignet.

Eine Erschließungsstraße muss eine Mindestbreite von 3,00 m haben (VGH 08.04.2019 - 1 CS 19.261). Bei einem Straßenausbau (staubfrei bzw. nicht staubfrei) soll eine Bankettbreite von jeweils 0,50 m auf beiden Straßenseiten eingehalten werden. Eine hierzu notwendige Straßengrundabtretung zu Gunsten der Gemeinde Samerberg ist notwendig.

Die geplante Erschließung des nordöstlich gelegenen Entwicklungsbereichs ist ausreichend dimensioniert, um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen. Der Wendehammer ist dementsprechend für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr Lkw 16,0 t) dimensioniert.

Zwischen der zufahrtseitigen Bauflucht und der Erschließung sind die Flächen als „Nicht eingefriedete Hausvorzone“ festgesetzt, die aus Gründen des Ortsbildes und zur Sicherstellung eines ungestörten Rangierverhaltens von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten sind.

5.3.6 Bauliche Gestaltung

Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

Dachgestaltung

Flach geneigte Satteldächer sind prägend für die Hauslandschaft der Region. Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf ein ortstypisches Maß begrenzt.

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergarten, Treppenhaus, Carports oder ähnliches sind im Sinne eines Planungsspielraums auch Pultdächer zulässig. Sie müssen sich aus Gründen des Ortsbildes jedoch stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

Die Dächer für Garagen und Carports sind auf die Dachausrichtung der Hauptanlagen anzupassen.

Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten (z.B. Dachgauben), Dacheinschnitte, Zwerch- und Kreuzgiebel nicht zugelassen.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Glänzende oder reflektierende Materialien für Dach- und Gebäudehüllflächen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

Dachüberstände

Die Gestaltung der Gebäude mit ortsteiltypischen Dachüberständen führt das vorhandene Ortsbild weiter. Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude werden geringere Dachüberstände zugelassen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird in Abstimmung zur umgebenden Bebauung und zur harmonischen Einbindung festgesetzt.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren

Auf Grund der nachhaltigen Energienutzung sind Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren auf den Dächern zulässig, aus ortsgestalterischen Gründen ist eine Aufständering unzulässig.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind daher bündig in und an der Dachfläche zu installieren.

Fassadengestaltung

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des Dorfes **nur als Holzzäune** zulässig.

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern **und Gabionen** sind unzulässig.

Geländemodellierung / -angleichung / -veränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Planungsziel ist eine an die vorhandenen Gegebenheiten angepasste Bebauung. Entlang von Straßen ist das Gelände daher auf die jeweilige Höhe der Straße anzugleichen. An den Gebäuden ist das Gelände auf mind. 0,30 m unter Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG anzugleichen.

Der Verlauf der privaten Erschließungsstraßen orientiert sich an der vorhandenen Topographie.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich zulässig. Höhensprünge sind zur Einbindung in die vorhandene Topographie und aus Gründen des Ortsbilds landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.

Stützmauern sind zur Wahrung des Ortsbilds ab einer Höhe von 0,75 m durch einen mindestens 0,50 m tiefen Versatz zu gliedern. Stützmauern sind in Naturstein, Beton mit behandelter Oberfläche oder dauerhaft begrünt auszubilden.

5.3.7 Festsetzung zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Bis eine Siedlung eingewachsen ist und ihr typisches Erscheinungsbild erreicht hat dauert es viele Jahre. Die Schönheit und Charakteristik der Bäume und Sträucher entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirkt über Generationen hinaus.

Bestehende Laub- und Obstgehölze sind demnach vorrangig zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind sie in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen.

Dominierende Solitär-Laubgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Zu ihrem Schutz dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Durch den Erhalt und die Pflanzung von heimischen und regionaltypischen Laubbäumen wird ein dorftypisches, gliederndes „grünes Netz“ geschaffen, welches durch Erhalt und Weiterentwicklung von Obstgehölzen und die Anlage von Obstwiesen ergänzt ist.

Die südliche Ortseingangs- und die bestehenden Ortsrandsituationen mit der charakteristischen Eingrünung werden unterstützt durch die Anlage von extensiv genutzten Streuobstbereichen.

Zudem werden zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung, Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden (gebietseigenes Pflanzenmaterial).

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiets zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörflichen Charakter zu unterstützen.

Der Ortsrandeingrünung wurde durch Pflanzbindung beziehungsweise Verpflichtung zum Erhalt vorhandener Einzelbäume und Obstwiesen auch auf den privaten Grünflächen Rechnung getragen. Vor allem die bauliche Siedlungserweiterung im Nordosten und Süden kann so landschafts- und ortsbildverträglich entwickelt werden.

5.3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG sowie § 1a Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen erfolgte Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und somit ortsnahe zur Verfügung gestellt werden. Die Ausgleichsflächen dienen damit dem Erhalt und der Erweiterung der prägenden Ortsrandeingrünung und der Schaffung bzw. Sicherung eines natürlich gestalteten Übergangs zur angrenzenden freien Landschaft (siehe hierzu auch Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Kap. 6.7).

5.3.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG werden vorsorglich Festsetzungen zum Artenschutz getroffen. Die zulässigen Zeiträume für die Rodung und Entfernung von Bäumen auf den Baugrundstücken sind diesem Zusammenhang nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

5.4 Auswirkungen der Planung

5.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Durch die bauliche Entwicklung am nordöstlichen und südlichen Ortsrand wird sich das Erscheinungsbild der Fläche verändern.

Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Im Zuge der Bebauung werden voraussichtlich einzelne wenige Bäume (überwiegend Fichten) gefällt, zudem wird sich durch die geplante Bebauung ein verändertes Ortsbild ergeben.

Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im konkreten Fall ist die Einsehbarkeit des Standortes vor allem von Süden gegeben. Die neue Bebauung fügt sich aber durch den Anschluss an die bestehende Bebauung in das vorhandene Ortsbild ein. Mit der Lage der geplanten Ausgleichsfläche Obstanger und der Ausbildung der festgesetzten Fläche zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrund am nordöstlichen und südlichen Ortsrand ist eine Einbindung in den Landschaftsraum gegeben.



Abb. 12 Blickbeziehung zum Ortsteil Hundham vom Weiler Straßeralm (im Süden)

Die Veränderungen sind aufgrund der Lage im Landschaftsraum jedoch lokal begrenzt. Die Neubauten sind aufgrund der Umgebungsbebauung nur bedingt einsehbar.

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. **Es handelt sich hier insbesondere um die Sicherung und Ergänzung des Streuobstwiesenbestands sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung.**

Die Sicherung und Ergänzung des Streuobstwiesenbestands im Orts- und Ortsrandbereich vermeidet eine weitere Ausdehnung in die angrenzende Landschaft und beschränkt gleichzeitig die Einsehbarkeit der geplanten baulichen Entwicklung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude entspricht einer Staffelung der Bebauung im topografischen Umfeld, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

5.4.2 Verkehr

Mit der baulichen Entwicklung in den Ortsrandbereichen ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

5.4.3 Immissionen

Im Ortsbereich von Hundham befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe.

Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb und Verkehr sind im Umfeld der geplanten Vorhaben gegeben.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass Dorfgebiete geprägt sind durch die Landwirtschaft und das Wohnen. Wohnen und Arbeiten nebeneinander bergen aber auch ein gewisses Konfliktpotenzial.

Entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Nach dem Kommentar zur Baunutzungsverordnung BauNVO, Jäde / Dirnberger / Weiß, 7. Auflage, Juli 2013 muss jedoch

„die qualifizierte Rücksichtnahme Klausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Lichte der gesetzgeberischen Zwecksetzung der Neudefinition des Dorfgebietes interpretiert werden. Daher kann keineswegs nach wie vor auf die frühere Rechtsprechung zur Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet zurückgegriffen werden.

Auch erschöpft sich jedenfalls die Bedeutung des „Vorrangigen“ insbesondere in der Verpflichtung der Wohnbebauung, die landwirtschaftstypischen Immissionen hinzunehmen und eine an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung in solchen Fällen zu verhindern, in denen dadurch zusätzliche Anforderungen oder Beschränkungen (z.B. in Bezug auf Erweiterungen) an den Betrieb aus Gründen des Immissionsschutzes gestellt werden könnten. (...)

Demgegenüber ist von Folgendem auszugehen:

Der durch § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglichte Wandel des Dorfgebietes führt zu einem verstärkten und engeren Nebeneinander landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen. Der Ordnungsgeber will einerseits die fortbestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht aus dem Dorf vertreiben – das verbieten schon die Gebote des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches -, er will aber andererseits (und dies folgt aus den beiden genannten planungsrechtlichen Geboten) den landwirtschaftlichen Betrieben nicht eine Abwehrposition dahingehend einräumen, dass sie nichtlandwirtschaftliche Nutzungen auf Konfliktfreiheit garantierende Distanz halten können.

*Diesen Konflikt hat der Ordnungsgeber in § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB wenn nicht geschaffen, so jedenfalls billigend in Kauf genommen. Er hat diesen Konflikt durch Satz 2 entschieden, und zwar in dem Sinne, **dass die heranrückende, nichtlandwirtschaftliche Nutzung die landwirtschaftsbedingten Immissionen hinzunehmen hat.** (...)*

Mit möglichen, temporären Immissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sowie aus der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ist in einem Dorfgebiet demnach grundsätzlich zu rechnen und von der eingestreuten Wohnbebauung hinzunehmen. Insbesondere Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

5.4.4 Schutz vor Gefährdungen durch Wasser

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

Gebäude sind daher mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Entsprechend der vorliegenden Planung der Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt Roland Richter Ingenieur GmbH, 83395 Freilassing (März 2020) zur Erschließung der geplanten baulichen Entwicklung soll, um Beschädigungen an Gebäuden vorzubeugen welche durch Änderungen der Wasserwegsamkeiten anhand von Zufahrten und neue Bauungen entstehen könnten, im Norden des Planungsbereichs eine Flutmulde mit einer Tiefe von ca. 0,4 m angelegt werden.

Diese soll anfallende Sturzfluten außerhalb des Baugebiets Richtung Osten, auf eine freie Wiesenfläche ableiten. Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes wird zusätzlich ein Damm aufgeschüttet. Das anfallende Wasser kann über die Wiesenfläche Richtung Straßentiefpunkt abfließen, der sich ca. 30 m entfernt von den geplanten Bauparzellen befindet. Im Weiteren kann das Oberflächenwasser über die Straße, Richtung geplanten Rückhaltebecken und den Thalgraben abfließen.

5.4.5 Technische Infrastruktur

Durch die Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt Roland Richter Ingenieur GmbH, 83395 Freilassing wurde im März 2020 eine Planung zur Erschließung der geplanten baulichen Entwicklung erarbeitet.

