



Gemeinde Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf

Stand 25.09.2026

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom

**Markt
Neubeuern**

Zur Schanze 5
83115 Neubeuern

Tel. 08035 / 8784-0
rathaus@neubeuern.org

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bedarfsnachweis Wohn- und Gemeindebedarfsfläche	5
A.4	Lage und Größe der Änderung	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	12
A.6.3	Brandbekämpfung	12
A.6.4	Boden	12
A.6.5	Denkmalschutz	13
A.6.6	Schutzgebiete, Schutzprogramme und Artenschutz	13
A.6.7	Wasser	14
A.6.8	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	17
B.1	Ziel der Planung	17
B.2	Planungskonzept	17
B.2.1	Städtebauliches Konzept	17
B.2.2	Erschließungskonzept	18
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	18
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	19
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
C	Umweltbericht	24
C.1	Einleitung	24
C.1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	24
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	26
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	26
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt und Artenschutz	31
C.2.2	Schutzgut Fläche	31
C.2.3	Schutzgut Boden	32
C.2.4	Schutzgut Wasser	33
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	34
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	34
C.2.7	Schutzgut Mensch	35
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	36
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	37
C.4.1	Abfälle	37
C.4.2	Abwasser	37
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	37
C.4.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	37
C.4.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	37
C.4.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	37
C.4.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	37
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
C.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	38

Marktgemeinde Neubeuern

C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	38
C.6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	39
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	43
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	43
C.10	Datengrundlagen	43
C.11	Zusammenfassung	44
C.12	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	44
D	Zusammenfassende Erklärung	46
E	Ausfertigung	46

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1462

Anlage

Geotechnisches Baugrundgutachten Gegenstand: Dorferneuerung im südwestlichen Teil von Altenbeuern, Markt Neubeuern vom 15.07.2026, Nr. B2601010, GeoPlan GmbH, Osterhofen

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die Marktgemeinde Neubeuern verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Auch die gegenständlichen Flächen im Ortsteil Altenbeuern sind darin entsprechend dargestellt. Jedoch decken sich die zukünftigen Planungen der Marktgemeinde nicht mehr mit den bestehenden Flächendarstellungen.

Im Ortsteil Altenbeuern besteht seit mehreren Jahren das gemeindliche Ziel, den Bereich um den bestehenden Dorfbrunnen und den Maibaumplatz zu einer neuen Ortsmitte weiterzuentwickeln. Die öffentliche Grünfläche verfügt bislang lediglich über eine einfache Aufenthaltsqualität. Durch die Lage an der Ortsdurchfahrt sowie die fußläufige Nähe zu Bäckerei, Metzgerei und weiteren Einrichtungen der Ortsmitte besitzt der Standort ein besonderes Potenzial für eine funktionale und gestalterische Aufwertung.

Für die Umsetzung der gemeindlichen Ziele sieht der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ im östlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf vor. Hier ist langfristig die Entstehung eines Standortes einer Senioren- und/oder Sozialeinrichtung mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen. Im Zusammenspiel mit dem bestehenden Dorfbrunnen und dem Maibaumplatz sollen zusätzliche Angebote der Daseinsvorsorge und neue Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung geschaffen werden. Die Gesamtkonzeption wird durch Wohnbauflächen in moderatem Umfang im westlichen Teilbereich ergänzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die gegenständlichen Flächen bisher überwiegend Flächen für die Landwirtschaft sowie im Osten für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freiflächen beziehungsweise Obstwiesen dar. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ werden Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Somit sind die gegenständlichen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans zu ändern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ hat der Marktgemeinderat Neubeuern am die Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ durchgeführt.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In der Marktgemeinde Neubeuern kann der Bedarf an Wohnraum nicht allein im Rahmen der Innenentwicklung und ohne neue Flächeninanspruchnahmen gedeckt werden. Dies wird auch nochmals durch die Ausführungen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung verdeutlicht. Zwar sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen. Um vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Bauland eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, muss in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen werden. Ein entsprechender Bedarf an neuem Bauland besteht trotz der Bemühungen der Marktgemeinde, die Nachverdichtungs- und Nutzungsintensivierung der bestehenden Siedlungsflächen zu forcieren.

Des Weiteren ist vorgesehen, die öffentlichen Flächen, um den Dorfbrunnen und den Maibaum-Aufstellplatz besser in die Ortsmitte des Ortsteils Altenbeuern einzubinden. Diesbezüglich wird in Erweiterung der öffentlichen Flächen eine Fläche für den Gemeinbedarf angegliedert.

Auf diesen Flächen verfolgt die Marktgemeinde das langfristige Ziel, einen Standort für Senioren- und Sozialeinrichtungen, mit diversen Nutzungsstrukturen und -angeboten, zu entwickeln. Zum einen befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes keine geeigneten Flächen mit Baurecht und weiter eignet sich der gegenständliche Standort aufgrund seiner Lage mit der umgebenden Nutzungsstruktur und deren fußläufigen Erreichbarkeit.

Aufgrund der dargelegten Ausgangslage müssen somit an anderer Stelle Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Zudem befinden sich die gegenständlichen Flächen an einer bestehenden Erschließung, in Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Altenbeuern sowie in unmittelbarer Entfernung zum Ortszentrum der Marktgemeinde Neubeuern.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist bereits begründet. Durch die gegenständliche Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Überplanung von heute landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt lediglich in moderatem Umfang. Der Eingriff auf diesen Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Auch nach Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist auf den verbleibenden Agrarflächen eine angemessene Bewirtschaftung möglich.

A.3 Bedarfsnachweis Wohn- und Gemeindebedarfsfläche

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind der Bedarf sowie die vorhandenen Innenentwicklungs- und Flächenpotenziale zu berücksichtigen. Grundlage der vorliegenden Planung sind die in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegebenen Ergebnisse der im Juni 2025 fortgeschriebenen Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse für die Marktgemeinde Neubeuern.

Danach besteht bis zum Jahr 2038 ein Wohnraumbedarf von ca. 145 Wohneinheiten. Bei einer zugrunde gelegten Dichte von 20 Wohneinheiten je Hektar entspricht dies ca. 7,2 ha Nettobauland. Dem stehen ca. 1,5 ha Innenentwicklungspotenziale und ca. 0,9 ha Vorratsflächen des Flächennutzungsplans gegenüber. Zusätzlich sind einschließlich der gegenständlichen Planung ca. 4,4 ha kurz- bis mittelfristige Entwicklungsflächen berücksichtigt. Diese befinden sich zum Teil in einem frühen Planungsstadium und stehen daher nicht durchgehend kurzfristig zur Verfügung.

Die gegenständlichen Wohnbauflächen sind bereits Bestandteil dieser gemeindlichen Betrachtung. Sie werden dem Bedarf nicht nochmals als zusätzliche Flächenreserve gegenübergestellt. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist eine kleinteilige Ergänzung mit vier Wohnbaukörpern vorgesehen. Die Planung leistet damit einen begrenzten Beitrag zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs.

Der Bedarf für die Gemeinbedarfsfläche ergibt sich aus der beabsichtigten Stärkung der sozialen Infrastruktur und der Weiterentwicklung der Ortsmitte. Die Marktgemeinde verfolgt das langfristige Ziel, Angebote für ältere Menschen und weitere soziale Nutzungen in räumlicher Nähe zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Hierfür soll ein geeigneter Standort planerisch gesichert werden. Eine abschließende Festlegung von Trägerschaft, Einrichtungsart und Kapazität ist damit noch nicht verbunden. Diese ist entsprechend dem tatsächlichen Bedarf und der vorgesehenen Zweckbestimmung im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

A.4 Lage und Größe der Änderung

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Ortsmitte des Ortsteils Altenbeuern, ca. 650 m Luftlinie nordöstlich des Ortszentrums von Neubuern. Im Süden liegt die Samerstraße (St2359) an, die im Bereich der Ortsmitte in die Dorfstraße übergeht. Nördlich, östlich und südlich schließen Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen, Einrichtungen der Nahversorgung, Gastronomie und landwirtschaftlichen Nutzungen an. Im Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans erfolgt keine parzellenscharfe Darstellung. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vordergründig die Flächen des Flurstücks Nr. 55/3 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 55, 55/1 und 55/2 in der Gemarkung Altenbeuern betroffen. Der Umgriff der Änderung hat eine Größe von ca. 1,24 ha und eine Ausdehnung in Ost-West Richtung von ca. 160 m und in Nord-Süd Richtung von



Abb. 1: Lage des Änderungsbereich im Ortsteil Altenbeuern – Änderungsbereich **rot** – ohne Maßstab

ca. 140 m.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Marktgemeinde Neubuern ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Südwesten der Region 18 – Südostoberbayern – gelegen und als Verdichtungsraum südlich des Oberzentrums Rosenheim verzeichnet. Die angrenzenden Gemeinden im Norden und Westen sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet, die südlich angrenzenden Gemeinden dagegen als allgemeiner ländlicher Raum.

