

GEMEINDE ENGELSBERG
Landkreis Traunstein



BEBAUUNGSPLAN

„AM ALTEN PFARRHOF“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
mit Grünordnungsplan

Begründung

Dezember 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Engelsberg
Rathausplatz 1
D-84549 Engelsberg

Auftragnehmer:

ing **TRAUNREUT GMBH**

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Engelsberg, Landkreis Traunstein**Aufstellung des Bebauungsplans „Am alten Pfarrhof“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
mit Grünordnungsplan

Begründung

Dezember 2022

Inhalt

1.	Anlass und Auftrag	3
2.	Baurechtlicher Rahmen	3
3.	Flächennutzungsplan	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
5.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
6.	Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl	7
7.	Bedarfsbegründung	8
8.	Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, weitere Festsetzungen	14
9.	Verkehrerschließung	15
10.	Ver- und Entsorgung	15
11.	Immissionsschutz	16
12.	Grünordnerische Planung und Zielsetzungen	19
13.	Artenschutz	20
14.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
15.	Abwägung der Umweltauswirkungen	21

Begründung

1. Anlass und Auftrag

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnbaufläche sollen in der Gemeinde Engelsberg am östlichen Ortsrand unter Berücksichtigung von Nachverdichtung und kompakter Siedlungsentwicklung neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Engelsberg, Landkreis Traunstein, hat in seiner Sitzung am 9. Dezember 2021 beschlossen, den **Bebauungsplan „Am alten Pfarrhof“** im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

ing Traunreut GmbH
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut
beauftragt.

2. Baurechtlicher Rahmen

Der Bebauungsplan begründet ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt mit ortsabrundender Wirkung an den in Zusammenhang bebauten Ortsbereich Engelsberg an.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 BauNVO liegt unter 10.000 m² (Baulandfläche: ca. 21.243 m²; Grundflächenzahl: 0,4).

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten. Artenschutzkonflikte sind gemäß einer Voruntersuchung auszuschließen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher wird der Bebauungsplan „Am alten Pfarrhof“ gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Im vorliegenden Fall des § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen (Rundschreiben Oberste Baubehörde vom 12.01.2007).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg wird daher gemäß § 13b Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan „Am alten Pfarrhof“ angepasst.

4. Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Engelsberg im Landkreis Traunstein als *allgemeiner ländlicher Raum* kartiert. Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln.

Weiter sind im Rahmen der maßvollen Flächeninanspruchnahme im LEP folgende Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) festgelegt:

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am alten Pfarrhof“ berücksichtigt diese Vorgaben des LEP, da das Plangebiet an bestehende Bebauungen des Ortsbereichs im Westen und Süden, an das vorhandene Verkehrsnetz sowie an bestehende technische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen anbindet. Weitere Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung stehen nicht mehr zur Verfügung. Mit der Ausweisung dieser angebotenen Neubauf Flächen wird einer bandartigen Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Bevölkerungsentwicklung wird dem Bedarf an Wohnbaufläche nachgekommen und werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (Region 18) wird Engelsberg dem allgemeinen ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung erhalten und weiter gestärkt werden soll (A II 1.1 G).

Bezüglich der Grundlagen der Entwicklung der Region (Teil A I) und der Siedlungsentwicklung (Teil B II) sind im Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele festgesetzt:

- Die Entwicklung der Siedlungsfläche soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. (A I, 2.1, G)
- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Hierbei sollen neue Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht, die Innenentwicklung bevorzugt und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (B II 1 G)
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II 3.1 Z)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. (B II 3.2 Z)

Das im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Engelsberg geplante Baugebiet entspricht diesen Grundsätzen und Zielen. Durch die angebundene Lage des Baugebietes und eine angemessene und strukturreiche Ortsrandeingrünung wird eine Abrundung der Ortschaft und eine schonende Einbindung des Ortes in die Landschaft erreicht. Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

Durch die Ausweisung der Neubauf Flächen in Engelsberg wird die Ausgewogenheit von Bevölkerung und ortsansässigem Gewerbe und Handel begünstigt. Zudem bewirkt die Schaffung von Wohnraum auf dem Land eine Entlastung des Wohnungsmarkts in Stadtbereichen des Umlands. Vor allem für junge Familien ist die Ausweisung des Baulands attraktiv, was im Hinblick auf die allgemeine demographische Entwicklung zu einer ausgewogeneren Bevölkerungsstruktur und einem aktiven Ortsleben beiträgt.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle Engelsberg) wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert.

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche wird am Hauptort der Gemeinde dem hohen Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage an Baufläche nachgegangen. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit werden nicht betroffen.

Im Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Die Planung entspricht somit auch den Anforderungen des Regionalplans.