Die Planung sieht vor, die bestehende Ortsstraße in Richtung Dorfen über eine Länge von circa 80 m zu erneuern, das bestehende Schmutzwasser-Kanalnetz wird im Zuge dessen ergänzt.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Gemeindeverbindungsstraße und der geplanten Bauparzellen ist ein neuer Ableitungskanal in Richtung des südöstlich gelegenen Thalgrabens geplant. Vor der Einleitung soll das Niederschlagswasser in einem Becken zurückgehalten und mittels eines gedrosselten Auslaufs dem Thalgraben zugeführt werden.

5.4.6 Alternativen

Im Zuge der eingeschränkten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen und südlichen Ortsrand wurden verschiedene Varianten zur Lage der geplanten Gebäude geprüft.

Die Varianten unterschieden sich unter anderem in der Lage der geplanten Erschließungsstraßen und in der geplanten Gebäudegröße. Eine Variante mit Mehrfamilienhäusern wurde aufgrund der sensiblen Ortsrandlage nicht weiterverfolgt.

6.0 Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

Der Umweltbericht stellt die Grundlage der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren dar.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst. Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Weiler Hundham in der Gemeinde Samerberg, Landkreis Rosenheim, befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Weiler ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf Anfrage einheimischer Bauwerber und zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs plant die Gemeinde Samerberg eine begrenzte bauliche Entwicklung im Nordosten von Hundham sowie eine weitere Nachverdichtung im südlichen Bereich von Hundham.

Zur Vorbereitung der landesplanerischen Beurteilung wurde durch das Büro Umwelt und Planung, 83022 Rosenheim, die Siedlungsstruktur von Hundham bewertet (Bericht vom 23.08.2016). Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass Hundham durch die Anzahl der Gebäude, das Eigenleben und die vorhandene Nutzungsvielfalt deutliche Ortsteileigenschaften nach § 34 BauGB aufweist.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bestätigt mit Stellungnahme vom 07.12.2016, dass der Ortsteil Hundham über ein ausreichendes städtebauliches Gewicht verfügt, um eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 darzustellen, welche die Darstellung des Baubestands im Flächennutzungsplan als Baufläche sowie eine untergeordnete Erweiterung zulässt.

Die Gemeinde Samerberg sieht sich darin bestätigt, den Flächennutzungsplan entsprechend fortzuschreiben und als planungsrechtliche Voraussetzung für eine eingeschränkte bauliche Entwicklung und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur für den Ortsteil Hundham einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Hundham“ und die erforderliche 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Samerberg am 06.11.2018 beschlossen.

Nachdem es sich bei den erweiterten Bauflächen nicht um eine Innenentwicklung handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung durchzuführen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für den Entwurf des Bebauungsplans "Hundham" wurde das Verfahren zur Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine Abstimmung im Rahmen einer allgemeinen Planfortschreibung wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Wesentliche abgestimmte, geänderte oder ergänzte Erläuterungen sind farbig markiert.

Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Weiler Hundham in der im zentralen westlichen Bereich der Gemeinde Samerberg im Landkreis Rosenheim. Der Ortsteil Hundham liegt circa 200 m nördlich der Kreisstraße RO 9 zwischen den Ortsteilen Roßholzen und Eßbaum.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Roßholzen, Gemeinde Samerberg.

Art der Nutzung	Flur Nummern
Bebaute Grundstücke	1075 T, 1075/1, 1075/2 (private Erschließung), 1075/3 (Garage), 1075/4, 1075/5, 1076, 1077, 1078 T, 1078/1 T, 1083/1, 1084, 1086, 1087, 1091, 1193
Unbebaute Flächen	1075 T, 1075/6, 1075/7, 1075/8, 1078/4, 1083 T, 1083/2, 1087/1, 1087/2, 1275 T, 1275/1, 1275/2, 1275/3
Erschließung (Straße)	1078/3 (Feldweg), 1194 (Feldweg), 1199 T (Feldweg), 1199/3, 1199/4 (Feldweg), 1325 (Feldweg), 1274 T, 1327 T (Feldweg)

Tab. 4 Auflistung Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 3,922 ha auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, angrenzend bewaldete Hänge des Dandlbergs
Im Osten	Ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und z. T. Streuobstwiesen
Im Süden	Ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, angrenzen Kr RO 9
Im Westen	Landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, Feldgehölze und z. T. Streuobstwiesen mit geschlossenem, regelmäßigem Obstbaumbestand

Tab. 5 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Planungsrechtlich befindet sich der Weiler Hundham im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Samerberg (1978) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Sonstige informelle Planungen (Landesplanerische Beurteilung)

Zur Vorbereitung der landesplanerischen Beurteilung hat das Büro Umwelt und Planung, 83022 Rosenheim, die Siedlungsstruktur von Hundham bewertet (Bericht vom 23.08.2016).

Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass Hundham durch die Anzahl der Gebäude, das Eigenleben und die vorhandene Nutzungsvielfalt deutliche Ortsteileigenschaften nach § 34 BauGB zeigt.

Diese Einschätzung wurde auch durch die Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung bestätigt.

6.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

6.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, GIRL	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes. 	<p>Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.</p> <p>Die erforderlichen Abstände nach GIRL können nach derzeitiger Einschätzung eingehalten werden.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets werden berücksichtigt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Festsetzung einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4, Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.</p>
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 	<p>Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich, abgesehen von einem vorhandenen Löschweiher, keine Oberflächengewässer.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche, ein wassersensibler Bereich liegt nicht vor.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Grundsätzlich sind neue Bauflächen zudem an das örtliche Kanalnetz im Trennsystem anzubinden.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt.</p> <p>Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet werden.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.</p>
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	<p>Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.</p> <p>Entsprechend der Denkmalliste des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet.</p> <p>Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Samerberg ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Die Gemeinde Samerberg befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 05 „Hochriesgruppe und Samerberg“ sowie innerhalb der Zone A des Alpenplans - Vorgaben der Regionalplanung <ul style="list-style-type: none"> · Nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds, · Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, · Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. 	<p>Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Eine Entwicklung außerhalb des Vorbehaltsgebiets ist demnach nicht möglich.</p> <p>Die bauliche Entwicklung von Hundham beschränkt sich auf die bestehende Ausdehnung und, im Verhältnis geringfügige Entwicklungsbereiche am nordöstlichen und südlichen Ortsrand.</p> <p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung der Entwicklungsflächen als Streuobstwiese und als Grünland. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.</p> <p>Die vorliegende Planung dient vorrangig der Bereitstellung von Wohnraum, bevorzugt für ortsansässige junge Familien. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bereich ist durch die umgebende Bebauung geprägt, die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für die Ortsrandsituation eine ausreichende Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch Gestaltung von Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen beschränkt. Durch eine langfristige Sicherung und eine Ergänzung der Streuobstwiesen werden ortsbildprägende Grünzüge und Freiflächen gesichert, weiterentwickelt und erhalten.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft.	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Tab. 6 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

6.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hundham“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Samerberg.

An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

6.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm, Erholung und siedlungsnaher Freiraum.

6.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet umfasst den Ortsteil Hundham in der Gemeinde Samerberg. Eine bauliche Entwicklung ist am nordöstlichen Ortsrand zu beiden Seiten der Ortsverbindungsstraße und am südlichen Ortsrand geplant. Eine Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm ist nur im geringen Maß durch die südlich verlaufende Kreisstraße gegeben.

Innerhalb des Ortsteils Hundham befinden sich Anwesen mit landwirtschaftlichem Betrieb.

Dorftypische Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Immissionen der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens gegeben.

6.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der geplanten Gebäude und der privaten Erschließungsstraßen.

Es ist zu erwarten, dass sich die baulichen Aktivitäten insgesamt über mehrere Jahre verteilen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber letztendlich um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Eine geringe Vorbelastung durch die Ortsverbindungsstraße ist gegeben. In der Gesamtschau sind die baubedingten Auswirkungen als gering zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine bauliche Entwicklung sind nicht zu erkennen.

6.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr in dem Bereich geringfügig erhöhen.

Die bestehende Ortsstraße Hundham ist grundsätzlich für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

Durch die neue Bebauung ergeben sich lediglich geringe anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen.

Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung daher ausdrücklich zu dulden. Erforderliche Abstände nach GIRL werden nach derzeitiger Einschätzung eingehalten.

Darüber hinaus sind nach derzeitiger Einschätzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm	gering	gering	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

6.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

6.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die Gemeinde Samerberg wird entsprechend dem Regionalplan der Region 18 „Süd-Ost-Oberbayern“ dem Gebiet für Tourismus und Erholung „Chiemgauer Alpen“ zugesprochen.

Durch den Ortsteil Hundham entlang der Ortsverbindungsstraße verlaufen die örtlichen Wanderwege mit der Wege-ID 9848 und 9886. Eine Beeinträchtigung der Wanderwege durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Die Ortsverbindungsstraße verläuft zwischen den Grundstücken mit den Flurnummern 1275/1, 1275/2 und 1083/2. Die Grundstücke werden durch die Ortsverbindungsstraße erschlossen. Die Straße bleibt ansonsten von der Planung unberührt.

Die Flächen für die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie erfüllen derzeit keine offizielle Erholungsfunktion und sind dafür weder erschlossen noch vorgesehen. Die Fläche, auf der die bauliche Entwicklung stattfinden soll, ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

6.4.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Ausweisung der Bauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das Erscheinungsbild der Bauflächen wird den grundsätzlich Erholungsraum verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung als Grünlandfläche teilweise mit Gehölzen ist eine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering erheblich einzustufen.

6.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Mensch: Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnäher Freiraum

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	alpin	
Großlandschaft:	Alpen	
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D67	Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	027	Chiemgauer Alpen
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	027-26	Samerberg

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“ [Legendeneinheit L6bT].

Östlich von Hundham umrahmt die pnV des „Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald“ [Legendeneinheit N6bT] das Planungsgebiet (siehe folgende Karte).



Abb. 13 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Vegetationseinheiten der potenziellen natürlichen Vegetation – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.2 Alpen“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenem Saatguts wird mit Nr. 18 „Alpen“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 46 „Bayerische Alpen“.

Schutzgebiete

Innerhalb und im weiteren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und im weiteren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Direkte Beeinträchtigungen der im weiten Umfeld des Planungsgebiets befindlichen umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete (Entfernung von mindestens 3 km) können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Entfernung nicht zu erwarten.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns.

Im näheren und weiteren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Flächen der Biotopkartierung Bayern (siehe folgende Karte und Tabelle).