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

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

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
→ Stärkung des Teilraums durch Schaffung von Wohnraum, sozialen Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
→ Sicherstellung Wohnraumversorgung für die Bevölkerung sowie Schaffung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge durch Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ Bebauung an bestehender Erschließung
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
→ Sicherstellung einer bedarfsorientierten Wohnraumversorgung für die ortsansässige Bevölkerung sowie Schaffung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge durch zukünftige Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche an einer bestehenden
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.
→ Es bestehen nur eingeschränkte Innenentwicklungspotenziale (siehe A.2 und A.3)
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
→ Abrundung der Siedlungsflächen und Anbindung an die vorhandene Erschließung
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
→ Es verbleiben ausreichend große Landwirtschaftsflächen in der Umgebung für eine angemessene Bewirtschaftung
- 7.2.5 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.
→ Sicherung und Freihaltung von Abflussleitbahnen bei Starkniederschlägen

- 8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

→ *Schaffung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge durch zukünftige Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche, ggf. auch für Einrichtungen oder Dienstleistungen im Bereich der Pflege*

Regionalplan 18 (RP 18)

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim, südlich von Rosenheim. Die angrenzenden Gemeinden im Norden, Osten und Westen sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet, die südlich angrenzenden Gemeinden dagegen als allgemeiner ländlicher Raum.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert jedoch ausgehend vom Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum in der Region Südostoberbayern von 3,8 % bis zum Jahr 2039. Zwar zeigt die prognostizierte zukünftige Bevölkerungsentwicklung für Neubeuern gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik eine negative Entwicklung auf, jedoch verfolgt die Marktgemeinde das Ziel einer angemessenen positiven Bevölkerungsentwicklung. Laut der mit der Regierung von Oberbayern abgestimmten Wohnbauflächenbedarfsermittlung strebt die Marktgemeinde zukünftig ein jährliches Wachstum von 0,4 % an.

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

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

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
 - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)
- *Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes*
- A I 2.5 (G) Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.
- *Schaffung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge durch Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche in der Ortsmitte*
- B I 2.1 (Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

(...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

→ *Festsetzung von Grünflächen als Ortsrandeingrünung mit Pflanzungen von Obstgehölzen im Übergang der Siedlungsflächen zu den angrenzenden Landschaftsräumen*

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

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden

- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

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

→ *Beanspruchung neuer Flächen in Anschluss an bestehende Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*

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

→ *Moderate Siedlungsflächenerweiterung unter Beachtung der örtlichen Bautradition*

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

→ *Moderate Siedlungsflächenerweiterung unter Beachtung einer möglichst dichten Bauweise an einer bereits bestehenden Erschließung*

B VIII 4 (G) Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in Teilen weiter ausgebaut werden. (...) Eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe soll gewährleistet sein.

→ *Schaffung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge durch zukünftige Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche, ggf. auch für Einrichtungen oder Dienstleistungen im Bereich der Pflege*

Flächennutzungsplan

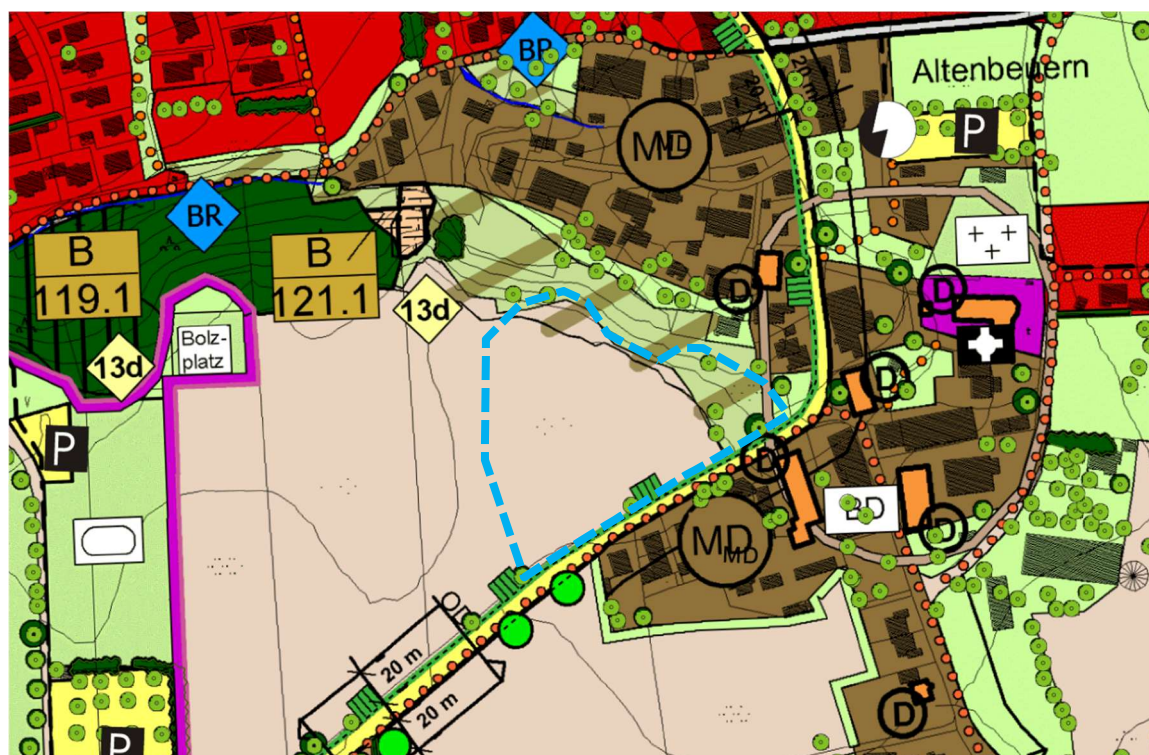


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung Änderungsbereichs – blau – ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die gegenständlichen Flächen des Planungsumgriffs vorwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Im östlichen Bereich sind Flächen als „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ dargestellt. Diese Flächen sind zudem überlagert mit der Signatur „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für: Artenschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz; Sensible Bewirtschaftung anstreben; mögliche Ausgleichsfläche“. Auf dieser Fläche sowie entlang der südlich angrenzenden Flächendarstellung der überörtlichen Hauptverkehrsstraße befinden sich einige „Einzelbäume zu erhalten“. Im Osten besteht eine Kennzeichnung als Bodendenkmal auf den Grünflächen. Zudem verläuft entlang der Hauptverkehrsstraße die Signatur „Landschaftsschutzgebiet“, wonach sich die gegenständlichen Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befinden. Nach den Darstellungen des Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt hat sich der Umgriff des Landschaftsschutzgebietes „Inntal Süd“ verändert und verläuft nun weiter nördlich, außerhalb der Siedlungsflächen (Stand September 2026).

Im Norden grenzen weitere Flächen als „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ sowie die Darstellungen von Dorfgebietsflächen an. Im Nordwesten sind Waldflächen dargestellt sowie eine als Biotop verzeichnete Fläche, welche zudem als „Feuchtfäche, Streuwiese, Art. 13d BayNatSchG“ gekennzeichnet ist.

Im Osten und Süden befinden sich weitere Flächendarstellungen von Dorfgebietsflächen. Innerhalb der östlichen Flächen befinden sich weitere Kennzeichnungen von Baudenkmalen sowie die Kennzeichnung des Bodendenkmals. Weiter befinden sich im Süden Flächen für die Landwirtschaft. Entlang der Samerstraße, überörtlichen Hauptverkehrsstraße, ist eine bedeutende Fußwegverbindung verzeichnet.

Im Westen grenzen die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft an. Weiter westlich befinden sich umfängliche Flächendarstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Nutzungen als Feuerwehr, Schule oder soziale Einrichtungen, welche ergänzt werden durch öffentliche Grünflächen als Sportplatz/Bolzplatz sowie durch Parkplatzflächen.

Um die Flächen des Änderungsumgriffs entsprechend den zukünftig beabsichtigten Nutzungen und Zielvorstellungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ entwickeln zu können, ist es notwendig, die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans zu ändern. Somit ist auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Genüge getan.

Die gegenständliche 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ durchgeführt.

Bestehendes Baurecht

Die gegenständlichen Flächen des Änderungsumgriffs sind heute nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Da es sich bei den gegenständlichen Flächen um planungsrechtlichen Außenbereich handelt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Im zentralen Bereich befindet sich eine Lagerhalle für Hackschnitzel mit zugehörigen Holz- und sonstigen Lagerflächen. Teile dieser Flächen sind geschottert und werden durch eine Zufahrt zu einer weiteren, nordwestlich gelegenen Lagerfläche durchquert. Westlich schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Östlich bestehen weniger intensiv genutzte Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Obstgehölzen.

Das Gelände weist im Norden und Osten eine ausgeprägte Hangkante auf. Es fällt von ca. 472,0 m ü. NHN auf ca. 465,0 m ü. NHN im Norden beziehungsweise ca. 468,5 m ü. NHN im Osten ab. Südlich der Hangkante steigt das Gelände zur Samerstraße auf ca. 473,5 m ü. NHN an.