5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Engelsberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 102 der Gemeinde Engelsberg, Gemarkung Engelsberg. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,43 ha und grenzt im Norden an die „Notburgastraße“ und im Osten an die „Mühldorfer Straße“ (Kreisstraße TS 17) an. Im Westen schließt bestehende Wohnbebauung des Ortsbereichs Engelsberg an. Im Süden grenzt intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland an. Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben und steigt leicht in Richtung Nordwesten an.

Derzeit wird die Fläche intensivlandwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

6. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bedarf an Baugrundstücken und Wohnfläche zu decken und günstig erschlossene Flächen bereitzustellen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) soll dem Bedarf im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von flächensparenden Bauweisen und Erschließungsformen entgegengekommen werden. Dazu soll ein Wohngebiet für Wohnanlagen mit Tiefgaragen, Doppelhäuser und Einzelhäuser ausgewiesen werden.

Durch die Anbindung des neuen Baugebiets an die im Westen angrenzende bestehende Bebauung soll eine ortsabrundende Wirkung, durch Anschluss an bestehende

Straßen und Infrastruktur sowie die räumliche Nähe zum Fernwärmekraftwerk eine wirtschaftlich günstige Erschließung ermöglicht werden. Durch die Nähe des Baugebiets zum Ortskern von Engelsberg ist eine fußläufige Anbindung zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen gegeben.

Die versiegelten Flächen werden durch Festsetzungen und eine effiziente Erschließung möglichst geringgehalten. Landschaftsbild, umweltschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt.

7. Bedarfsbegründung

Bedarfsermittlung

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der „Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (StMWi Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G) und Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen (LEP 3.2 Z).

Vorliegende demographische Daten und Vorausberechnungen des Landesamts für Statistik (2021) sind aber fehlerhaft und nicht verwendbar, da der Sonderfall eines in Engelsberg betriebenen, aufgelösten Asylbewerberheims (Belegung mit bis zu 120 Personen) nicht aus der realen Wohnbevölkerung und Bevölkerungsentwicklung herausgerechnet wurde. Die Gemeinde Engelsberg hat daher zur Ermittlung des Bedarfes die Studie „Zusätzlicher Wohnungsbedarf und Folgen des Wohnungsbaus in der Gemeinde Engelsberg“ erstellen lassen (DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen, Dezember 2021). Auf diese Studie wird verwiesen, die wichtigsten Ergebnisse der Studie werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Die Studie basiert auf amtlichen demographischen Meldedaten (Erstwohnsitz-Einwohner, Stichtag 06.09.2021) sowie einer Vielzahl kleinräumiger Bevölkerungsanalysen (zu den kleinräumigen Wanderungen, Altersstruktur, Geburten- und Sterberaten) und weiteren Datenquellen zu Ursachenfaktoren des Wohnungsbedarfs (Arbeitsmarktlage, Pendeln, Altersersatzbedarf, zum Wohnraumbestand, Armutsgefährdung, Miet- und

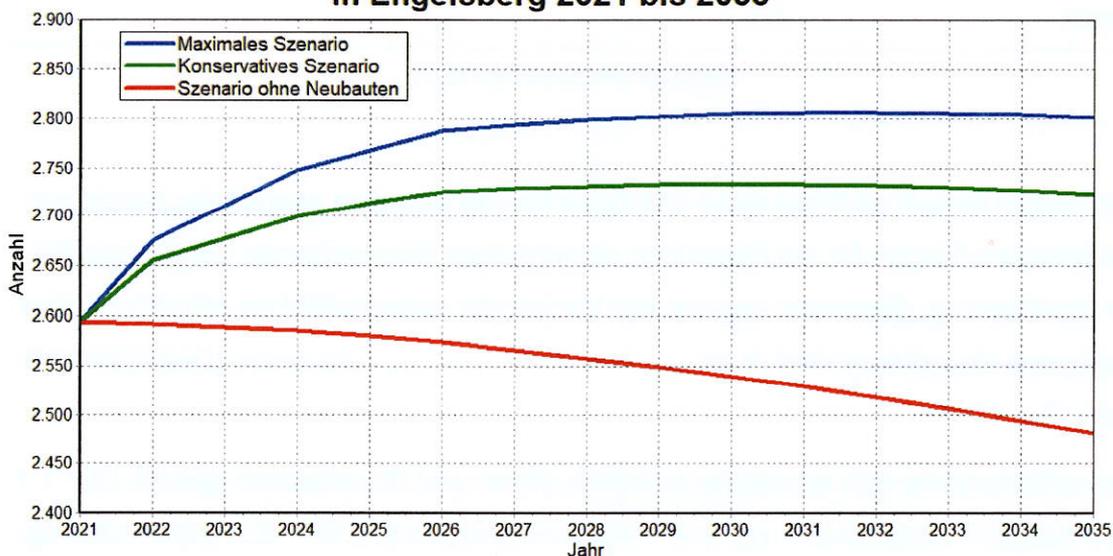
Kaufpreise, vorhandene Infrastruktur etc.), um örtliche Faktoren und Entwicklungen mit zu berücksichtigen.