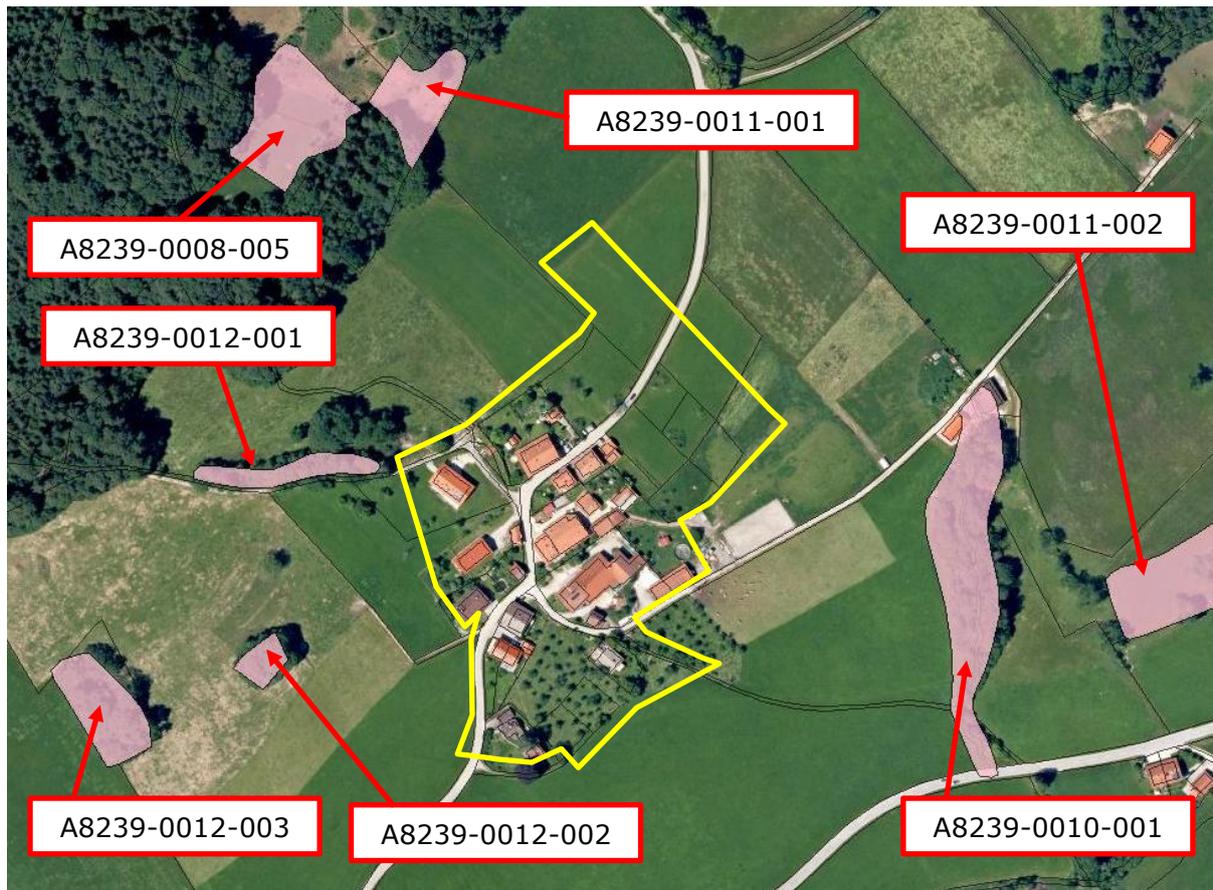


Abb. 14 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) und Parzellarkarte mit Darstellung der Biotopflächen: Alpen (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet)– ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Biotop-Nr.	Bezeichnung	Entfernung zum Planungsgebiet
A8239-0008-005	Moore in der Umgebung von Taxa	ca. 150 m
A8239-0010-001	Bäche zwischen Hundham und Geisenkam	ca. 100 m
A8239-0011-001	Extensivwiesen zwischen Hundham und Eßbaum	ca. 100 m
A8239-0011-002	Extensivwiesen zwischen Hundham und Eßbaum	ca. 200 m
A8239-0012-001	Feldgehölze und Hecke bei Hundham	ca. 30 m
A8239-0012-002	Feldgehölze und Hecke bei Hundham	ca. 95 m
A8239-0012-003	Feldgehölze und Hecke bei Hundham	ca. 200 m

Tab. 9 Auflistung der Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern: Alpen
 Datenquelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopflächen ist u.a. aufgrund der Entfernung zur geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild sind die den Ort umschließenden und mit der Ortschaft verzahnten Streuobstwiesen.

Im Planungsgebiet selbst sind Streuobstflächen unterschiedlicher Dichte und Qualität zu verzeichnen.

Im Südosten umschließt eine geschlossene Streuobstanlage auf Teilflächen der Flur Nr. 1075 die einzeilige Wohnbebauung. Der Obstbaumbestand bestimmt die natürliche Grenze des südlichen Ortsrandes. Das Ortsbild im Südwesten ist überwiegend von den Streuobstflächen auf der Flur Nr. 1075 und 1326 geprägt.



Abb. 15 Streuobstwiese auf dem Grundstück Flur Nr. 1075

Außerdem befindet sich innerhalb des Planungsgebiets, auf den Flur Nrn. 1078, 1087 und 1083/1 verschiedener lückenhafter Obstbaumbestand.

Als räumliche Merkzeichen werden zwei große Laubbäume (Blutbuche, Birke) am Ortseingang besonders wahrgenommen.



Abb. 17 Baumbestand (Nussbaum) mit Stammhöhle (roter Pfeil) an der Ortsverbindungsstraße Flur Nr. 1083/2



Abb. 18 Zeigt den Baum (Nussbaum) mit Asthöhle (roter Pfeil) an der Ortsverbindungsstraße Flur Nr. 1083/2

Prognose der Schädigung und Störungsverbote

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einzelnen Nadel- und Laubbäumen. Der Gehölzbestand östlich der Ortsverbindungsstraße wurde bereits entfernt.

Südwestlich der Ortsverbindungsstraße befinden sich 5 Obstgehölze, wovon 2 Rindenabplatzungen aufweisen. Der am Straßenrand befindliche Solitär-Nussbaum weist eine Stammhöhle, eine Asthöhle sowie Rindenabplatzungen auf. Durch die Rodung der Bäume gehen potenzielle Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse verloren. Der Solitär-Nussbaum ist als zu erhalten festgesetzt. Weitere Ausführungen zum Artenschutz enthält Kapitel 6.8.

6.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Im Zuge der Umsetzung der Bebauung kommt es zur Rodung einiger Nadelgehölze am nördlichen Ortsrand. Am südlichen Ortsrand erfolgt ein Eingriff in einen bestehenden Obstanger.

In Bezug auf Fledermäuse führt die Bebauung zu einem teilweisen Verlust von möglichen Jagdgebieten und potenzielle Quartieren. In der umliegenden Umgebung sind aber genügend gleichwertige Flächen verfügbar, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung von Fledermäusen unwahrscheinlich ist.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

6.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Der Wirkraum ist auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt.

Insgesamt ist aber die gesamte Grünstruktur des Ortes Hundham mit größeren Obstangern zu betrachten, die ein reichhaltiges Lebensraumangebot aufweisen.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

6.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.4.4 Schutzgut Boden

6.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern um „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ ([Legendeneinheit 30b], siehe folgende Abbildung).

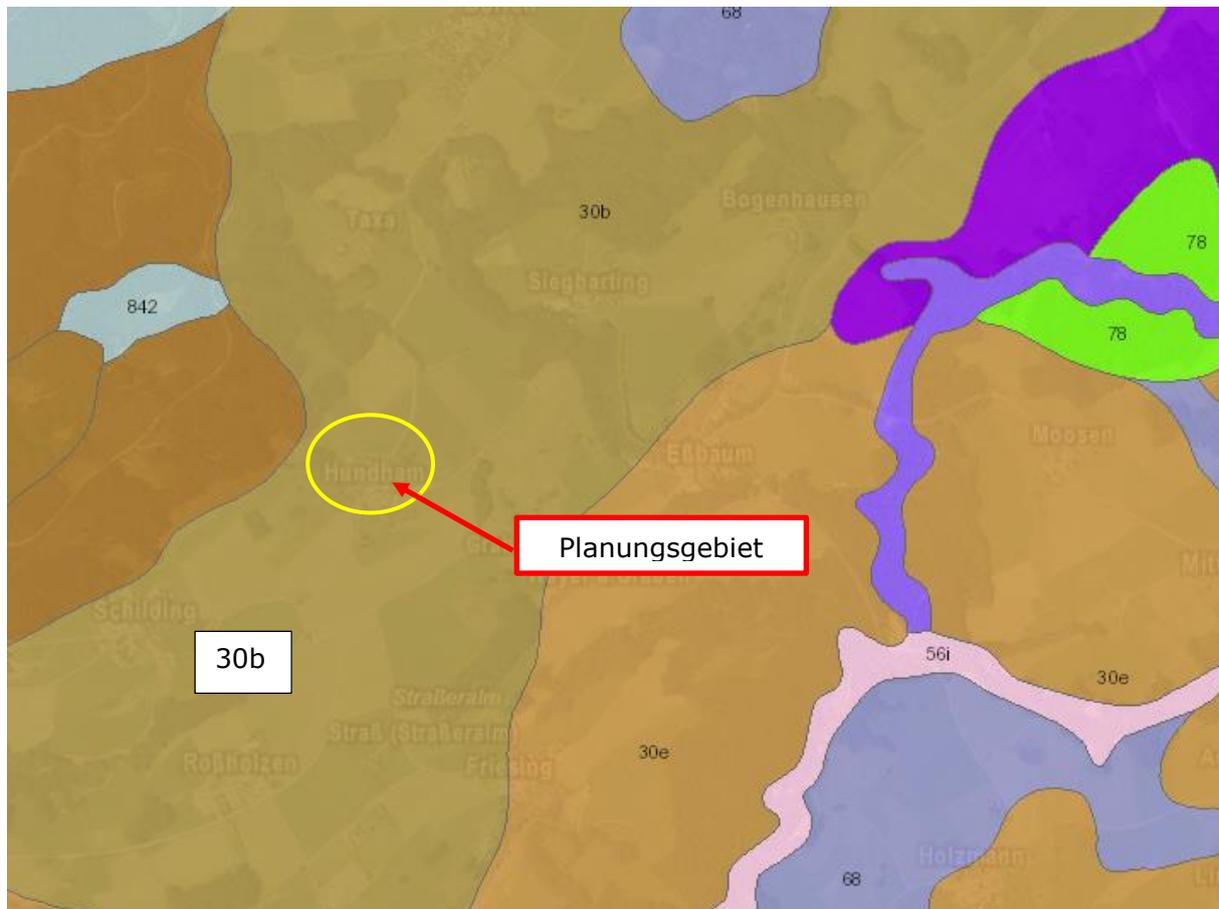


Abb. 19 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Planungsgebiet in „Rhenodanubischer Flysch: Untere Bunte Mergel bzw. Ofterschwanger Schichten bis Anthering-Formation – Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandstein, lokal Konglomerat, Kalkstein“ (Quelle: GeoFachdatenAtlas (BIS-Bayern)).