Umgebung

Im Norden, Osten und Süden grenzen die Bebauungen der Ortsmitte des Ortsteils Altenbeuern mit diversen Nutzungen aus Bäckerei, Metzgerei, Kirche samt Friedhof, Gasthaus, kleinerem Einzelhandel sowie Wohnbebauungen und landwirtschaftlicher Hofstelle an. Die Ortsmitte ist geprägt von einer gemischten Nutzungsstruktur, mit größeren und kleineren Baukörpern sowie ergänzenden Nebengebäuden und Nebenanlagen. Die Gebäude haben zumeist zwei Vollgeschosse sowie ein flach geneigtes Satteldach. Die Flächen um die Baukörper weisen einen höheren Versiegelungsgrad auf. Im Süden und weiter im Norden befinden sich weitgehend Wohnbebauungen aus Einzelbaukörpern mit ergänzenden Nebengebäuden, wie Garagen, und umlaufenden Privatgärten. Im Westen sowie Südwesten befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Im Nordwesten befindet sich eine weitere Holzlagerfläche. Angrenzend an diese befinden sich zusammenhängende Gehölzstrukturen sowie kleinere Waldflächen. Weiter im Westen grenzen an die Landwirtschaftsflächen Sportplätze, ein größerer Parkplatz sowie bauliche Anlagen von Schule und der Feuerwehr an. Im Südwesten befinden sich weitere Wohnbebauungen.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Samerstraße (St2359). Hierüber besteht Anschluss an die Ortsmitte von Altenbeuern und das Gemeindezentrum Neubeuern sowie an das regionale Straßennetz.

Ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg bindet den Standort an die benachbarten Siedlungsbereiche an. In der Ortsmitte von Altenbeuern befindet sich in ca. 120 m Entfernung eine Bushaltestelle. Die kurzen Wege zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen begünstigen eine fußläufige Erreichbarkeit.

Aufgrund der bestehenden Bebauung in der Umgebung liegen die technisch notwendigen Ver- und Entsorgungsnetze in unmittelbarer Entfernung bereits vor.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen teilweise mehr als 50 m von der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Somit werden nach Art. 5 BayBO weitere Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb des Planungsumgriffs erforderlich.

Aufgrund der Lage an einem bereits bestehenden Dorfgebiet, mit bestehender Nutzungs- und Bebauungsstruktur, kann eine entsprechende Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Der nächste Überflurhydrant steht in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich an der Samerstraße. Im Zuge der Erschließung ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

A.6.4 Boden

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 wurde durch das Ingenieurbüro GeoPlan GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein geotechnischer Bericht (Nr. B2601010 vom 15.07.2026) erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Weiterführende Informationen sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

Bodenaufbau

An der Oberfläche wurden je nach Lage Mutterboden oder aufgefüllter Boden angetroffen. Der Mutterboden reicht bis in eine Tiefe von etwa 0,7 m. Die Auffüllungen wurden bis etwa 1,0 m unter der Geländeoberfläche festgestellt. Unter dem Mutterboden beziehungsweise den Auffüllungen folgen bis zur untersuchten Tiefe von 5,0 m Beckensande mit unterschiedlich hohen Schluffanteilen. Nach dem Baugrundgutachten sind grundsätzlich keine zusätzlichen Gründungsmaßnahmen erforderlich. Für unterkellerte Gebäude wird eine Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamente oder alternativ über eine tragende Bodenplatte empfohlen. Eine frostsichere Gründung der Gebäudeteile ist sicherzustellen.

Sickerfähigkeit

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist in den anstehenden Beckensanden grundsätzlich möglich. Der für die Bemessung ermittelte Wert liegt jedoch im unteren Bereich der für eine Versickerung geeigneten Spanne und weist somit auf eher ungünstige Versickerungsbedingungen hin.

Im Hinblick auf die Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser werden oberflächennahe Versickerungseinrichtungen, wie Mulden- oder Rinnensysteme zur Reinigung und Rückhaltung, in Kombination mit kiesigen Durchstichen bzw. Bodenaustausch unter den Versickerungselementen empfohlen.

Als Alternative zu einer reinen Versickerungsanlage wären auch ein oder mehrere Regenrückhaltebecken mit Ablauf über Versickerungseinrichtungen möglich.

Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen bis in eine Tiefe von 5,0 m wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei zwei Bohrungen konnten in einer Tiefe von etwa 4,5 m unter der Geländeoberfläche Schichtwasser festgestellt werden. Abhängig von den Witterungsverhältnissen kann Schichtwasser jedoch auch in anderen Tiefen und örtlich näher an der Geländeoberfläche auftreten.

A.6.5 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld bestehen gemäß der Übersicht der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mehrere Bau- und Bodendenkmäler (Stand September 2026):

- Baudenkmal: Einfirsthof, Wohnstallstadlhaus, Bauernhaus; D-1-87-154-40 (10 m südlich)
- Baudenkmal: Wohnhaus, ehemaliges Bauernhaus, Einfirsthof; D-1-87-154-41 (20 m südöstlich)
- Baudenkmal: Einfirsthof, Wohnstallstadlhaus, Bauernhaus „Obermaier“; D-1-87-154-38 (60 m südöstlich)
- Baudenkmal: Kath. Filialkirche „Hl. Dreifaltigkeit“; D-1-87-154-35 (70 m östlich)
- Baudenkmal: Friedhof, Grabdenkmal; D-1-87-154-35 (70 m östlich)
- Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche; D-1-8238-0263 (70 m östlich)

A.6.6 Schutzgebiete, Schutzprogramme und Artenschutz

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst sind keine amtlich kartierten Biotopflächen oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

In ca. 70 m Entfernung nordwestlich befindet sich der kartierte „Nasswiesenrest in Altenbeuern“ (Nr. 8238-0121-001), weiter nordwestlich der „Feuchtwaldrest und Feldgehölze am Rand von Neubuern“ (Nr. 8238-0119-001). Die Zuordnung zum Naturraum „Rosenheimer Becken“ ist bei der landschaftsplanerischen Bewertung zu berücksichtigen.

Eine fehlende Biotopkartierung schließt einen gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG nicht aus. Insbesondere Gehölz-, Obstwiesen- und gegebenenfalls feuchte Teilflächen sind anhand ihrer tatsächlichen Ausprägung zu beurteilen. Mögliche Auswirkungen auf benachbarte Biotope, etwa durch veränderte Abflussverhältnisse, sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des Änderungsumgriffs keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern – Landkreis Rosenheim ist das Planungsgebiet im Naturraum „Rosenheimer Becken (038-N)“ verzeichnet. Für den gegenständlichen Planungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ durch eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht.

Die Untersuchungen finden im Moment noch statt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren hier ergänzt!

A.6.7 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Weder im Änderungsbereich selbst noch in dessen direkter Umgebung befinden sich Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand September 2026). Auch befinden sich die Flächen des Planungsumgriffs in keinem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

Unabhängig davon besteht aufgrund der Topografie ein Risiko durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schichtwasseraustritte. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Starkregenereignisse

Durch die Klimaänderung können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auch in Zukunft besonders heftig auftreten und werden an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können im Rahmen extremer oder lang anhaltender Starkregenereignisse Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Änderungsbereich können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Darstellungen des Kartendienstes „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigen, dass sich im Norden und Osten angrenzend an den Änderungsbereich potenzielle Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen befinden (Stand September 2026). Die potenziellen Fließwege und Aufstaubereiche befinden sich dabei in einer Geländesenke, unterhalb der Hangkante, an der das Gelände um etwa 5,0 m abfällt. Hierbei fließt das wild abfließende Oberflächenwasser aus Richtung Osten als „mäßiger Abfluss“ von den angrenzenden Flächen in die Geländesenke, staut sich auf, und fließt als „starker Abfluss“ weiter in Richtung Norden ab.



Abb. 1: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „Mäßiger Abflussbereich“ (gelb), „starker Abfluss“ (rot) sowie Geländesenken/Aufstaubereiche (lila) im Änderungsbereich (blau) – ohne Maßstab

Hinsichtlich der Bestandssituation sind im weiteren konkreten Verfahren bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen.

A.6.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung wurden anthropogene Auffüllungen mit vereinzelten Bauschuttresten festgestellt. Auf Grundlage der chemischen Untersuchungsergebnisse ist davon auszugehen, dass keine beträchtlichen Verunreinigungen vorliegen. Bei späteren Erdarbeiten ist das Aushubmaterial getrennt auszubauen und zwischenzulagern. Vor einer Wiederverwendung oder Entsorgung ist eine fachgerechte Beprobung und Untersuchung des Materials vorzunehmen.

Immissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfordert.

Anlagenlärm

In der Umgebung befinden sich lediglich Wohnbebauungen sowie Nutzungen von Bäcker, Metzgerei, Kirche samt Friedhof, Gasthaus und kleinerem Einzelhandel. Von diesen ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen auszugehen.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet befindet sich direkt angrenzend an der Hauptverkehrsstraße Samerstraße (St 2359). Hier ist entsprechend mit relevanten Immissionen durch Verkehrslärm zu rechnen.