Demnach weist Engelsberg eine im Landkreis überdurchschnittliche Einwohnerzunahme auf. Als überdurchschnittlich hoch werden u.a. der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung, die Geburtenquote, die Arbeitsplatzdichte und die Familienfreundlichkeit der Bebauungsstruktur hervorgehoben.

Auf diesen Grundlagen prognostiziert die Studie für verschiedene Szenarien ein maßgebliches Bevölkerungswachstum der Gemeinde Engelsberg und eine differenzierte Prognose der Bevölkerung und der zentralen Altersgruppen bis zum Jahr 2035.

Die Studie prognostiziert für die Gemeinde Engelsberg im Prognosezeitraum 2021 bis 2035 selbst bei einem konservativen Szenario einen deutlichen Bevölkerungsanstieg, von ca. 2.600 auf ca. 2.725 Einwohner (ca. +4,8%), bei einem maximalen Szenario auf ca. 2.800 Einwohner (ca. +7,7%). Der stärkste Anstieg und damit Wohnraumberarf ist dabei bereits im Prognosezeitraum 2021-2026 zu erwarten:

Vergleich von 3 Szenarien: Einwohnerzahlen in Engelsberg 2021 bis 2035



(DEMOSPLAN Dezember 2021)

Diese Prognose wird auch durch die amtlichen Voraussagen für das Bevölkerungswachstums im Landkreis Traunstein gestützt. Nach den regionalisierten

Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts von 2022 wird für den Landkreis im Prognosezeitraum 2021-2040 ein Zuwachs von 3,4% Prozent prognostiziert.

Für die kommenden 5 Jahre (Prognosezeitraum 2021-2026) wird durch die Studie ein differenzierter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Höhe von **223 Wohneinheiten** ermittelt, welcher besonders junge Erwachsene, junge Familien und Zuzug wegen der Nachbesetzung von bestehenden Arbeitsplätzen betrifft:

Zusätzl. Bedarf in 5 Jahren	Summe Bedarf (WE)
Junge Erwachsene	83
Junge Familien	91
Alleinerziehende	5
Tennungsfälle	7
Arbeitsmigration	37
Fluchtmigration	0
Senioren	0
Summe	223

(DEMOSPLAN Dezember 2021)

Wird dieser Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt, so wird dies gemäß der Studie mit gravierenden Folgen für die Gemeinde einhergehen. Eine sinkende Lebensqualität der Bevölkerung, Abwanderung und der Verlust der wirtschaftlichen Attraktivität des Standortes Engelsberg sind dann laut den Prognosen zu befürchten (DEMOSPLAN Dezember 2021).

Dies widerspräche den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäß LEP 1.1 (nachhaltige Raumentwicklung) und insbesondere gemäß LEP 1.2.2 (Abwanderung verhindern).

Verfügbarkeit von Bauland - Berücksichtigung von Innenentwicklung und Nachverdichtung

In Engelsberg werden Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt (LEP 3.2 Z). Engelsberg weist daher bereits eine sehr kompakte Bebauung auf.

Im Rahmen der Dorferneuerung 2010 wurde bereits der Ortskern der Gemeinde zur Nachverdichtung neu gestaltet, wodurch der Innenbereich / Ortskern von Engelsberg derzeit keinen Leerstand mehr aufweist. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- oder untergenutzter Gebäude oder Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen bestehen nicht mehr.

Viele ehemalige Baulücken in den Ortsteilen Engelsberg und Offenham wurden zwischenzeitlich bebaut, für weitere liegen Bauanträge vor (siehe nachfolgende Kartendarstellungen für die Ortsteile Engelsberg und Offenham).