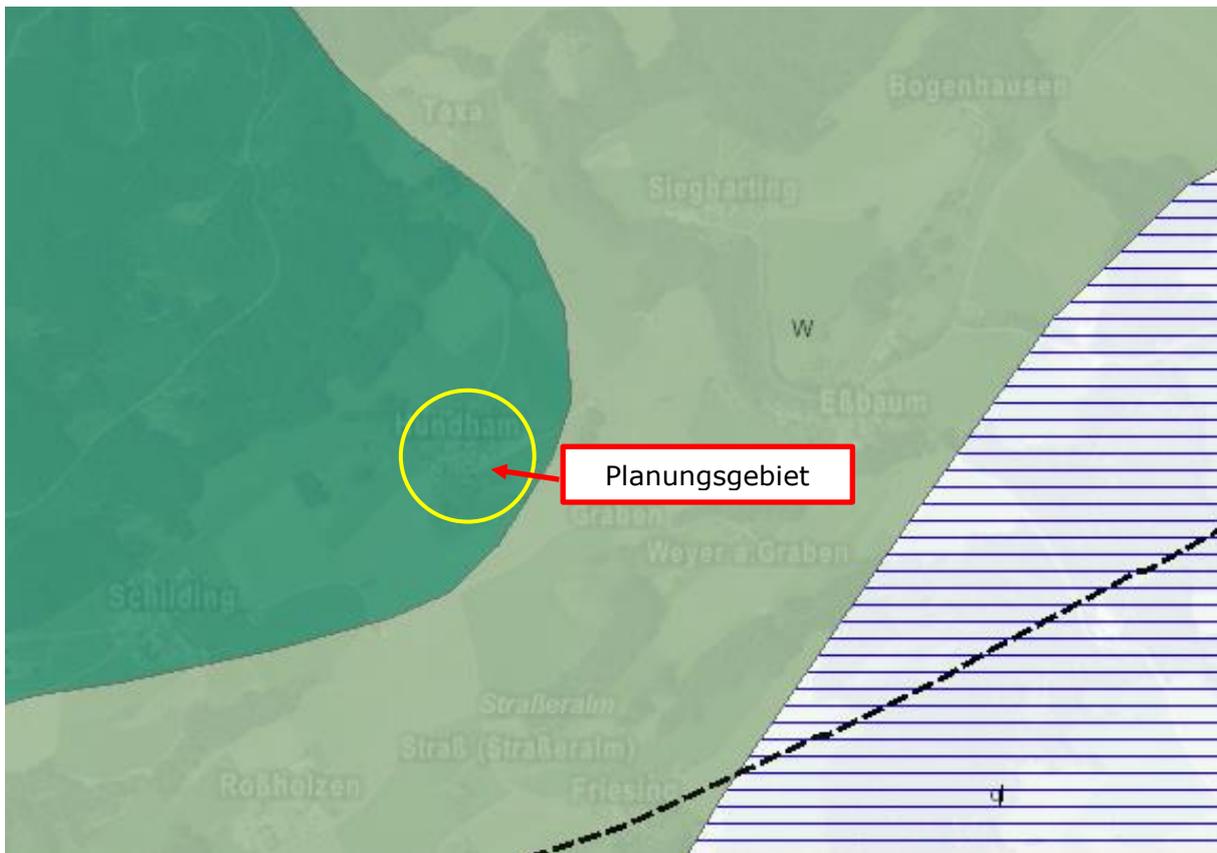


Abb. 20 Auszug aus Geologischer Karte von Bayern GK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Geologie © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Untergrund

Entsprechend der Standortauskunft „Boden / Baugrund“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind im Planungsgebiet folgende Verhältnisse des Untergrunds zu erwarten:

Ingenieurgeologische Bewertung: bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch

Humusgehalt: bereichsweise humose Böden

Geogefahren: keine Hinweise auf Geogefahren / Georisikien

Gesteinsklassifikation: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Hinweis zu Baugrundeigenschaften: wechselhafte Zusammensetzung und Lagerungsdichte, z. T. engräumig wechselnd. Z. B. können bindige und nichtbindige Bereiche oder Bereiche mit unterschiedlichen Setzungseigenschaften engräumig aneinandergrenzen. Kann große Blöcke enthalten.

Für das Planungsgebiet liegen derzeit keine detaillierten Bodenuntersuchungen vor. Es wird jedoch auf Grund der Erfahrungen bei Grabarbeiten während des Straßenausbaus des Ortsteils Roßholzen angenommen, dass im Wesentlichen bindige Böden anstehen, welche kie-sige und schwach sandige Anteile aufweisen. In diesen Bereichen sind diese Böden ggf. bis in eine ausreichende Tiefe auszutauschen, d. h. durch einen zusätzlichen Bodenaustausch zu ersetzen.

Fachliche Einschätzungen bzw. Untersuchungen zur Baugrundbeschaffenheit und Grundwasserverhalten liegen bislang nicht vor. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke zu Standfestigkeit und Grundwasserverhalten wird in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Eignung für die Landwirtschaft

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern (siehe folgende Karte) werden die bislang un bebauten Flächen angrenzend an den Ortsteil Hundham wie folgt eingestuft.

Im Norden, Osten und Westen:

LII3 Fläche als Grünland genutzt

L Lehme

II Zustandsstufe: mittel

3 Wasserverhältnisse: mittel

Im Süden:

LII2 Fläche als Grünland genutzt

L Lehme

I Zustandsstufe: gut

2 Wasserverhältnisse: gut



Abb. 21 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bey. Vermessungsverwaltung

6.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Vorhaben ist eine Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Nachdem die Böden auf den bislang unbebauten Flächen im Planungsgebiet bisher wenig verändert worden sind, sind die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

6.4.4.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für das Planungsgebiet mehrheitlich GRZ 0,35. Somit ist ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad anzunehmen.

Für die Flur Nrn. 1087 T und 1091 wird, bedingt durch den Baubestand, der ausgeübten Nutzung und dem Flächenbedarf der landwirtschaftlichen Betriebe abweichend eine GRZ von 0,40 zugelassen. Dies bewirkt einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Der überwiegende Bereich des Planungsgebiets ist bereits bebaut. Bei den neuen Vorhaben handelt es sich um eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers. Die anlagebedingten Auswirkungen werden in der Gesamtschau dennoch als hoch angesehen.

6.4.4.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

6.4.4.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.4.5 Schutzgut Wasser

6.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächengewässer

Abgesehen von einem Löschteich im Grenzbereich der Grundstücke Flur Nrn. 1076 und 1077 im westlichen Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft in ca. 130 m südöstlicher Richtung der Thalgraben.

Oberflächenwasserabfluss

Detaillierte Angaben über wild abfließendes Oberflächenwasser liegen nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Topographie ist bei Starkregenereignisse und den daraus resultierenden Sturzfluten jedoch grundsätzlich mit Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, auch mit Schlamm und Erosion zu rechnen.

Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet. Der überplante Bereich liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs ([Online-Abfrage vom 17.02.2021](#)).

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche. Örtlich auftretender Stauwassereinfluss ist zu erwarten. Stau- oder Haftnässe wird als „gering oder > 0,8 m tief“ klassifiziert.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Fachliche Einschätzungen bzw. Untersuchungen zur Baugrundbeschaffenheit und Grundwasserverhalten liegen nicht vor. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke zu Standfestigkeit und Grundwasserverhalten wird in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist erfahrungsgemäß nicht gegeben und somit wird der Ortsteil Hundham im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit ohne Rückhalt in den größtenteils verrohrten Brunnen (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet.

6.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen oder Tiefgaragen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

6.4.5.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Entwässerungskonzept

Durch die Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt Roland Richter Ingenieur GmbH, 83395 Freilassing wurde im März 2020 eine Planung zur Erschließung der geplanten baulichen Entwicklung erarbeitet.

Die Planung (siehe auch folgende Karte) sieht vor, die bestehende Ortsstraße in Richtung Dorfen über eine Länge von circa 80 m zu erneuern, das bestehende Schmutzwasser-Kanalnetz wird im Zuge dessen ergänzt.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Gemeindeverbindungsstraße und der geplanten Bauparzellen ist ein neuer Ableitungskanal in Richtung des südöstlich gelegenen Thalgrabens geplant. Vor der Einleitung soll das Niederschlagswasser in einem Becken zurückgehalten und mittels eines gedrosselten Auslaufs dem Thalgraben zugeführt werden.

Die Planunterlagen zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Ortsbereich Hundham in den Thalgraben wurden im wasserrechtlichen Verfahren geprüft und genehmigt.

Ein Wasserrechtsbescheid liegt mit AZ 34-6326-1 F vom 26.08.2020 vor.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Entsprechend der vorliegenden Planung der Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt Roland Richter Ingenieur GmbH, 83395 Freilassing (März 2020) zur Erschließung der geplanten baulichen Entwicklung soll, um Beschädigungen an Gebäuden vorzubeugen welche durch Änderungen der Wasserwegsamkeiten anhand von Zufahrten und neue Bauungen entstehen könnten, im Norden des Planungsbereichs eine Flutmulde mit einer Tiefe von ca. 0,4 m angelegt werden.

Diese soll anfallende Sturzfluten außerhalb des Baugebiets Richtung Osten, auf eine freie Wiesenfläche ableiten. Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes wird zusätzlich ein Damm aufgeschüttet. Das anfallende Wasser kann über die Wiesenfläche Richtung Straßentiefpunkt abfließen, der sich ca. 30 m entfernt von den geplanten Bauparzellen befindet. Im Weiteren kann das Oberflächenwasser über die Straße, Richtung geplanten Rückhaltebecken und den Thalgraben abfließen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind daher nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