Derzeit wird eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt und ein entsprechender Bericht erstellt. Die Untersuchungsergebnisse werden im weiteren Verfahren hier ergänzt!

Emissionen

Das Planungsgebiet wird heute als Lagerfläche für Holz und sonstige Materialien genutzt. Somit bestehen heute bereits im Rahmen von Arbeiten oder Be- und Entladen untergeordnete Emissionen durch Anlagenlärm auf die Nachbarschaft.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziel der Planung

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans soll die öffentliche Grünfläche mit einer einfachen Aufenthaltsqualität rund um den Dorfbrunnen und den Maibaumplatz zu einer neuen Ortsmitte weiterentwickelt werden. Durch die Lage an der Ortsdurchfahrt am Ortsrand sowie die fußläufige Nähe zu Bäckerei, Metzgerei und weiteren Einrichtungen der Ortsmitte besitzt der Standort ein besonderes Potenzial für eine funktionale und gestalterische Aufwertung. Hierbei sind verschiedene Nutzungskonzepte im Rahmen einer Fläche für den Gemeinbedarf möglich, welche vor allem Senioren- oder Sozialeinrichtungen vorsieht. Hierbei können zwischen den bestehenden Nutzungsstrukturen in der Ortsmitte verschiedene Synergien entstehen und zusätzliche Angebote der Daseinsvorsorge geschaffen werden. Um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden, wird die Gesamtkonzeption durch Wohnbauflächen in moderatem Umfang im westlichen Teilbereich ergänzt. Ergänzende Flächen für Eingrünungsmaßnahmen haben im Westen eine positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild und schaffen einen naturnahen Übergang am Ortsrand hin zu den angrenzenden Landschaftsräumen.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Ortsmitte von Altenbeuern wird in Richtung Westen durch einen sozialen Einrichtungsstandort und ergänzende Wohnbauflächen weiterentwickelt. Die neue Gemeinbedarfsfläche liegt im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden öffentlichen Grünfläche. Hierdurch können die öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen miteinander verknüpft und die Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes verbessert werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein langfristig nutzbarer Standort für Senioren- und Sozialeinrichtungen vorbereitet. Die Darstellung soll ein bedarfsgerechtes Nutzungskonzept ermöglichen, ohne bereits eine konkrete bauliche Ausgestaltung vorzugeben. Die Zweckbestimmung ist so zu fassen, dass sie den vorgesehenen sozialen und gegebenenfalls gesundheitlichen Nutzungen entspricht. Ergänzende kulturelle oder gemeinschaftliche Angebote können einbezogen werden, soweit sie dem Gemeinbedarfscharakter entsprechen.

Im Westen ergänzen Wohnbauflächen die bestehende Siedlungsstruktur. Die genaue Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt. Die ergänzende Wohnbebauung soll sich dabei an den bereits bestehenden Strukturen im Umfeld und deren baurechtlichen Rahmenbedingungen orientieren. Der Flächennutzungsplan stellt demgegenüber die Grundzüge der Bodennutzung dar. Die bauliche Entwicklung bleibt auf den höher gelegenen Teilbereich konzentriert.

In Richtung Westen sollen qualitativ hochwertige Grünstrukturen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung entwickelt werden und somit eine naturnahe Einbindung der neuen Gewerbeflächen gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

B.2.2 Erschließungskonzept

Die Flächen des Änderungsbereiches sind heute lediglich durch einen untergeordneten Schotterweg erschlossen, der die Zufahrt zu den bestehenden Lagerflächen innerhalb und außerhalb (weiter nördlich) des Änderungsbereiches sicherstellt. Im Zuge der Überplanung der Flächen und der beabsichtigten Nutzung ist jedoch eine neue Erschließung mit einer ausreichenden und leistungsfähigen Dimensionierung zweckmäßig. Die neue Erschließung kann, wie bereits die bestehende untergeordnete Zufahrt, an die im Süden angrenzende Samerstraße anbinden. Die konkrete Form und Ausgestaltung der Erschließung, u.a. die Dimensionierung, Zufahrten, Ausführungen, hat im Rahmen des Bebauungsplans bzw. in der konkreten Erschließungsplanung zu erfolgen.

Hinsichtlich der Charakteristik der Samerstraße und deren Kategorisierung als Staatsstraße ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die moderate Bauflächenenerweiterung aufgenommen werden kann. Mit Anschluss an die Staatsstraße ist zudem ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Ebenso bietet der parallel zur Staatsstraße verlaufende Rad- und Fußweg eine gute Verbindung in die Ortsmitte von Altenbeuern sowie in das Ortszentrum von Neubeuern.

Die Erschließung an die technische Infrastruktur kann voraussichtlich an die vorhandenen Netze in der Umgebung erfolgen. Die Aufnahmefähigkeit der Versorgungseinrichtungen und der Abwasserbeseitigung ist nachzuweisen. Für das Niederschlagswasser ist eine ortsnahe Bewirtschaftung anzustreben.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden die Flächen innerhalb des Änderungsumgriffs entsprechend des städtebaulichen Konzepts der beabsichtigten zukünftigen Entwicklungsabsichten der Marktgemeinde dargestellt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ werden im östlichen Teilbereich der Änderung auf den heute im Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie auf den Flächen „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/ Obstwiese“ mit Überlagerung als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für: Artenschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz; sensible Bewirtschaftung anstreben; mögliche Ausgleichsflächen“ nun „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ dargestellt. Anschließend werden die als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen neu als „Wohnbauflächen“ § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und im Westen als „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ dargestellt.

Somit können die Flächen der geplanten Gemeinbedarfsflächen mit einer langfristig angestrebten Konzeption als Senioren- und Sozialeinrichtungsstandort sowie der Wohnraumerweiterung entsprechend dem städtebaulichen Konzept aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zudem erlauben die im Westen dargestellten Flächen „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ eine angemessene und qualitätvolle Entwicklung der geplanten Ortsrandeingrünung.

Die neue notwendige Erschließungsstraße für die Flächen als „Wohnbaufläche“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht explizit dargestellt, da diese lediglich einen untergeordneten Charakter besitzt. Eine Umsetzung der benötigten Straßenverkehrsflächen ist auch im Rahmen der nun gewählten Gebietstypen möglich.

Die Darstellung des "Landschaftsschutzgebietes" entlang der „überörtlichen Hauptverkehrsstraße“ (Samerstraße) entfällt, da dieses weiter im Norden verläuft.

Zudem werden die bestehenden Darstellungen der Einzelbäume übernommen, da diese eine gewisse Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Auch wird die Darstellung eines „Bodendenkmals“ übernommen. Auch wenn nach den bestehenden Darstellungen der Fachinformationsdienste in diesem Bereich keine weiteren Denkmaldaten angezeigt werden, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass in diesem Bereich keine weiteren Denkmäler zutage treten. Diesbezüglich werden diese hinweislich weiterhin dargestellt.

B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ durch eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht.

Die Untersuchungen finden im Moment noch statt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren hier ergänzt!

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung durch die Darstellung von Flächen als Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf. Für diese Flächenänderungen wird überschlägig der notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt. Zur Einbindung der geplanten Bauflächen und zur Kompensation des Eingriffs wird eine „für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ dargestellt. Ebenso werden zwei ortsbildprägende Einzelbäume im Änderungsbereich dargestellt.

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils unbebaut. Zentral befindet sich eine Lagerhalle für Hackschnitzel mit zugehörigen Holz- und sonstigen Lagerflächen. Der Bereich ist großflächig befestigt (Schotterflächen) und wird von einer Zufahrt zu einer weiteren, nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Lagerfläche durchquert. Westlich und östlich schließen sich Wiesenflächen an, nordöstlich befindet sich ein kleiner Stall, in dem Alpakas gehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen folgende Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste vor:



Abb. 4: Bestandsaufnahme und Einstufung nach Biotopwertliste

G11 Intensivgrünland (3 WP)

Der westliche Bereich des Planungsgebiets wird intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich um ein artenarmes, von wenigen Süßgräsern (v.a. *Lolium perenne* – Weidelgras) dominiertes Wirtschaftsgrünland ohne ein nennenswertes Vorkommen wiesentypischer, krautiger Pflanzen.

Die Weidefläche der Alpakas wird ebenfalls intensiv beweidet und ist als artenarm einzustufen.

P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt (1 WP)

In der Mitte des Geltungsbereichs befinden sich Lagerflächen, welche als P412 „Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt“ (hier Schutt- und Lagerplätze) eingestuft werden. Diese weisen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf (1 WP).

X132 Gebäude im Außenbereich (0 WP)

Die Lagerhalle wird dem Biotop- und Nutzungstyp X132 zugeordnet.

B312 Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (9 WP)

Die sich westlich der Lagerhalle befindliche Baumgruppe mit einer Länge von ca. 20 m, mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten (Stiel-Eiche, Sal-Weide, Berg-Ulme, Apfelbäume), wird dem Biotop- und Nutzungstyp B312 zugeordnet und weist eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

V32 Wirtschaftsweg, befestigt (1 WP)

Durch die Lagerflächen verläuft eine Zufahrt zu einer weiteren, nordwestlich gelegenen Lagerfläche. Ebenso besteht eine befestigte Zufahrt zum Alpaka-Stall.