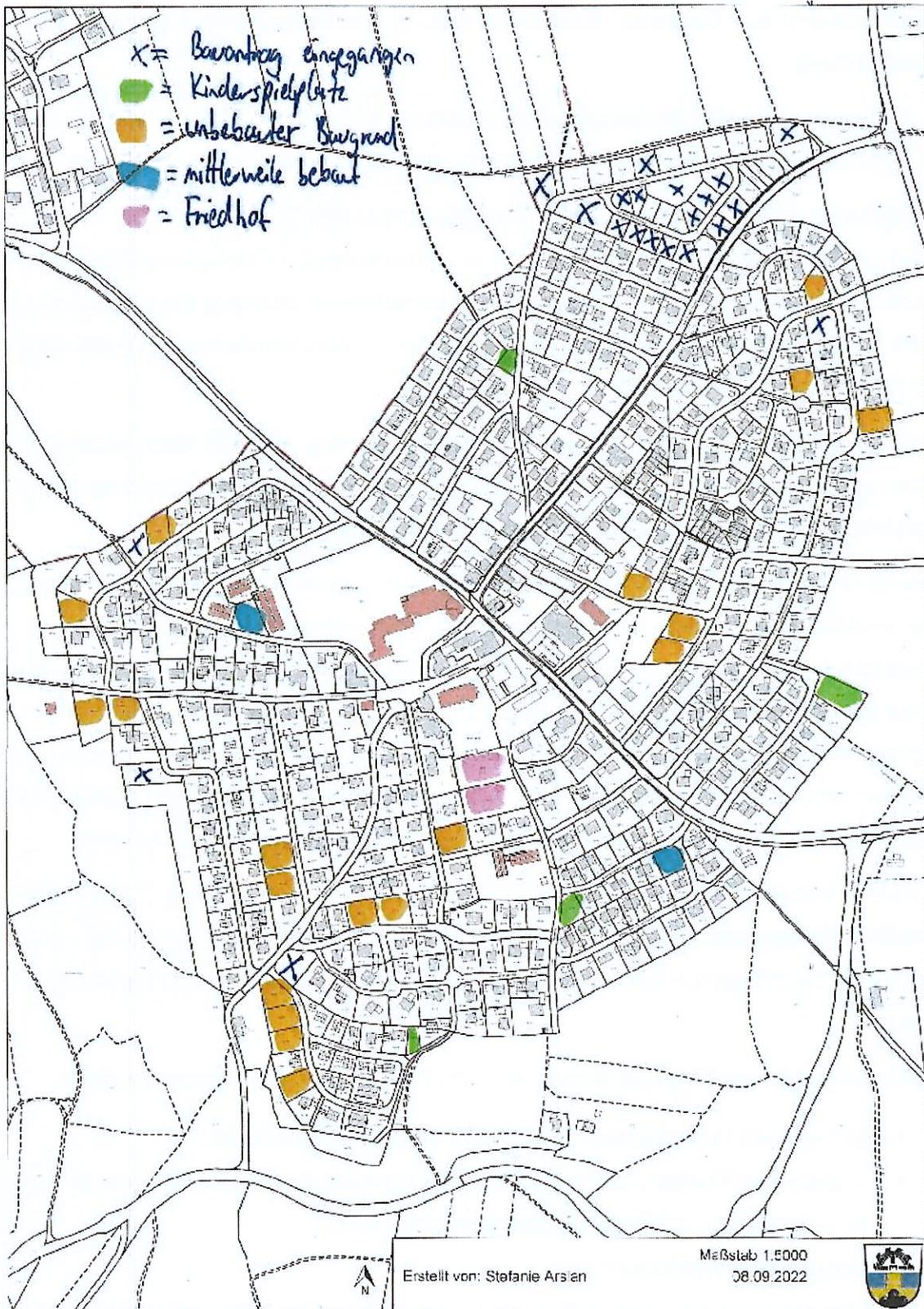
Die Gemeinde erkundet zur Aktivierung seit einem Jahrzehnt regelmäßig telefonisch die Verkaufsbereitschaft zu unbebautem Baugrundstücken, verfolgt mögliche Verkaufsabsichten und bekundet dabei ihr Kaufinteresse. Aktuell gibt es in den Ortsbereichen nur noch wenige unbebaute Baugrundstücke (19 in Engelsberg, 5 in Offenham), welche aber in privater Hand sind und, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu verkaufen oder zu bauen besteht, für eine Nachverdichtung nicht aktivierbar sind (siehe nachfolgende Kartendarstellungen für die Ortsteile Engelsberg und Offenham).

Sonstige unbebaute Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten, Friedhof, Spielplätze, Grünflächen) unabdingbar und nicht für eine Bebauung verfügbar (siehe nachfolgende Kartendarstellungen für die Ortsteile Engelsberg und Offenham).