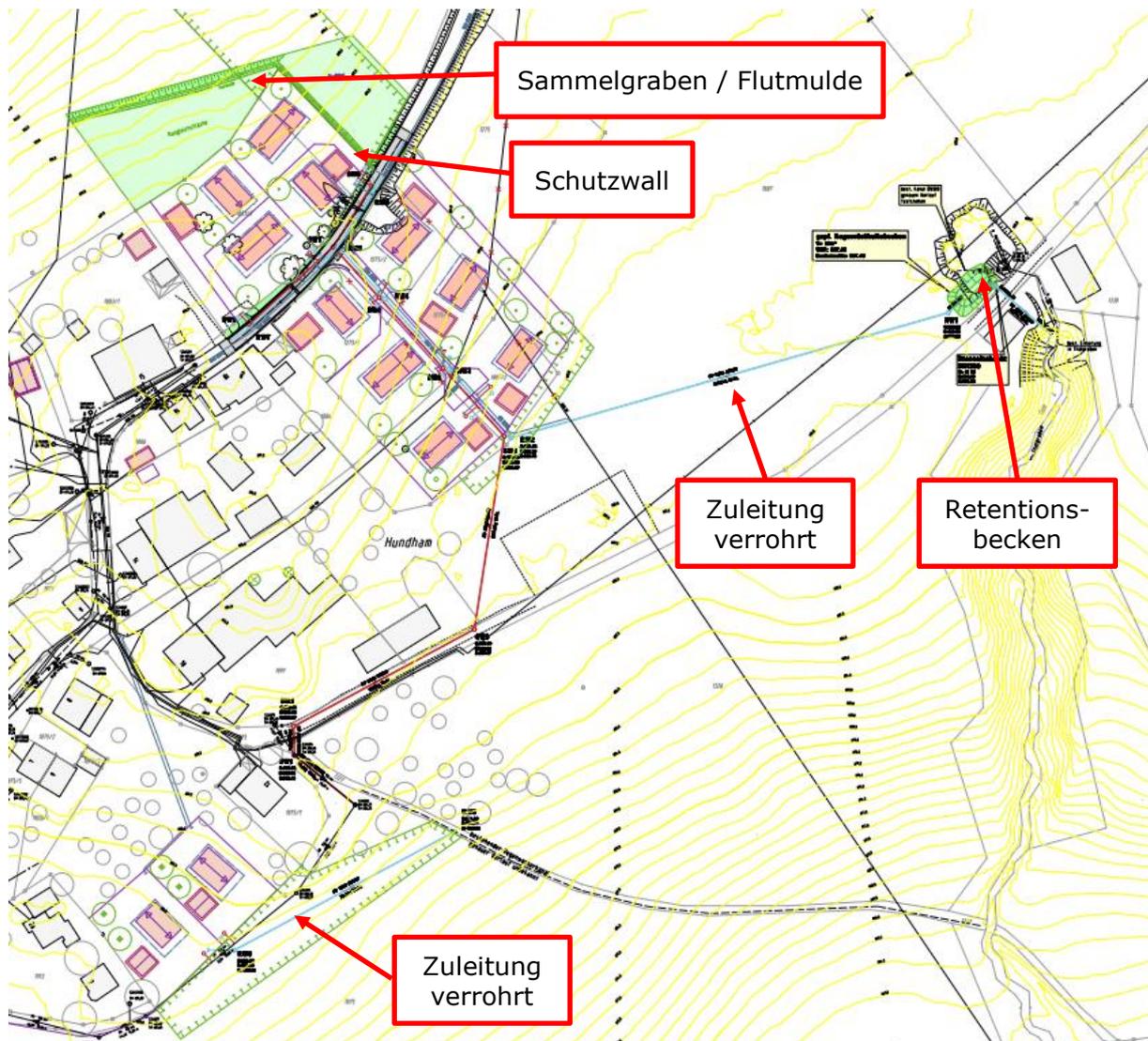


Abb. 22 Auszug aus Lageplan zur Erschließung Baugebiet OT Hundham, Stand März 2020
 – ohne Maßstab
 Entwurfsverfasser: Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt Roland Richter Ingenieur
 GmbH, 83395 Freilassing

Grundwasser

Wie beim Schutzgut Boden ist im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe des Versiegelungsgrades ausschlaggebend.

Mit der Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert sich auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Das Niederschlagswasser kann aber weiterhin auf den bestehenden und neuen Bauparzellen versickern z.B. über Mulden oder Rigolen. Das Versickerungspotenzial wird daher nicht beeinträchtigt. Die anlagebedingten Auswirkungen werden als gering angesehen.

Zusammenfassend sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering anzusehen.

6.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächen-gewässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächen-wasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.4.6 Klima und Lufthygiene

6.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die mittleren Jahresniederschläge für das Planungsgebiet liegen im Bereich von 1.300 mm bis 1.500 mm. Die Alpen bewirken eine Stauwirkung was zu erhöhten Niederschlägen führt.

Die mittlere Jahrestemperatur wird zwischen +6 bis +7°C angegeben.

Im Geltungsbereich liegen keine Kaltluftproduktionsflächen oder Abflussgebiete.

6.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Vorhaben entstehen während der Bauphase temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.4.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen einzelne Gehölzstrukturen verloren. Der Verlust ist aber klimatisch nur gering erheblich.

Im Umgriff der neuen Bauflächen sind zudem ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen. Abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann die Bauflächen durchströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird sich mit der Wohnbebauung eine geringe Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z.B. Gewerbeflächen). Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung einer Baufläche im Dorfgebiet ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme jedoch grundsätzlich mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.4.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

6.4.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

6.4.7.1 Beschreibung Bestand

Der Weiler Hundham in der Gemeinde Samerberg, Landkreis Rosenheim, befindet sich circa 3,0 km südwestlich des Gemeindehauptortes Törwang. Der Ort wird, ausgehend von der Kreisstraße RO 9, durch eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Hundham liegt an einem nach Südosten abfallenden Hang und erstreckt sich insgesamt über eine Höhenlage von 685 bis 700 m ü NN.

Die gesamte Gemeinde Samerberg befindet sich innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 05 „Hochriesgruppe und Samerberg“.

Der Weiler Hundham ist landwirtschaftlich geprägt und umfasst 13 Hauptgebäude plus Nebengebäude und Garagen. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Bestand beträgt bis zu zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock-Geschoss.

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Samerberg mit Stand vom 08.07.2020 stehen zwei der, z. T. ehemaligen Bauernhäuser unter Denkmalschutz. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Ensembles und landschaftsprägenden Denkmäler sowie keine Bodendenkmäler (Online-Abfrage vom 17.02.2022).

Bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild sind die den Ort umschließenden und mit der Ortschaft verzahnten Streuobstwiesen. Im Planungsgebiet selbst sind Streuobstflächen unterschiedlicher Dichte und Qualität zu verzeichnen.

Im Südosten umschließt eine geschlossene Streuobstanlage auf Teilflächen der Flur Nr. 1075 die einzeilige Wohnbebauung. Der Obstbaumbestand bestimmt die natürliche Grenze des südlichen Ortsrandes. Das Ortsbild im Südwesten ist überwiegend von den Streuobstflächen auf der Flur Nr. 1075 und 1326 geprägt.



Abb. 23 Streuobstwiese auf dem Grundstück Flur Nr. 1075

Außerdem befindet sich innerhalb des Planungsgebiets, auf den Flur Nrn. 1078, 1087 und 1083/1 verschiedener lückenhafter Obstbaumbestand.

Als räumliche Merkzeichen werden zwei große Laubbäume (Blutbuche, Birke) am Ortseingang besonders wahrgenommen.



Abb. 24 Ortseingang von Hundham mit den zwei großen Laubbäume (Blutbuche, Birke)

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen ab von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung.

6.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

6.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet statt.

Im Zuge der Bebauung werden voraussichtlich einzelne wenige Bäume im Norden gefällt sowie in eine Obstwiese am südlichen Ortsrand eingegriffen. Durch die Bebauung wird sich ein verändertes Ortsbild ergeben.

Der Geltungsraum wird sich durch die Bebauung verändern.

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Im konkreten Fall ist die Einsehbarkeit des Standortes von Süden gegeben. Die neue Bebauung fügt sich aber durch den Anschluss an die bestehende Bebauung in das Ortsbild ein. Mit der Lage der Ausgleichsfläche Obstanger am nordöstlichen und südlichen Ortsrand ist eine Einbindung in den Landschaftsraum gegeben.

Eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich wird begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Sicherung und Ergänzung des Streuobstwiesenbestands sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung.

Die Sicherung und Ergänzung des Streuobstwiesenbestands im Ortsrandbereich vermeidet eine weitere Ausdehnung in die angrenzende Landschaft und beschränkt gleichzeitig die Einsehbarkeit der geplanten baulichen Entwicklung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude entspricht einer Staffelung der Bebauung im topografischen Umfeld, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild mittlere Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	mittel	mittel	mittel

Tab. 14 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.4.8.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Samerberg mit Stand vom 08.07.2020 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets Baudenkmale (siehe folgende Karte und Tabelle). Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Ensembles und landschaftsprägenden Denkmäler sowie keine Bodendenkmäler ([Online-Abfrage vom 17.02.2021](#)).

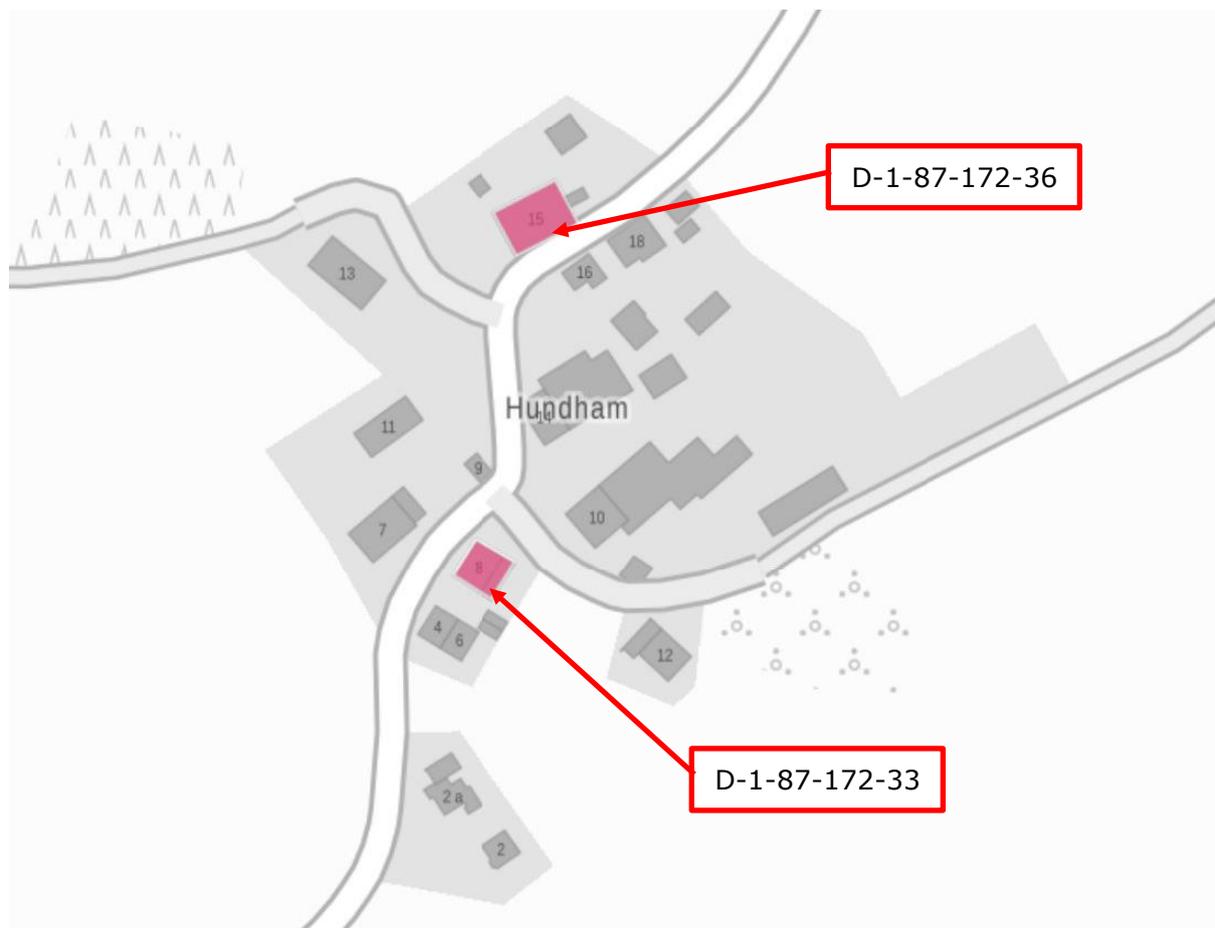


Abb. 25 Lageplan Hundham mit Kennzeichnung der vorhandenen Baudenkmale- o. M.
 Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Daten © 2021 BLfD; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungs-
 verwaltung