G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 WP)

Im östlichen Teil, im Anschluss an die Lagerflächen, befinden sich Wiesenbereiche, die als G211 „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ eingestuft werden. Die Flächen waren Mitte Juni noch nicht gemäht, das Gelände ist topographisch bewegter und somit insgesamt extensiver genutzt. Die Flächen werden nachbeweidet. Sie sind ebenfalls stark von Gräsern dominiert, weisen zwar ein breiteres Spektrum an Grasarten, aber ebenfalls sehr wenige bis fast keine

wiesentypischen, krautigen Blütenpflanzen auf. Randlich befinden sich einzelne Obstbäume, sowie zwei zu erhaltende Walnussbäume.

B313 Einzelbaum, standortgerechte Arten, alter Ausprägung (12 WP)

Alle im Planungsgebiet vorkommenden Einzelbäume, die eine Einstufung als B313 erfahren, werden als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich hier im Osten um zwei Walnussbäume, sowie im Südwesten um eine Ulme mit einem entsprechenden Stammumfang.

B432 Streuobstbestand, im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (10 WP)

Hier handelt es sich um drei randlich zur Lagerfläche vorkommenden Apfelbäume, welche sich randlich innerhalb der mäßig extensiv genutzten Wiese befinden.

Erfassung der Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans ist ein möglicher Eingriff anzunehmen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 12.450 m². Eine Darstellung als Wohngebiet erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.820 m², eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf auf ca. 4.285 m². Die Eingriffsfläche beträgt somit ca. 9.105 m². Der Eingriff erfolgt hier im Wesentlichen durch Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und durch den möglichen Verlust der vorhandenen Baumgruppe und von einzelnen Obstbäumen. Darüber hinaus werden ca. 3.345 m² als „für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/ Obstwiese“ dargestellt. Hier ist mit keinem Eingriff, sondern mit einer Aufwertung der Fläche zu rechnen.

Eingriffsermittlung



Abb. 5: Übersicht Eingriffsermittlung – ohne Maßstab

Für eine überschlägige Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs wird eine durchschnittliche Eingriffsschwere (GRZ) von 0,40 (gemäß § 17 BauNVO) für die Wohnbaufläche und eine GRZ von 0,7 für die Gemeinbedarfsfläche.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf (WP)
E.1	Eingriffsfläche Wohnbebauung				
E.1.1	G11 Intensivgrünland	3	3.375 m ²	0,4	4.050
E.1.2	P412 Schutt- und Lagerflächen, teilversiegelt	1	950	0,4	380
E.1.3	X123 Gebäude	0	50	0,4	0
E.1.4	B312 Baumgruppe	9	195	0,4	702
E.1.5	V32 Wirtschaftsweg, befestigt	1	100	0,4	40
E.1.6	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	150		360
E.2	Eingriffsfläche Gemeinbedarf				
E.2.1	P412 Schutt- und Lagerflächen, teilversiegelt	1	1.220	0,7	854
E.2.2	X123 Gebäude	0	60	0,7	0
E.2.3	B432 Streuobstbestand, mittlere bis alte Ausprägung	10	270	0,7	1.890
E.2.4	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	2.255	0,7	9.471
E.2.5	G11 Intensivgrünland	3	350	0,7	735
E.2.6	V32 Wirtschaftsweg, befestigt	1	130	0,7	91
Gesamtfläche Eingriff			9.105 m²	Ausgleichsbedarf Gesamt:	18.573 WP

Da genaue Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, wird bei der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfs kein Planungsfaktor berücksichtigt.

Ausgleich

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Teilflächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ beschrieben und festgesetzt. Der Ausgleich soll durch Überführung des Intensivgrünlands im westlichen Bereich in eine Obstwiese entsprechend der Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Durch die Aufwertung von Intensivgrünland (G11 – 3 Wertpunkte) hin zu einer extensiv gepflegten Streuobstwiese (B 432 - 9 Wertpunkte) erfolgt eine Aufwertung um 6 Wertpunkte. Bei dem überschlägig ermittelten Kompensationsbedarf von 18.573 Wertpunkten wäre bei Umsetzung einer Streuobstwiese bei dem Ausgangszustand einer Intensivwiese eine Fläche von 3.095 m² erforderlich. Der Eingriff kann somit vollumfänglich innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden.

B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bauliche Weiterentwicklung des Dorfplatzes zu einem Standort für soziale Einrichtungen und ergänzende Wohnnutzungen Obstwiese vorbereitet.

Auf heutigen „Flächen für die Landwirtschaft“, ca. 1,08 ha, und Flächen als „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/ Obstwiese“ mit Überlagerung als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für: Artenschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz; sensible Bewirtschaftung anstreben; mögliche Ausgleichsflächen“, ca. 0,16 ha, kommt es zur Darstellung von ca. 0,43 ha neuer „Flächen für den Gemeinbedarf“, ca. 0,48 ha „Wohnbaufläche“ und ca. 0,33 ha Flächen „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/ Obstwiese“.

Hinweis: Hinsichtlich der Planungstiefe und der kleineren Maßstabsebene eines Flächennutzungsplans erfolgt nur eine überschlägige Darstellung der Flächengrößen. Somit kann es zu kleineren Abweichungen bei den Flächengrößen, auch durch Rundung der Werte, gegenüber den Flächendarstellungen in der konkreten Bebauungsplanung kommen.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ geschaffen. Im Rahmen des Bebauungsplans soll am Ortsrand im Südwesten des Ortsteils von Altenbeuern das Ortszentrum mit einer kleineren öffentlichen Grünfläche durch eine Gemeinbedarfsfläche für Senioren- und Sozialeinrichtungen sowie Wohnbauflächen in Richtung Westen erweitert werden.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ inklusive eines Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der gegenständliche Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Lage und Nutzung



Abb. U1: Lage des Änderungsbereich im Ortsteil Altenbeuern – Änderungsbereich **rot** – ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Ortsmitte des Ortsteils Altenbeuern, ca. 650 m Luftlinie nordöstlich des Ortszentrums von Neubeuern. Im Süden liegt die Samerstraße (St2359), die im Bereich der Ortsmitte in die Dorfstraße übergeht. Nördlich, östlich und südlich schließen Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen, Einrichtungen der Nahversorgung, Gastronomie und landwirtschaftlichen Nutzungen an. Im Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans erfolgt keine parzellenscharfe Darstellung. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Fläche des Flurstücks Nr. 55/3 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 55, 55/1 und 55/2 in der Gemarkung Altenbeuern betroffen. Der Umgriff der Änderung hat eine Größe von ca. 1,24 ha und eine Ausdehnung in Ost-West Richtung von ca. 160 m und in Nord-Süd Richtung von ca. 140 m.

Ziele der Flächennutzungsplanänderung

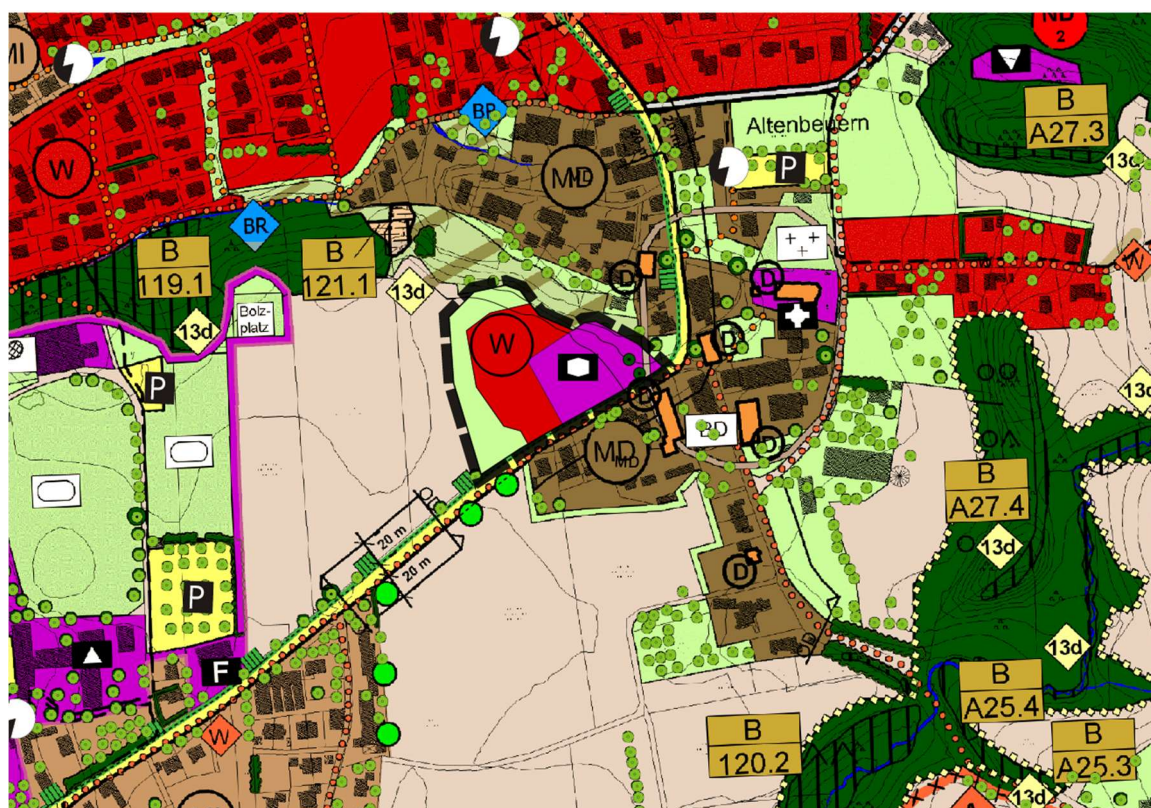


Abb. U2: Vorentwurf 5. Änderung des Flächennutzungsplans – Stand 25.09.2026 – ohne Maßstab