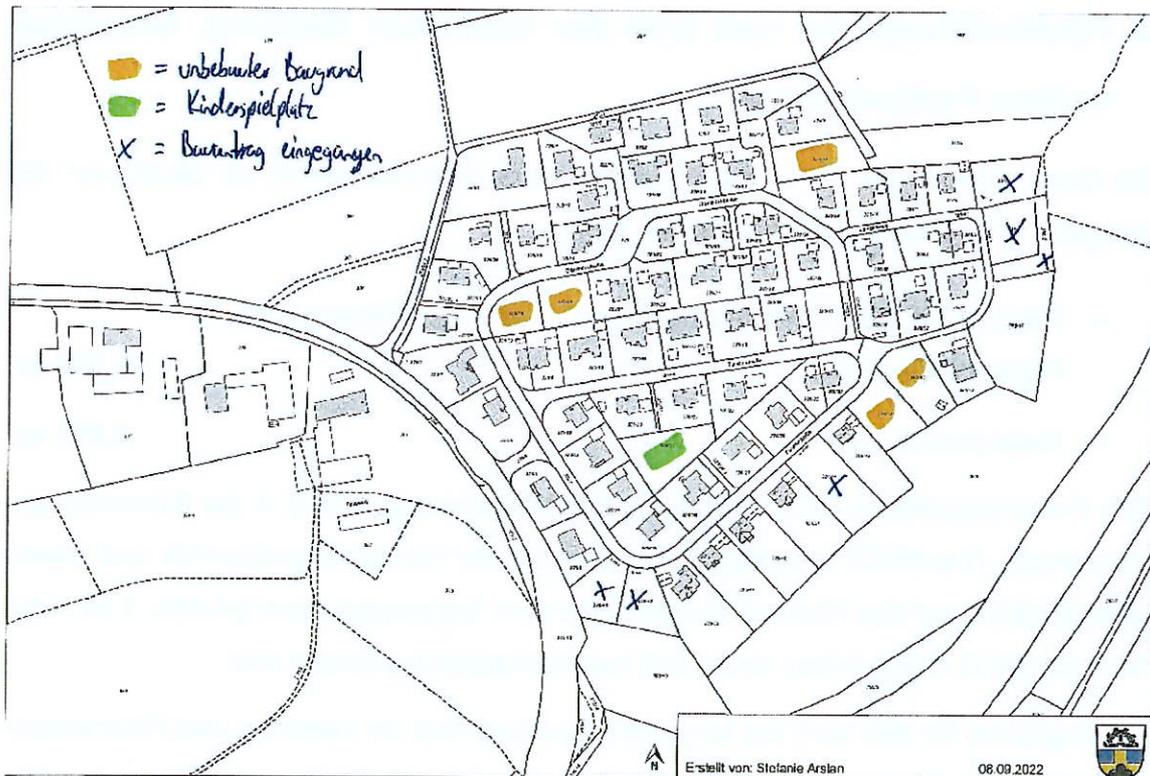
Im Innenbereich der Ortsteile Engelsberg und Offenham liegen ansonsten keine

- aktivierbaren unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht,
- unbebauten Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind (die Ortsteile sind vollständig mit Bebauungsplänen überplant),
- aktivierbaren Baulücken und
- Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich mehr vor.

Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht mehr zur Verfügung (LEP 3.2 Z).



Übersicht Grundstücksbebauung Engelsberg, Stand 09.2022



Übersicht Grundstücksbebauung Offenham, Stand 09.2022

Deckung des Baulandbedarfs

Im Prognosezeitraum 2021-2026 erfolgten bisher keine Baulandausweisungen. Die zuletzt, im Jahr 2020 ausgewiesenen Baugrundstücke „Am alten Kirchenweg“ wurden bereits 2021 sämtlich vergeben, für ca. zwei Drittel davon sind bereits die Bauanträge eingegangen. Die Gemeinde hat keine Baugrundstücke mehr in ihrem Eigentum.

Zur Deckung des durch das Gutachten ermittelten differenzierten Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in Höhe von 223 Wohneinheiten für den Prognosezeitraum 2021-2026 ist daher die Ausweisung des Baugebiets „Am alten Pfarrhof“ dringend erforderlich. Mit dieser Baulandausweisung wird die Schaffung von maximal 114 Wohneinheiten ermöglicht und damit ca. die Hälfte des prognostizierten Bedarfs abgedeckt.

Dabei werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Ortsbild, Umgebungsbebauung, Ortsrandlage) angewendet (LEP 3.1 G). Die Hälfte der geplanten Wohneinheiten wird in Wohnanlagen mit Tiefgaragen bereitgestellt, ein Viertel in Doppelhäusern; eine großzügige Höhenentwicklung und hohe Grundflächenzahlen werden festgesetzt.

8. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, weitere Festsetzungen

Die Gesamtfläche des Planungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. **24.314 m²**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

- **Flächen für Wohnbebauung einschl. privater Flächen mit Pflanzbindungen** **21.243 m²**
- **Verkehrsflächen** **3.071 m²**

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik soll dieses ausschließlich auf das Wohnen ausgerichtet sein; Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse des Flächensparens eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Ebenfalls im Interesse des Flächensparens wird für die Nutzungsbereiche I, II und III (Doppelhäuser, Einzelhäuser; Ermöglichen von Dachgeschossausbau) als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 6,50 m festgesetzt, für den Nutzungsbereich IV (Ermöglichen dreigeschossiger Wohnanlagen) wird 8,50 m festgesetzt.

Die Baufeldbegrenzung wird großzügig gefasst, um Bauwerbern ausreichend Spielraum zu lassen. Lediglich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (erforderlicher Abstand für Fernwärme-Hausanschlüsse) sowie im Grenzbereich des Nutzungsbereich IV (Vermeidung von Verschattung/ Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch hohe Wohngebäude) wird ein Mindestabstand von 4,0 m vorgegeben. In den Nutzungsbereichen III und IV (Wohnanlagen/Mehrfamilienhäuser) werden im Interesse des Flächensparens auch Baufelder für Tiefgaragen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zu Gebäudegestaltung, Nebengebäuden, Stellplätzen, Einfriedungen und Durchgrünung, dienen der Eingriffsminimierung, Umweltvorsorge und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild.