Denkmal Nr.	Bezeichnung / Beschreibung
D-1-87-172-33	Hundham 8 Wohnstallstadelhaus / Bauernhaus <i>„Bauernhaus, ehem. Einfirsthof, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Giebellaube und Laube, bez. 1781, Wirtschaftsteil verkürzt.“</i>
D-1-87-172-36	Hundham 15 Wohnstallstadelhaus / Bauernhaus <i>„Ehem. Bauernhaus, Einfirsthof, mit Flachsatteldach, Blockbau-Obergeschoss, Giebellaube und Laube, 2. Hälfte 17. Jh., Dachstuhl 1836, 1924 gehoben.“</i>

Tab. 15 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld
 Quelle: Denkmalliste Samerberg mit Stand vom 08.07.2020 © 2021 BLfD

6.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wesentliche direkte Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des Abstandes zu möglichen Neubauten und der ausreichenden Durchgrünung im Neubaugebiet werden die baubedingten Auswirkungen sowie die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs als gering eingestuft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist.

Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 16 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

6.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

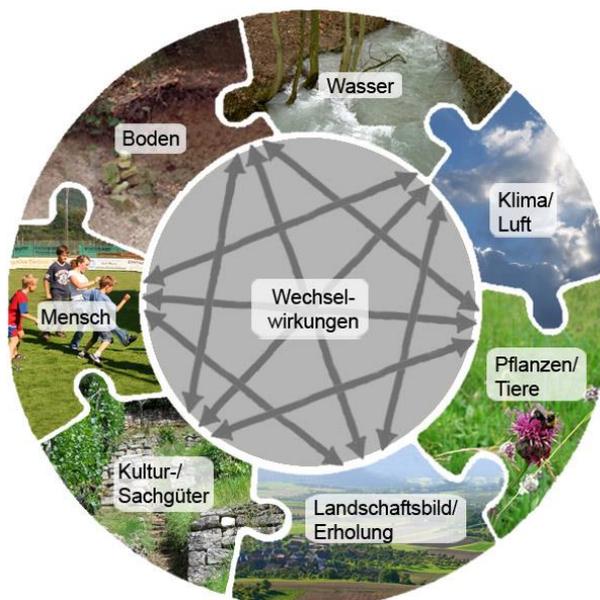


Abb. 26 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009
Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Boden als Lebensraum 		<ul style="list-style-type: none"> Erholung in der Landschaft als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> Trinkwassersicherung Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		<ul style="list-style-type: none"> Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 			<ul style="list-style-type: none"> Einfluss über Verdunstungsrate 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Mikroklima 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserfilter Wasserspeicher 	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation als Wasserspeicher und -filter 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Einfluss auf Grundwasserneubildung 			<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzanlagen als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 		<ul style="list-style-type: none"> Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> Substanzschädigung 	<ul style="list-style-type: none"> Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 			

Tab. 17 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung (Basisszenario)

Bei Nichtrealisierung würde der Geltungsbereich weiterhin als Grünlandfläche, zum Teil mit Gehölzbestand zur Verfügung stehen. Eine bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Erschließungsstraßen, Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Der Bedarf an (Wohn-)bauflächen würde weiterhin bestehen.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan „Hundham“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch

- Teilweiser Erhalt von prägenden Streuobstwiese und markanter Solitärbäume,
- Umfassende Eingrünung der geplanten Vorhaben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Überwiegende Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm.
- Umfassende Eingrünung der neuen Bauparzellen mit Bäumen.
- Erhalt markanter Solitär-Bäume und Obstanger.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Begrenzung des Straßenquerschnitts der privaten Verkehrsfläche

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,35 (mit Ausnahme von 0,40 für landwirtschaftlichen Hofstellen).
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Teilweise Erhalt der Streuobstwiesen (Eingriff minimiert)

Schutzgut Wasser

- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Vorreinigung auf dem Grundstück
- Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Landschaftsbild

- Anbindung an eine bestehende Wohnbebauung.
- Höhenbegrenzung der Gebäude durch eine zulässige Wandhöhe von 6,00 m (bzw. bergseitig zulässige Wandhöhe von 5,60 m) für geplante Vorhaben. Bestandsbezogen festgesetzte zulässige Wandhöhe für die bestehende Bebauung.
- Erhalt markanter Solitär-Bäume und Obstanger.
- Ausbildung einer umfassenden Ortsrandeingrünung.

Schutzgut Klima/Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude.

6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Das Planungsgebiet ist differenziert zu betrachten:

- Bestehende Bauflächen im Weiler Hundham
- Geringfügige Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bauflächen
- Geplante Vorhaben am nördlichen Ortsrand
- Geplante Vorhaben am südlichen Ortsrand (2 Bauparzellen)

Die bestehenden Bauflächen stellen keinen neuen Eingriff dar und sind in der Bilanzierung nicht zu betrachten. Die festgesetzten Wandhöhen lassen geringfügig eine Erhöhung der Gebäude zu, aufgrund der vorhandenen Ein- und Durchgrünung resultiert daraus kein zusätzlicher Eingriff in das Ortsbild.

Primär ist die bauliche Entwicklung von Hundham auf die Nutzung innerörtlicher Flächenreserven zu lenken. Zusätzlich sind für das Ortsbild charakteristische Streuobstwiesen von Eingriffen möglichst frei zu halten.

Eine weitere Ausdehnung über den bisherigen Siedlungsrand in die freie Landschaft ist zu vermeiden. Für eine Siedlungstätigkeit in größerem Umfang ist der Ortsteil nicht geeignet.

Für die eingriffsrelevanten Neubauf Flächen am nördlichen Ortsrand (Flur Nrn. 1275 T, 1275/1, 1275/2, 1275/3, 1083/2, 1083 T und 1087 T) sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Die im Sinne einer Abrundung und abschließenden Definition, zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke, werden auf Grund ihrer Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die ausgleichsrelevanten Flächen der Flur Nr. 1075/6, 1075/7, 1075/8 am südlichen Ortsrand befinden sich innerhalb einer Streuobstwiese mit einem Baumbestand älter als 30 Jahre. Die Neubauf Flächen wurden auf Grund ihrer Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die weiteren baulichen Entwicklungen auf Flur Nr. 1078/1 und 1083/1 werden nach §34 BauGB beurteilt und bedingen dadurch keinen ausgleichspflichtigen Eingriff.

Gravierende negative Eingriffe für die naturräumliche Umgebung sind nicht zu erwarten, die zusätzlichen Belastungen für Naturraum und Landschaftsbild sind durch die Abrundung des bestehenden Ortsteiles als verhältnismäßig gering einzustufen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets:	ca. 3,922 ha
Geplante Neubauf Flächen	ca. 0,844 ha
Private Grünflächen	<u>abzgl. ca. 0,070 ha</u>
Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	ca. 0,774 ha

6.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf unterschiedlich landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die baulichen Eingriffe am nördlichen Ortsrand erfolgen überwiegend auf intensiv genutzten Flächen für die Landwirtschaft: vorwiegend Grünland- / Weidenutzung, mehrschürig.

Die baulichen Eingriffe am südlichen Ortsrand (2 Parzellen) erfolgen im Bereich einer bestehenden Streuobstwiese.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Geltungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabellen).

Eingriffsbereich: mehrschüriges Grünland (Flur Nrn. 1087 T, 1087/1 T, 1087/2 T)

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland, Weide
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 18 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Aufgrund der mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist jedoch in Bezug auf den Kompensationsfaktor ein mittlerer Wert zu wählen.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffsbereich: mehrschüriges Grünland mit vereinzelt Baumbestand (Fichten) (Flur Nrn. 1275T, 1275/1, 1275/2, 1275/3, 1083T, 1283/2 T)

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland, Weide Vereinzelt Baumbestand (Fichte)
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 19 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Aufgrund der mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist jedoch in Bezug auf den Kompensationsfaktor ein mittlerer Wert zu wählen.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffsbereich: Streuobstwiese (Flur Nrn. 1075/6, 1075/7, 1075/8)

Eingriffsflächen		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	III	Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Baumbestand zum Teil > 30 Jahre)
Boden	III	Geringfügig veränderter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	III	Obstwiese am Ortsrand
Gesamtbewertung	III (Gebiet höher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie III überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie III (Gebiete höher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie III**
Gebiete höher Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft



NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

-  **Kategorie III**
Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  **Flächen der Kategorie I bis III**
ohne Eingriff i.S. Eingriffsregelung / nicht ausgleichsrelevant, mögliche Kompensations- und Ausgleichsflächen
-  **Flächen mit Baubestand / Erhalt ortsbildprägender Grünflächen**
Bewertung nach § 34 BauGB / ohne Eingriff i.S. Eingriffsregelung, nicht ausgleichsrelevant
-  **Öffentliche Verkehrsflächen / bestehende Erschließung**
ohne Eingriff i.S. Eingriffsregelung / nicht ausgleichsrelevant

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG

-  **Bebauung Typ B: geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad**
GRZ < 0,35

ZEICHENERKLÄRUNG

-  **Bestehende Haupt- und Nebengebäude**
-  **Bestehende Grundstücksgrenze, mit Angabe der Flurnummer, z.B. 5**
-  **Aufzuhebende Grundstücksgrenze**
-  **Vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
-  **Überbaubare Grundstücksfläche**
-  **Bebauungsvorschlag**
-  **Flächen Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports**
-  **Baumbestand**
-  **Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen**

Abb. 27 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie/Eingriffstyp M 1 : 2.000
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die geplanten Vorhaben eine GRZ von 0,35 zulässig.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ B**
 Flächen mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

6.7.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren.