Im Ortsteil Altenbeuern besteht seit mehreren Jahren das Ziel, den Bereich um den bestehenden Dorfbrunnen und den Maibaumplatz zu einer neuen Ortsmitte weiterzuentwickeln. Die öffentliche Grünfläche verfügt bislang lediglich über eine einfache Aufenthaltsausstattung. Durch die Lage an der Ortsdurchfahrt sowie die fußläufige Nähe zu Bäckerei, Metzgerei und weiteren Einrichtungen der Ortsmitte besitzt der Standort ein besonderes Potenzial für eine funktionale und gestalterische Aufwertung.

Im östlichen Teilbereich ist daher eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Hier soll langfristig ein Senioren- und Sozialeinrichtungsstandort mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und einem halböffentlichen Charakter entstehen. Im Zusammenspiel mit dem bestehenden Dorfbrunnen und dem Maibaumplatz sollen zusätzliche Angebote der Daseinsvorsorge und neue Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung geschaffen werden.

Die Gesamtkonzeption wird durch Wohnbauflächen in moderatem Umfang im westlichen Teilbereich ergänzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die gegenständlichen Flächen bisher überwiegend Flächen für die Landwirtschaft sowie im Osten für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freiflächen beziehungsweise Obstwiesen dar.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz von Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Um eine gewisse Entwicklung im Bereich der Daseinsvorsorge sowie im Bereich Wohnen in der Marktgemeinde Neubeuern auch weiterhin zu ermöglichen und da im Gemeindegebiet keine frei zur Verfügung stehenden Grundstücke vorhanden sind, ist die Ausweisung auf heute landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Die Ausweisung der neuen Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen erfolgt in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils am Ortsausgang, an einer bestehenden Erschließung. Demnach sind hinsichtlich eines geringen Erschließungsaufwandes und einer umfangreichen Nutzbarkeit der Flächen durch die Neuausweisung die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu unterstellen. Abschließend kann dies jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bewertet werden, da dies vom jeweiligen konkreten Bebauungskonzept abhängig ist.

Die Flächen sind heute in der Realität bereits untergeordnet als Lagerfläche genutzt und teilweise versiegelt, weshalb durch die vorbereitende Planung der mögliche Eingriff kleiner zu bewerten ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden am Ortstrand ca. 1,24 ha heute landwirtschaftlich genutzte Flächen, Lagerfläche und Extensivgrünland überplant. Dabei kommt es zur Darstellung von ca. 0,43 ha „Flächen für den Gemeinbedarf“, ca. 0,48 ha „Wohnbaufläche“ und ca. 0,33 ha Flächen „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/ Obstwiese“.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Marktgemeinde Neubeuern ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Südwesten der Region 18 – Südostoberbayern – gelegen und als Verdichtungsraum südlich des Oberzentrums Rosenheim verzeichnet. Die angrenzenden Gemeinden im Norden und Westen sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet, die südlich angrenzenden Gemeinden dagegen als allgemeiner ländlicher Raum.

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

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 7.2.5 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.
- 8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.

Regionalplan 18 (RP 18)

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim, südlich von Rosenheim. Die angrenzenden Gemeinden im Norden, Osten und Westen sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet, die südlich angrenzenden Gemeinden dagegen als allgemeiner ländlicher Raum.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert jedoch ausgehend vom Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum in der Region Südostoberbayern von 3,8 % bis zum Jahr 2039. Zwar zeigt die prognostizierte zukünftige Bevölkerungsentwicklung für Neubeuern gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik eine negative Entwicklung auf, jedoch verfolgt die Marktgemeinde das Ziel einer angemessenen positiven Bevölkerungsentwicklung. Laut der mit der Regierung von Oberbayern abgestimmten Wohnbauflächenbedarfsermittlung strebt die Marktgemeinde zukünftig ein jährliches Wachstum von 0,4 % an.

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

- A 1 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
 - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (...)

- A I 2.5 (G) Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.
- B I 2.1 (Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken.
- B VIII 4 (G) Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in Teilen weiter ausgebaut werden. (...) Eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe soll gewährleistet sein.

Gültiger Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die gegenständlichen Flächen des Planungsumgriffs vorwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Im östlichen Bereich sind Flächen als „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ dargestellt. Diese Flächen sind zudem überlagert mit der Signatur „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für: Artenschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz; Sensible Bewirtschaftung anstreben; mögliche Ausgleichsfläche“. Auf dieser Fläche sowie entlang der südlich angrenzenden Flächendarstellung der überörtlichen Hauptverkehrsstraße befinden sich einige „Einzelbäume zu erhalten“. Im Osten besteht eine Kennzeichnung als Bodendenkmal auf den Grünflächen. Zudem verläuft entlang der Hauptverkehrsstraße die Signatur „Landschaftsschutzgebiet“, wonach sich die gegenständlichen Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befinden. Nach den Darstellungen des Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt hat sich der Umgriff des Landschaftsschutzgebiets „Inntal Süd“ verändert und verläuft nun weiter nördlich, außerhalb der Siedlungsflächen (Stand September 2026).

Im Norden grenzen weitere Flächen als „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ sowie die Darstellungen von Dorfgebietsflächen an. Im Nordwesten sind Waldflächen dargestellt sowie eine als Biotop verzeichnete Fläche, welche zudem als „Feuchtwiese, Streuwiese, Art. 13d BayNatSchG“ gekennzeichnet ist.

Im Osten und Süden befinden sich weitere Flächendarstellungen von Dorfgebietsflächen. Innerhalb der östlichen Flächen befinden sich weitere Kennzeichnungen von Baudenkmalern sowie die Kennzeichnung des Bodendenkmals. Weiter befinden sich im Süden Flächen für die Landwirtschaft. Entlang der Samerstraße, überörtlichen Hauptverkehrsstraße, ist eine bedeutende Fußwegverbindung verzeichnet.

Im Westen grenzen die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft an. Weiter westlich befinden sich umfängliche Flächendarstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Nutzungen als Feuerwehr, Schule oder soziale Einrichtungen, welche ergänzt werden durch öffentliche Grünflächen als Sportplatz/Bolzplatz sowie durch Parkplatzflächen.

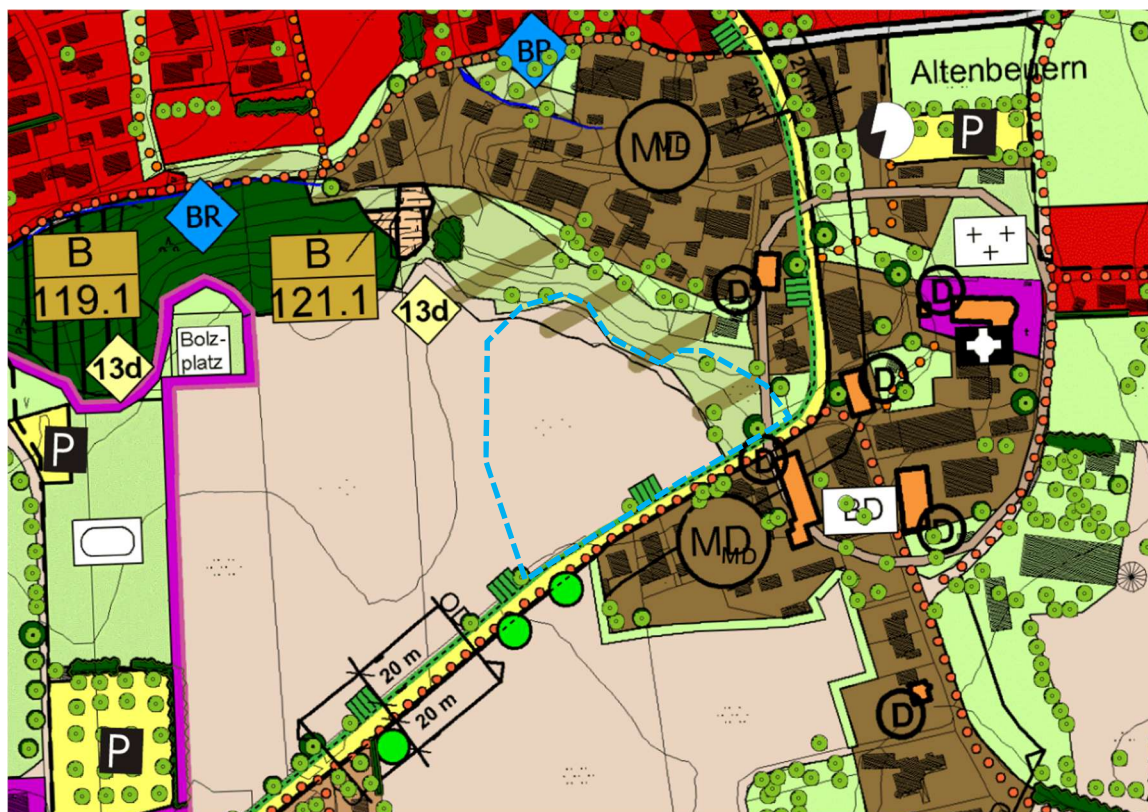


Abb. U3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung Änderungsbereichs – blau – ohne Maßstab