9. Verkehrserschließung

Um eine effektive, flächensparende Verkehrserschließung mit minimiertem Begegnungsverkehr und günstiger Verkehrsführung für öffentliche Dienste wie Müllabfuhr, Räumdienst usw. herzustellen, wird das Baugebiet durch eine Ringstraße mit zwei Anschlüssen an die nördlich angrenzende Notburgastraße erschlossen.

Über die Notburgastraße ist das Baugebiet an die östlich angrenzende Kreisstraße TS 17 angebunden. Im Südwesten wird durch einen Anschluss an die Maderlechnerstraße eine weitere Anbindung an das Ortsstraßennetz und eine Verbindung zum südlich angrenzenden Spielplatz vorgesehen. Im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets nach Süd-Osten wird zudem eine Fortführung der Erschließungsstraße im Südosten als Stichstraße geplant.

Für die Erschließungsstraße wird ein Verkehrsraum von 6,50 m vorgesehen, womit neben der benötigten Fläche für die Erschließung (einschließlich Kanälen und Fernwärmeleitungen) auch die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen und eine Straßenbegrünung ermöglicht wird. Um Behinderungen durch Parken auf der Erschließungsstraße im Neubaugebiet entgegenzuwirken, werden mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgegeben.

Für die geplanten Nutzungsbereiche III und IV für Wohnanlagen/Mehrfamilienhäuser werden zur Flächeneinsparung Baufelder für Tiefgaragen festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet soll an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die zur Stromversorgung dafür notwendigen Kabelverteilerschränke sollen im Privatgrund aufgestellt und so in den Einfriedungen integriert werden, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Bepflanzungen soll von Kabeln Abstand gehalten werden.

Zur Wärmeenergieversorgung und zur Berücksichtigung des Klimawandels wird das Baugebiet an das bestehende gemeindliche Fernwärmenetz auf Basis von Bioenergie angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung soll durch die Gemeinde Engelsberg erfolgen. Ausreichende Mengen und die Qualität der Wasserversorgung sind sichergestellt.

Das Beseitigen der aus der zukünftigen Bebauung anfallenden häuslichen Abwässer soll durch Einleitung in das ausreichend dimensionierte Kanalisationsnetz der Gemeinde Engelsberg erfolgen.

Zur Entwässerung des Baugebiets sieht die Erschließungsplanung aufgrund der im Baugrundgutachten ermittelten geringen Versickerungsleistung des Bodens die Anlage eines Regenwasserkanals und eine gedrosselte Ableitung in ein Rückhaltebecken vor.

Die Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung dienen sowohl der ordnungsgemäßen Behandlung von Niederschlagswasser als auch dem Rückhalt des Oberflächenwassers bei Starkregen, um das Entwässerungsnetz nicht zu überlasten. Aufgrund der geringen Versickerungsleistung des Bodens und zur Berücksichtigung des Klimawandels wird vorgegeben, auf jeder Parzelle das Oberflächenwasser von den Dachflächen mit einem eigenen Wasserspeicher (Regenwasserzisterne, mit Rückhaltefunktion und Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal bei Starkregenereignissen), vorzusehen und für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu sammeln.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Traunstein sichergestellt.

11. Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgen auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (Büro Hoock & Partner Sachverständige, September 2022; Endfassung ENB-6360-01 / 6360-01_E01.docx vom 27.10.2022). Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

„Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf den relevanten Abschnitten der umliegenden Kreisstraßen TS 17 (Mühldorfer Straße), TS 9 (Trostberger Straße) sowie TS 8 hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 19" auf Grundlage

derjenigen Verkehrsbelastung, die für die Kreisstraßen im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellenummer angegeben ist und die jeweils unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte $OWWA_{Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $OWWA_{Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ überwiegend eingehalten werden. Lediglich auf den in erster Baureihe an der Kreisstraße TS 17 (Mühdorfer Straße) gelegenen Parzellen 25 - 28 können Überschreitungen um sowohl tagsüber als auch nachts um bis zu 9 dB(A) auftreten. Demnach wird auch der im Rahmen des Abwägungsprozesses relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGWWA_{Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ bzw. $IGWWA_{Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$, den der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht, um jeweils bis zu 5 dB(A) verletzt.