In diesem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Geltungsbereich des Planungsgebiets:	ca. 3,922 ha
Geplante Neubauf Flächen	ca. 0,844 ha
Private Grünflächen	<u>abzgl. ca. 0,070 ha</u>
Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	ca. 0,774 ha

			Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen			
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets (gesamt)		ca. 3,922 ha
A.2	Ausgleichsrelevante, geplante Neubauf Flächen		ca. 0,844 ha
A.3	Festgesetzte private Grünflächen		<u>abzgl. ca. 0,070 ha</u>
A.4	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung		ca. 0,774 ha
B Erforderlicher Ausgleich			
B.1	<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Mehrschüriges Grünland</u> (Flur Nrn. 1087 T, 1087/1 T, 1087/2 T)		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Mehrschüriges Grünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ ≤ 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B

B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,3 – 0,6
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,4
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nrn. 1087 T, 1087/1 T, 1087/2 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)		1.330 m ²
	Ausgleichsfaktor		0,4
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		530 m²
B.2	<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Mehrschüriges Grünland mit vereinzeltm Baumbestand (Fichten)</u> (Flur Nrn. 1275T, 1275/1, 1275/2, 1275/3, 1083T, 1283/2 T)		
B.2.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Mehrschüriges Grünland, vereinzelter Nadelbaumbestand	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
B.2.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ ≤ 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
B.2.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,3 – 0,6
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,4
B.2.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nrn. Flur Nrn. 1275T, 1275/1, 1275/2, 1275/3, 1083T, 1283/2 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)		5.120 m ²
	Ausgleichsfaktor		0,4
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		2.050 m²
B.3	<u>Eingriffsflächen Kategorie III: Streuobstwiese</u> (Flur Nrn. 1075/6, 1075/7, 1075/8)		
B.3.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Streuobstwiese	Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie III
B.3.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ ≤ 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
B.3.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		1,0 – 3,0

	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Vermin- derung	1,0
B.3.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u> <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	
	Eingriffsfläche Flur Nrn. Flur Nrn. 1075/6, 1075/7, 1075/8 (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)	1.290 m ²
	Ausgleichsfaktor	1,0
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	1.290 m²
B.4	<u>Zusammenfassung</u>	
	Eingriffsfläche Gesamt	ca. 7.740 m²
	Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie I (siehe Ziff. B.1)	ca. 530 m ²
	Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie I (siehe Ziff. B.2)	ca. 2.050 m ²
	Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie III (siehe Ziff. B.3)	ca. 1.290 m ²
	Ausgleichsflächenbedarf Gesamt	ca. 3.870 m²

Tab. 20 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

6.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Eingriffsfläche von insgesamt circa 7.740 m² besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 3.870 m² anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Das Ausgleichsflächenkonzept sieht vor, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf insgesamt drei Ausgleichsflächen extensiv genutzte Streuobstwiesen neu angelegt werden. Das Ausgleichskonzept sieht dadurch einen eingriffsnahen Ausgleich vor. Durch die Neuanlage von Obstwiesen wird zudem der dorftypische Charakter gestärkt.

Die nachfolgenden Maßnahmenbeschreibungen zeigen die einzelnen Bereiche detailliert auf.

6.7.3.1 Ausgleichsfläche 1: Flur Nr. 1083 T, Gemarkung Roßholzen: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland (extensive Streuobstwiese)

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im Bereich der Flur Nr. 1083T, Gemarkung Roßholzen circa 2.050 m² potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Besagte Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Bestand

Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, mehrschüriges Grünland, Landschaftsraum mit defizitärer Biotopausstattung.

Das Gelände fällt in Nordwest-Südost Richtung mit einer Neigung des Geländes von zwischen ca. 12% und ca. 22 %.

Nach Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (1983) ist die Fläche als Grünland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen eingestuft. Die potenziellen Ausgleichsflächen weisen keinen Gehölzbestand auf.

Ziele

- Entwicklung einer strukturreichen, extensiv gepflegten Streuobst-Mähwiese
- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland.

Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
- 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
- Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
- Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung Obstanger:
- Fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen; Gehölze, Anzahl und Lage entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan, mindestens 50% der Obstbäume sind als Apfelbäume zu pflanzen, die Verwendung von altbewährten Obstsorten wird empfohlen,
Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Qualität Hochstamm, Mindestpflanzqualität der Obstgehölze Hochstamm H 2xv STU 8-10, Pflanzabstand ca. 8 – 10 m,
- Baumverankerung mit Dreibock,
- Fachmännischer Erziehungschnitt in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung, Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr, Ausfälle sind in Zahl und Qualität zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgaben:
- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 1 anerkannt werden:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1083 T: ca. 2.050 m²

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1083 T: ca. 2.050 m²

6.7.3.2 Ausgleichsfläche 2: Flur Nr. 1087 T, Gemarkung Roßholzen: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland (extensive Streuobstwiese)

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im Bereich der Flur Nr. 1087T, Gemarkung Roßholzen circa 530 m² potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Besagte Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Bestand

Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, mehrschüriges Grünland, Landschaftsraum mit defizitärer Biotopausstattung.

Das Gelände fällt in Nordwest-Südost Richtung mit einer Neigung des Geländes von circa 7 %.

Nach Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (1983) ist die Fläche als Grünland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen eingestuft. Die potenziellen Ausgleichsflächen weisen keinen Gehölzbestand auf.

Ziele

- Entwicklung einer strukturreichen, extensiv gepflegten Streuobst-Mähwiese
- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland.

Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
- 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfchnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
- Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
- Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung Obstanger:
- Fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen; Gehölze, Anzahl und Lage entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan, mindestens 50% der Obstbäume sind als Apfelbäume zu pflanzen, die Verwendung von altbewährten Obstsorten wird empfohlen,
Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Qualität Hochstamm, Mindestpflanzqualität der Obstgehölze Hochstamm H 2xv STU 8-10, Pflanzabstand ca. 8 – 10 m,
- Baumverankerung mit Dreibock,

- Fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung, Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr, Ausfälle sind in Zahl und Qualität zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgaben:
- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 1 anerkannt werden:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1087 T: ca. 530 m²

Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1087 T: ca. 530 m²

6.7.3.3 Ausgleichsfläche 3: Flur Nr. 1075 T, Gemarkung Roßholzen: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland (extensive Streuobstwiese)

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im Bereich der Flur Nr. 1075T, Gemarkung Roßholzen circa 1.300 m² potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Besagte Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Bestand

Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, mehrschüriges Grünland, Landschaftsraum mit defizitärer Biotopausstattung.

Das Gelände fällt in Nordwest-Südost Richtung mit einer Neigung des Geländes von zwischen ca. 12% und ca. 22 %.

Nach Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (1983) ist die Fläche als Grünland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen eingestuft. Die potenziellen Ausgleichsflächen weisen keinen Gehölzbestand auf.

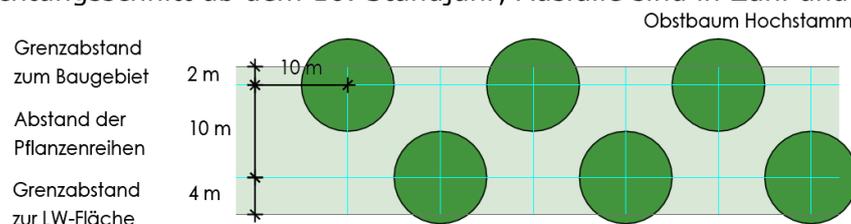
Ziele

- Entwicklung einer strukturreichen, extensiv gepflegten Streuobst-Mähwiese
- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland.

Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:

- 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfchnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
- Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
- Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung Obstanger:
- Fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen; Gehölze, Anzahl und Lage entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan, mindestens 50% der Obstbäume sind als Apfelbäume zu pflanzen, die Verwendung von altbewährten Obstsorten wird empfohlen,
 Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Qualität Hochstamm, Mindestpflanzqualität der Obstgehölze Hochstamm H 2xv STU 8-10, Pflanzabstand ca. 8 – 10 m,
- Baumverankerung mit Dreibock,
- Fachmännischer Erziehungschnitt in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung, Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr, Ausfälle sind in Zahl und Qualität zu ersetzen.



lität zu ersetzen.

Abb. 28 Prinzipdarstellung Obstanger Ausgleichsfläche A3 – ohne Maßstab

- Allgemeine Vorgaben:
- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 1 anerkannt werden:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1075 T: ca. 1.300 m²
Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1075 T: ca. 1.300 m²

6.7.3.4 Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets

Ausgleichsbedarf gesamt:	ca. 3.870 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche 1 (Flur Nr. 1083 T):	ca. 2.050 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche 2 (Flur Nr. 1087 T):	ca. 530 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche 3 (Flur Nr. 1075 T):	ca. 1.300 m ²

Differenz Ausgleichsbedarf – erbrachter Ausgleich: ca. 3.880 m²

Tab. 21 Übersicht Ausgleichsflächen

Die Übersicht zeigt, dass der erforderliche Ausgleich im Planungsgebiet vollständig erbracht werden kann. Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der geplanten Ausgleichsflächen.



Abb. 29 Lage der geplanten Ausgleichsflächen A1 bis A3 im Planungsgebiet – M 1 : 2.000
 Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

6.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

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

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Am südlichen Ortsrand erfolgt ein Eingriff in einen bestehenden Obstanger. Die Bäume in diesem Bereich weisen keine Höhlenstrukturen oder Rindenabplattungen auf. Mit der Rodung einer Teilfläche des Obstangers gehen saisonale Brut- und Nistflächen sowie Jagdhabitats von Fledermäusen verloren. Aufgrund der intensiven Durchgrünung des Ortes Hundham mit Einzelbäumen und Obstängern ist davon auszugehen, dass ausreichend Ersatzquartiere und Jagdhabitats vorliegen.

Um Verbotstatbestände auszuschließen werden nachfolgende konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt.