Um die Flächen des Änderungsumgriffs entsprechend den zukünftig beabsichtigten Nutzungen und Zielvorstellungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ entwickeln zu können, ist es notwendig, die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans zu ändern. Somit ist auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Genüge getan.

Die gegenständliche 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ durchgeführt.

Bestehendes Baurecht

Die gegenständlichen Flächen des Änderungsumgriffs sind heute nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Da es sich bei den gegenständlichen Flächen um planungsrechtlichen Außenbereich handelt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten.

Schutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst sind keine amtlich kartierten Biotopflächen oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

In ca. 70 m Entfernung nordwestlich befindet sich der kartierte „Nasswiesenrest in Altenbeuern“ (Nr. 8238-0121-001), weiter nordwestlich der „Feuchtwaldrest und Feldgehölze am Rand von Neubuern“ (Nr. 8238-0119-001). Die Zuordnung zum Naturraum „Rosenheimer Becken“ ist bei der landschaftsplanerischen Bewertung zu berücksichtigen.

Eine fehlende Biotopkartierung schließt einen gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG nicht aus. Insbesondere Gehölz-, Obstwiesen- und gegebenenfalls feuchte Teilflächen sind anhand ihrer tatsächlichen Ausprägung zu beurteilen. Mögliche Auswirkungen auf benachbarte Biotope, etwa durch veränderte Abflussverhältnisse, sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Inntal Süd“ ist angesichts der abweichenden Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan anhand der geltenden Schutzgebietsverordnung abzugleichen. Eine unmittelbare Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht ersichtlich. Die fachbehördlichen Angaben sind im Verfahren einzubeziehen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern – Landkreis Rosenheim ist das Planungsgebiet im Naturraum „Rosenheimer Becken (038-N)“ verzeichnet. Für den gegenständlichen Planungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert wurden.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ durch eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht.

Die Untersuchungen finden im Moment noch statt. Die Ergebnisse werden hier ergänzt!

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt und Artenschutz

Bestand

Die Flächen im westlichen Teil des Änderungsbereichs werden heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Flächen haben somit eine eher geringere Bedeutung für den Naturhaushalt. Daran anschließend, im zentralen Bereich, befinden sich Holz- und sonstige Lagerflächen, die als land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen einzuordnen sind. Es befindet sich an dieser Stelle eine Lagerhalle als Holzstadl (Hackschnitzel); die restlichen Flächen sind geschottert/gekieselt. Auch diese Flächen mit einer geringen ökologischen Ausstattung haben eine geringere naturschutzfachliche Bedeutung. Im Osten befindet sich mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, welchem eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Hinzu kommen Gehölze mit mittlerer bis hoher Bedeutung: eine Baumgruppe westlich der Lagerhalle, ein Streuobstbestand am Rand der Lagerfläche sowie zwei Walnussbäume und eine Ulme im Südwesten als alte Einzelbäume.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird im Moment im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Die Ergebnisse werden hier entsprechend der Ebene des Flächennutzungsplans und der Planungstiefe ergänzt.

Auswirkungen

Baubedingt entstehen zeitlich begrenzte Lärm-, Staub- und Scheuchwirkungen. Anlagenbedingt gehen durch die Darstellung von neuen Bauflächen und der damit vorbereitete Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen heute unbebaute Flächen als möglicher Lebensraum und als untergeordnetes Nahrungshabitat verloren. Betriebsbedingt sind durch die neuen Nutzungen mit Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen, was zu Scheueffekten führen kann. Auch heute finden jedoch schon untergeordnete Nutzungen im Rahmen der Holzlagerflächen statt, von welchen entsprechende Emissionen ausgehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt und Artenschutz sind aufgrund der geringen Wertigkeit der Flächen und der bereits bestehenden Lagernutzung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 1,24 ha. Gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan von 2008 sind in der 5. Änderung folgende Flächennutzungen dargestellt: Der überwiegende Bereich wird als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Lediglich im Osten bestehen Darstellungen bedeutsamer Freifläche beziehungsweise Obstwiese. Tatsächlich bestehen im zentralen Bereich (Darstellung als Landwirtschaftsfläche) bereits eine Lagerhalle (Holzstadl) sowie befestigte (geschotterte) Lager- und Wegeflächen.

Auswirkungen

Baubedingt sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine über den Änderungsbereich hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zur Umsetzung der zukünftigen Bau- und Erschließungsflächen abzusehen (Umfahrungen, Baustelleneinrichtung etc.).

Durch die zukünftige Überbauung der Flächen kommt es bau- sowie anlagenbedingt zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme von ca. 0,43 ha als Flächen für den Gemeinbedarf und von ca. 0,48 ha als Wohnbaufläche.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme bislang überwiegend als Landwirtschafts- und Freiflächen dargestellter Bereiche voraussichtlich Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 wurde durch das Ingenieurbüro GeoPlan GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein geotechnischer Bericht (Nr. B2601010 vom 15.07.2026) erstellt. Da die expliziten Untersuchungen von der Verortung her auch innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs zum Liegen kommen, können die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt werden.

An der Oberfläche wurden je nach Lage Mutterboden oder aufgefüllter Boden angetroffen. Der Mutterboden reicht bis in eine Tiefe von etwa 0,7 m. Die Auffüllungen wurden bis etwa 1,0 m unter der Geländeoberfläche festgestellt. Unter dem Mutterboden beziehungsweise den Auffüllungen folgen bis zur untersuchten Tiefe von 5,0 m Beckensande mit unterschiedlich hohen Schluffanteilen. Nach dem Baugrundgutachten sind grundsätzlich keine zusätzlichen Gründungsmaßnahmen erforderlich. Für unterkellerte Gebäude wird eine Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamente oder alternativ über eine tragende Bodenplatte empfohlen. Eine frostsichere Gründung der Gebäudeteile ist sicherzustellen.

Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich, auch wenn lediglich eine eingeschränkte Durchlässigkeit besteht.

Altlasten

Bei den Untersuchungen konnten in den oberen Bodenschichten anthropogene Auffüllungen und vereinzelt Bauschuttreste festgestellt werden. Eine flächendeckende Schadstofffreiheit konnte nicht nachgewiesen werden. Bei späteren Erdarbeiten sind die tatsächlich angetroffenen Materialien zu prüfen und entsprechend den für die jeweilige Verwertung oder Entsorgung geltenden Anforderungen zu behandeln.

Auswirkungen

Bau- und anlagenbedingt werden durch die vorbereitete Planung und die spätere Bebauung und Erschließung bislang unversiegelte Böden dauerhaft überbaut oder befestigt. Auf diesen Flächen gehen natürliche Bodenfunktionen als Vegetationsstandort, Lebensraum, Wasserspeicher sowie Filter und Puffer weitgehend verloren. Während der Bauphase sind zusätzliche Beeinträchtigungen durch Bodenabtrag, Umlagerung und Verdichtung möglich. Im Bereich der bereits befestigten Lagerflächen besteht eine entsprechende Vorbelastung.

Im Rahmen der dargestellten zukünftigen Nutzungen kann eine Handhabung mit bodengefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind unter Berücksichtigung der bereits befestigten Teilbereiche, der zusätzlichen Versiegelung und der verbleibenden natürlichen Grünflächenanteile Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Nach dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand September 2026) befinden sich im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung keine Oberflächengewässer. Die Flächen liegen außerhalb festgesetzter beziehungsweise vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete HQ100 und dargestellter Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Auch befinden sich die Flächen in keinem gekennzeichneten wassersensiblen Bereich.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde bis 5,0 m Tiefe kein zusammenhängender Grundwasserstand angetroffen. Es wurde lediglich Schichtwasser angetroffen, welche witterungsabhängig auch in geringerer Tiefe auftreten können. Die Beckensande ermöglichen grundsätzlich eine Versickerung. Die Durchlässigkeit liegt nach den vorliegenden Angaben jedoch im unteren Bereich der für eine Versickerung geeigneten Spanne.