Im Umgang mit den prognostizierten Immissionsgrenzwertüberschreitungen während der Tagzeit wird daher als aktive Lärmschutzmaßnahme eine ca. $1,2 - 2,2 \text{ m}$ hohe Lärmschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans festgesetzt, um durch deren Abschirmwirkung die Einhaltung des in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerts $IGWWA_{Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ auf Höhe der Außenwohnbereiche des Erdgeschosses zu gewährleisten. Nachdem im Anschluss an die für Außenwohnbereiche besonders attraktiven Süd- und Westfassaden auch auf Höhe des Obergeschosses sowie durch die festgesetzte aktive Lärmschutzeinrichtung insbesondere auf Höhe des Erdgeschosses ausreichend ruhige Außenwohnbereiche verwirklicht werden können, wird im Umgang mit den im Obergeschoss

verbleibenden Immissionsgrenzwertüberschreitungen lediglich ein Hinweis zum Schutz etwaig betroffener Außenwohnbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ähnlich stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit dar. Durch die auf Höhe des Obergeschosses nicht mehr relevante Abschirmwirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird der anzustrebende Orientierungswert $OWWA_{Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ auf den Parzellen 25 – 28 zum Teil deutlich um bis zu 9 dB(A) verletzt, sodass auch deutliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV $IGWWA_{Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ zu erwarten sind. Die Errichtung zusätzlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen bzw. die Erweiterung oder Erhöhung der geplanten Lärmschutzanlage ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Mit Blick darauf, dass lediglich vier der insgesamt 34 Parzellen des Wohnbaugebiets von nächtlichen Grenzwertüberschreitungen betroffen sind, stünden die Kosten derartiger Maßnahmen zudem nicht mehr in einem vertretbaren Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Nachdem die geplanten Wohnbaukörper in erster Baureihe zum Teil mehrseitig von Orientierungs- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, wäre auch die alleinige Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht ausreichend. Daher muss zusätzlich auf klassisch passiven Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen für diejenigen Schlafräume zurückgegriffen werden, die über Fenster in den von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden belüftet werden müssen, um zumindest im Inneren von nachts genutzten Aufenthaltsräumen die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen.

Weiterhin wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Nutzung der südlich gelegenen Sportanlagen hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass die städtebaulichen Schallschutzziele vollumfänglich erfüllt werden und keine Festsetzungen zum Schutz neu geplanter

Wohnnutzungen vor Sportlärm erforderlich sind.“ (Büro Hoock & Partner Sachverständige, September 2022).

Den Vorgaben des Gutachtens entsprechend werden im Bebauungsplan für die in erster Baureihe an der Kreisstraße TS 17 (Mühldorfer Straße) gelegenen Parzellen 25 - 28 aktive (Schallschutzwand) sowie passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, schallgedämmte Belüftung) festgesetzt. Die geplante Schallschutzwand weist eine noch ortsbildverträgliche Höhe auf, hält den vorgeschriebenen Abstand zur Fahrbahn der Kreisstraße ein und soll zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild begrünt werden.

Bei der Planung wird auch der Immissionsschutz bezüglich der Aufrechterhaltung bzw. geplanten Erweiterung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs auf Grundstück Fl.-Nr. 274 Gmkg. Engelsberg berücksichtigt. Angesichts der Entfernung dieses bestehenden Betriebs zum geplanten Baugebiet von ca. 250 m sind relevante Immissionsbelastungen nicht zu befürchten. Nach den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, „Abstandsregelungen für Rinderhaltungen“ (Kap. 3.3.2, Stand 03/2016), die als Orientierungshilfe für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung herangezogen werden können, sind angesichts des erheblichen Abstands weder bei dem derzeitigen (44 Kühe und 42 Stück Nachzucht und Stierkälber), noch bei dem nach Erweiterung geplanten Tierbestand (70 Kühe und 67 Stück Nachzucht und Stierkälber) schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten. Auch relevante Immissionsbelastungen durch die Bewirtschaftung der in der Nähe des geplanten Baugebiets liegenden Ackerflächen sind nicht zu befürchten.

12. Grünordnerische Planung und Zielsetzungen

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Baugebiets sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Umgebung und Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Dazu gehören Festsetzungen zu Flächen für Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung, zur Begrünung nicht überbauter Flächen der

Grundstücke mit mindestens einem standortheimischen Laub- oder Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, zur Straßenbegrünung mit Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und zur Begrünung der geplanten Schallschutzwand. Für die vorgegebenen Gehölzpflanzungen wird autochthones Pflanzmaterial festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß §13 b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4. gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird daher nicht erforderlich.

13. Artenschutz

Zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde im Auftrag der Gemeinde Engelsberg freilandökologische Kartierungen zu Feldvogelvorkommen und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zum Bebauungsplan „Am alten Pfarrhof“ durchgeführt (Büro natureconsult vom 30.09.2020).