Rodung von Gehölzen

Nach § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

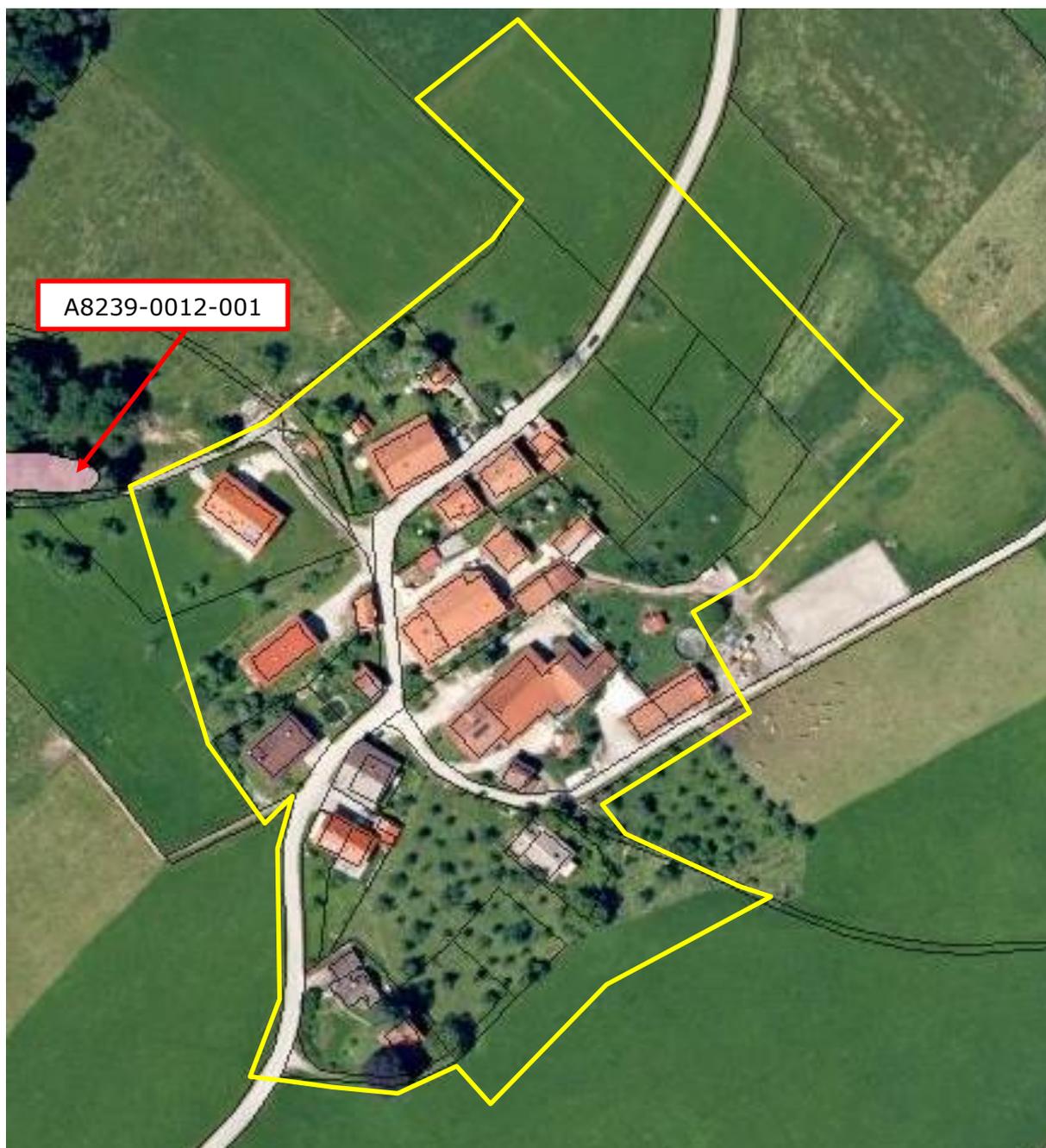


Abb. 30 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) und Parzellarkarte mit Darstellung der Biotopflächen: Alpen (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet)– ohne Maßstab
 Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Biotop-Nr.	Bezeichnung	Entfernung zum Planungsgebiet
A8239-0012-001	Feldgehölze und Hecke bei Hundham	ca. 30 m

Tab. 22 Auflistung der Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern: Alpen
 Datenquelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopflächen ist u.a. aufgrund der Entfernung zur geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild sind die den Ort umschließenden und mit der Ortschaft verzahnten Streuobstwiesen.

Im Planungsgebiet selbst sind Streuobstflächen unterschiedlicher Dichte und Qualität zu verzeichnen.

Im Südosten umschließt eine geschlossene Streuobstanlage auf Teilflächen der Flur Nr. 1075 die einzeilige Wohnbebauung. Der Obstbaumbestand bestimmt die natürliche Grenze des südlichen Ortsrandes. Das Ortsbild im Südwesten ist überwiegend von den Streuobstflächen auf der Flur Nr. 1075 und 1326 geprägt.



Abb. 31 Streuobstwiese auf dem Grundstück Flur Nr. 1075

Außerdem befindet sich innerhalb des Planungsgebiets, auf den Flur Nrn. 1078, 1087 und 1083/1 verschiedener lückenhafter Obstbaumbestand.

Als räumliche Merkzeichen werden zwei große Laubbäume (Blutbuche, Birke) am Ortseingang besonders wahrgenommen.



Abb. 33 Baumbestand (Nussbaum) mit Stammhöhle (roter Pfeil) an der Ortsverbindungsstraße Flur Nr. 1083/2

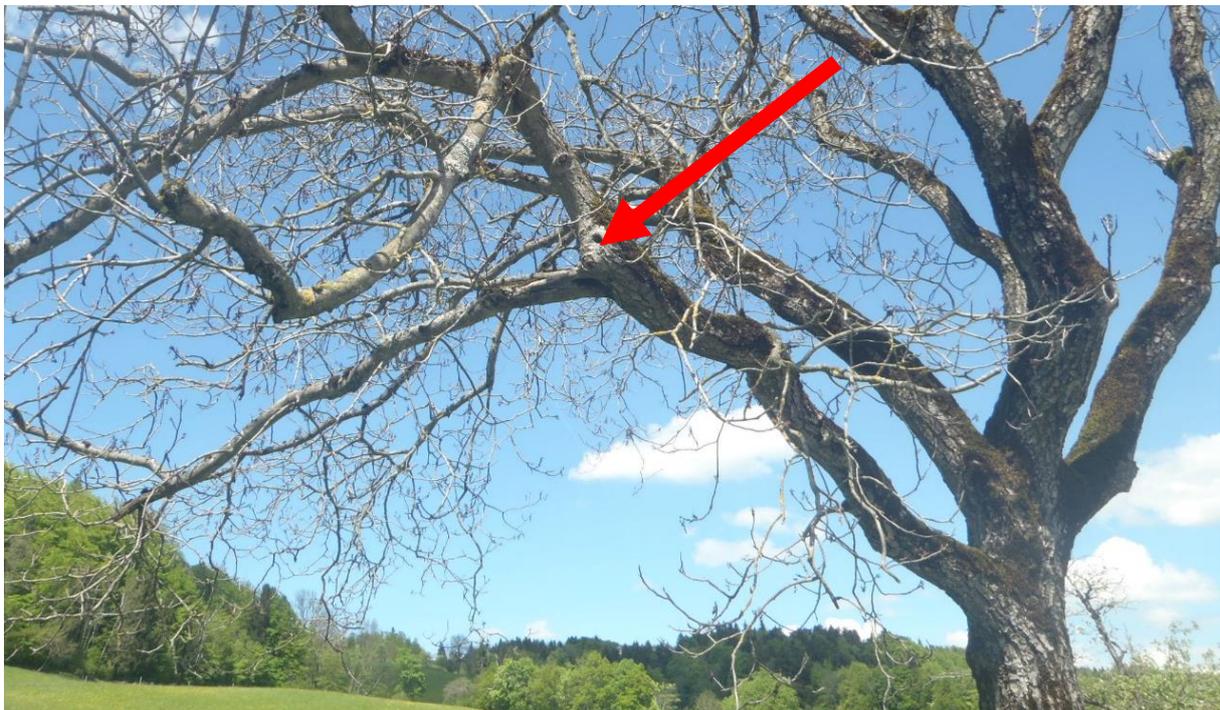


Abb. 34 Zeigt den Baum (Nussbaum) mit Asthöhle (roter Pfeil) an der Ortsverbindungsstraße Flur Nr. 1083/2

Prognose der Schädigung und Störungsverbote

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einzelnen Nadel- und Laubbäumen. Der Gehölzbestand östlich der Ortsverbindungsstraße wurde bereits entfernt.

Südwestlich der Ortsverbindungsstraße befinden sich 5 Obstgehölze, wovon 2 Rindenabplatzungen aufweisen. Der am Straßenrand befindliche Solitär-Nussbaum weist eine Stammhöhle, eine Asthöhle sowie Rindenabplatzungen auf. Durch die Rodung der Bäume gehen potenzielle Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse verloren. Der Solitär-Nussbaum ist als zu erhalten festgesetzt.

Die Wiesen- und Grünlandflächen im Eingriffsbereich sind bisher für die Tierhaltung intensiv genutzt (Weide- / Grünlandnutzung).

Einige der Obstbäume weisen Stammhöhlen bzw. Risse und Rindenabplatzungen auf, die als potenzielle (Tages-) Quartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Die geplanten Eingriffe führen zu einem teilweisen Verlust von Jagd-Habitaten von Fledermäusen und potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es handelt sich dabei nicht um essenzielle Habitatstrukturen, da in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere und Jagdhabitate zur Verfügung stehen.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist allerdings nicht zu erwarten, da es sich nicht um essenzielle Habitate handelt. In der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich stehen Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens von essenzieller Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten oder Überwinterungsmöglichkeiten ist ein Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse unwahrscheinlich.

Im Eingriffsbereich befinden sich zur Fortpflanzung keine geeigneten Gewässer. Ein Vorkommen von Amphibien im Eingriffsbereich auch in Bezug auf Fortpflanzungsstätten bzw. Teillebensraum im Rahmen der Überwinterung ist unwahrscheinlich.

Innerhalb des Eingriffsbereichs fehlen aufgrund der intensiven Grünlandnutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden werden dennoch konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt.

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

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

6.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Als anderweitige Planungsalternativen sind Nutzungs- und Standortalternativen sowie Varianten des städtebaulichen Konzepts zu betrachten.

Für die Neuausweisung der Dorfgebietsflächen wurden mehrere städtebauliche Varianten erarbeitet, auch mit Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage wurde jedoch zugunsten von Einfamilienhäusern auf diese Lösung verzichtet.

6.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden, soweit vorhanden Fachgutachten bzw. –planungen herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Samerberg
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, (BayStMUG 2008)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 1996)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Bayern Atlas
- Bayerisches Informationssystem Naturschutz (FIN-WEB)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
- Planung zur Erschließung neuer Baugebiete, Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt Roland Richter Ingenieur GmbH, 83395 Freilassing, März 2020.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und die der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine Kenntnisse zum wild abfließenden Oberflächenwasser sowie dem Grundwasserflurabstand vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

6.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Samerberg wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Die Fertigstellung von Außenanlagen und Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug zu erfolgen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die Gemeinde Samerberg plant eine Ausweisung von Baufläche zur Abrundung des vorhandenen Dorfgebiets von Hundham.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Samerberg und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 23 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.

Auch das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie das Schutzgut Landschaftsbild weisen mittlere Auswirkungen durch vorliegende Planung auf

Die neuen Bauflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Kapitel 6.6 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anlage und Ergänzung des vorhandenen Streuobstwiesenbestands geplant.

Für die Pflanzungen im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist allgemein gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Samerberg, den

.....

Georg Huber
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\17013_B-Plan_Hundham\02 B-Plan\03 Entwurf wiederh. Ausleg\02 Begründung-Umweltbericht\17013 BPlan Hundham EWA Mrz. 2021.docx

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH – Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 2014
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1978
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN
Herausgeber: Gemeinde Samerberg
 - Der Weiler Hundham in der Gemeinde Samerberg - Begründung für die Einstufung als Ortsteil“
Büro Umwelt und Planung, Münchenerstr. 48, 83022 Rosenheim, August 2016
 - Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme
Ingenieurbüro Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen
Stand: 30.11. 2017
- ERSCHLIESSUNG DES GEPLANTEN NEUBAUGEBIETS HUNDHAM
Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt Roland Richter Ingenieur GmbH, 83395 Freilassing
Stand: März 2020