Für die Fläche des Geltungsbereichs (ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland) konnten durch das Gutachten vorab bereits für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten erhebliche vorhabenbezogene Beeinträchtigungen mit hoher Prognosesicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Konflikte hinsichtlich Feldvogelarten (Kiebitz, Feldlerche) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde durch Kartierungen zwischen April und August 2020 überprüft. Demnach sind im Geltungsbereich Vorkommen von Eidechsen und Brutvorkommen von Feldvogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Lediglich im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs (Gärten, Alter Pfarrhof mit Altbaumbestand) konnten Brutvorkommen von Vogelarten (darunter Turmfalke, Star, Haus- und Feldsperling, Goldammer) nachgewiesen werden. Die im Bebauungsplan „Am alten Pfarrhof“ festgesetzte Ortsrandeingrünung mit gebietsheimischen Gehölzen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gartendurchgrünung wird als neu

geschaffener Lebensraum (Rückzugsraum, Brutraum und Nahrungshabitat) eher positive Auswirkungen auf die bestehenden Vogelpopulationen haben.

Von artenschutzrechtlichen Konflikten ist als Folge der Bebauungsplanung daher nicht auszugehen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan erfolgen ferner sachdienliche Hinweise für Bauherren, u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zur Informationseinholung hinsichtlich Versorgungsleitungen, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur sparsamen Verwendung von Grundwasser.

15. Abwägung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden unvermeidlich ca. 2,43 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker-/ Grünlandzahl 61 in den östlichen zwei Dritteln, 65 im westlichen Drittel) in Bauland umgewandelt.

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen in der Umgebung befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen werden

durch die Ausweisung des Baugebietes weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Artenschutzkonflikte sind nicht zu besorgen (siehe 16. Artenschutz).

Hinsichtlich Flora und Fauna sind in der amtlichen Artenschutzkartierung Bayern für den Geltungsbereich und die Umgebung keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst (siehe auch 16 Artenschutz). Der Bereich zeichnet sich mit seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche durch Strukturarmut aus. Es ist daher von einer geringen Lebensraumeignung und einer entsprechend geringen Bedeutung für Fauna, Flora und die biologische Vielfalt auszugehen. Durch grünordnerische Festsetzungen zu Flächen mit Pflanzbindungen und zur Durchgrünung des Wohngebiets mit standortheimischen Strauchgehölzen und Bäumen werden neue Habitatstrukturen geschaffen.

Die bisherige landwirtschaftliche Freifläche wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet, welches aufgrund der geringen Größe allerdings nur eine geringe Funktion der Frischluftzufuhr angrenzender Wohn- und Gewerbegebiete aufweist. Beeinträchtigungen werden auch durch Pflanzgebote zur Durchgrünung ausgeglichen. Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet aufgrund fehlender Gehölze (keine Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur geringe Sauerstoffproduktion) keine Bedeutung zu.

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Flächenverbrauch und ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl und Versiegelungsverbote für befestigte Flächen auf den Grundstücken (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Bisherige Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen künftig. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen; auch bei den Beprobungen des Baugrundgutachtens (Büro IGEWA, Nr. 22099 vom 08.08.2022) wurden keine Altlasten vorgefunden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt). Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gemäß Baugrundgutachten ist mit Grundwasser erst in ca. 40 m Tiefe zu rechnen. Im gesamten Geltungsbereich liegen

schlecht durchlässige lehmige Deckschichten vor (auf bis 0,4 m Mutterboden folgen bis 2,8 m Löß und bis 4,8 m Decklehm); es besteht daher nur geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, aber auch nur geringe Versickerungsleistung. Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und zur Oberflächenentwässerung werden die Risiken für das Grundwasser minimiert.

Für die Naherholung der Bürger von Engelsberg spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die einförmige landwirtschaftliche Fläche ist bisher weder durch Wege erschlossen, noch bieten die Lage und die derzeitige Nutzung Anlass, diesen Raum für die Erholungsnutzung aufzusuchen. Der Geltungsbereich hat bisher insgesamt eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets kann das derzeit strukturarme Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden.

Lärmbelastungen durch Straßenverkehr auf der Kreisstraße TS17 betreffen nur die östlichsten Bauparzellen und können gemäß Lärmgutachten durch die Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, grundrissorientierte Bauweise, schallgedämmte Belüftung) minimiert werden. Bei Aufrechterhaltung und auch bei Erweiterung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs im Südosten des Geltungsbereichs ist aufgrund ausreichender Entfernung von relevanten Immissionsbelastungen nicht auszugehen. Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können in ortsüblichem Umfang Geruchsbelastungen auftreten. Insgesamt ist nicht mit erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2022).

Mit den Festsetzungen von Regenwasserzisternen zum Regenwasserrückhalt auf den Baugrundstücken, mit den Festsetzungen und Hinweisen zur Berücksichtigung von klimabedingten Naturgefahren (Starkregenereignissen) sowie mit dem Anschluss an das gemeindliche Fernwärmenetz auf Basis von Bioenergie zur Nutzung erneuerbarer Energien wird auch den Anforderungen des Klimawandels angemessen Rechnung getragen.

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bzw. Böden (mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen). Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind, auch aufgrund der eingriffsmindernden Festsetzungen, nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Engelsberg, den 20.12.2022



.....
Martin Lackner, 1. Bürgermeister