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Aufgrund der leicht bewegten Topographie kann es zu wildabfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwasseraustritten kommen.

Auswirkungen

Bau- und anlagenbedingt ist aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Negative Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Anlagenbedingt vermindert die zusätzliche Versiegelung die natürliche Versickerung (Ist-Zustand) und erhöht den oberflächlichen Niederschlagswasserabfluss.

Im Zuge von heftigen, extremen und lang anhaltenden Starkregenereignissen können wild abfließende Oberflächenwasser auf den gegenständlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Bauvollzuges können mögliche Beeinträchtigungen jedoch minimiert werden.

Im Rahmen der dargestellten zukünftigen Nutzungen kann eine Handhabung mit boden-gefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Nicht-Betroffenheit von Oberflächengewässern, des anzunehmenden hohen Grundwasserflurabstandes sowie unter Berücksichtigung möglicher Oberflächenwasserabflüsse insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

In Neubeuern ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8.1°C. Über das Jahr fällt 1.652 mm Niederschlag. (Quelle: <https://de.climate-data.org>)

Die unbebauten Grünlandflächen tragen zur örtlichen Kaltluftentstehung und zum klimatischen Ausgleich bei. Die vorhandenen Bäume und Gehölze besitzen eine Bedeutung für Verschattung und Verdunstung.

Auswirkungen

Durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung gehen klimawirksame Vegetationsflächen verloren. Befestigte Flächen und Gebäude können sich stärker aufheizen. Während der Bauphase sind vorübergehend Staub- und Abgasemissionen möglich. Durch Bau, Energieversorgung und Verkehr entstehen zudem Treibhausgasemissionen.

Der vorgesehene Erhalt prägender Bäume und die Berücksichtigung neuer qualitativvoller Grünflächen mindern die örtliche Aufheizung und haben einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit zusätzlichen, wenn auch nur untergeordneten, Emissionen zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der untergeordneten Gewichtung der Flächen bzgl. der Frischluftentstehung und des positiven Effektes der Ortsrandeingrünung auf das Mikroklima voraussichtlich Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen im Übergang zwischen der dörflich geprägten Ortsmitte von Altenbeuern und der offenen landwirtschaftlichen Flur im Westen. Im Osten besitzen der Dorfbrunnen, der Maibaumplatz und der alte Baumbestand eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die räumliche Fassung der öffentlichen Freifläche.

Der westlich gelegene Bereich, zu den Landwirtschaftsflächen hin, ist durch Holzlagerflächen, die Lagerhalle, befestigte Flächen und randliche Grünflächen vorgeprägt. Die vorhandene Lagerhalle und die befestigten Lagerflächen prägen den zentralen Bereich bereits baulich. Der Bereich weist insgesamt keine ungestörte, naturnahe Landschaftsausprägung auf, sondern stellt sich als funktional genutzter Ortsrandbereich mit landwirtschaftlicher Prägung dar.

Auf den extensiven Wiesenflächen, zwischen Lagerfläche und der öffentlichen Grünfläche, stehen und entlang der Hauptverkehrsstraße stehen größere Einzelbäume, welche eine gewisse Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild besitzen.

Insgesamt ist der Bereich vor allem aus Richtung Westen kommend und entlang der Hauptverkehrsstraße wahrnehmbar.

Auswirkungen

Baubedingt ist bei Umsetzung der jeweiligen Nutzungen temporär durch Baukräne, den Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingt wird durch die zusätzliche Bebauung die Siedlungsfläche weiter erweitert. Aufgrund der Lage mit den südlich und westlich angrenzenden bestehenden Baustrukturen sowie der vorgesehenen Eingrünungsfläche sind jedoch keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Positiv wirken sich auch die erhaltenswerten, prägenden, größeren Baumbestände aus.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Eingrünung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Das Planungsgebiet selbst ist ohne Erholungsfunktion. Lediglich die im Osten angrenzenden Grünflächen mit Dorfbrunnen und Maibaumplatz haben eine gewisse Aufenthaltsqualität.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Samerstraße (St 2359), einer Hauptverkehrsstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m. Hier ist mit relevanten Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen auftreten, insbesondere bei Arbeiten zur Erntezeit, auch am Abend, an Sonn- und Feiertagen oder nachts.

Im Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von denen relevante Gewerbe- oder Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ausgehen. Das Planungsgebiet wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Die Be- und Entladung und der Betrieb der Lagerhalle verursachen heute untergeordnete Anlagen- und Verkehrsgläusche.

Auswirkungen

Während der Bauphase entstehen vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht zu erwarten.

Gegenüber der Umgebung sind aufgrund der geplanten Nutzungen keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten. Durch eine Gemeinbedarfsfläche soll eine Verknüpfung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit dem Dorfbrunnen entstehen und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Durch das Wohnen und den Anlieger- und Besucherverkehr ist mit einer moderaten Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen, die keine relevante Steigerung des Verkehrslärms erwarten lässt.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand September 2026) sind im Änderungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie keine geschützten Ensembles oder landschaftsprägenden Denkmäler verzeichnet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im östlichen Bereich jedoch eine Kennzeichnung eines Bodendenkmals dargestellt.

Zudem sind in der näheren Umgebung mehrere Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. Ein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang zwischen dem Änderungsbereich und diesen Denkmälern besteht aufgrund der dazwischenliegenden Verkehrsflächen und der bestehenden Bebauung nicht.

Auswirkungen

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der bekannten Bau- oder Bodendenkmäler ist nicht zu erwarten. Beim Oberbodenabtrag kann das Auftreten bisher unbekannter Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich ist bei Erdarbeiten die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu beachten. Durch die Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Ortsstruktur und den Erhalt des Dorfbrunnens und der Linde sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild oder die städtebauliche Wirkung der Denkmäler zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Fläche – Lebensraum und Arten

Durch die Neuausweisung von Bauflächen und der damit einhergehende Versiegelung von Flächen auf heutigen Grünlandflächen gehen Flächen verloren, welche untergeordnet in Teilen als Nahrungshabitat aufgesucht werden. Neue strukturreiche Eingrünungsflächen schaffen dagegen neue Lebensräume.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Mit der Neuausweisung von Bauflächen gehen Flächeninanspruchnahmen sowie intensive Eingriffe in den Boden einher. Es geht Boden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Heute unbebaute Flächen am Ortsrand werden einer hohen Baudichte zugeführt, was auch das Landschaftsbild beeinflusst. Vormalig landwirtschaftlich geprägte Fluren werden Teil des Siedlungskörpers.

Wechselwirkung Boden – Wasser

Durch die im Rahmen der Änderung vorbereitete Bebauung heute teilweise unbebauter Flächen gehen Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verloren. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert. Auch geht somit die Puffer- und Filterfunktion teilweise verloren.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.4.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist.

C.4.2 Abwasser

Im überwiegend großen Teil des Planungsgebietes liegen, aufgrund der heute landwirtschaftlichen Nutzung, bisher keine Infrastrukturen vor. Durch die bestehende, benachbarte Bebauung und die Lage an der Samerstraße ist ein entsprechender Anschluss der notwendigen Kanalisation im Rahmen des Bauvollzuges mit vertretbarem Aufwand möglich. Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen. Das Niederschlagswasser soll weiterhin ortsnahe versickert werden.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, steht einem energieeffizienten Gewerbegebiet und der Nutzung erneuerbarer Energien nichts entgegen. Die Darstellungen stehen einer Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Explizite Festlegungen werden im Rahmen des konkreten Bebauungsplans getroffen.

C.4.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Insgesamt ist die Unterstellung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf Ebene des Flächennutzungsplans nur schwer möglich. Entsprechende Festlegungen, welche einen schonenden Umgang mit Grund und Boden attestieren, werden auf Ebene des konkreten Bebauungsplans getroffen. Angaben zum Flächenverbrauch sind unter C.1.2 zu entnehmen. Durch eine intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

C.4.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß § 48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß § 49 BImSchG führen könnten.

C.4.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten, da keine Vorhaben in der Umgebung der Planung bekannt sind.

C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Nutzungsänderung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv gemäht und gedüngt und würden somit weiterhin insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten. Es würde kein Intensivgrünland verloren gehen. Es würden jedoch auch keine neuen, strukturreich bepflanzten Vegetationsflächen angelegt werden.

Schutzgut Fläche

Die heute natürlichen Flächen würden nicht bebaut und versiegelt werden. Anstelle dieser Planung müssten zur Deckung des Bedarfes an anderer Stelle in der Gemeinde Baugebiete ausgewiesen werden.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben in vollem Umfang erhalten. Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser unverändert erhalten (Ist-Zustand).

Schutzgut Klima und Luft

Die Fläche würde ihre Funktion für die Entstehung von Frischluft erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute Grün- oder Landwirtschaftsflächen wahrgenommen. Der Bereich der Holzlagerflächen würde weiterhin den Bereich prägen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Es würden an dieser Stelle keine Möglichkeiten einer „neuen“ Dorfmitte, mit attraktiven Angeboten für die einheimische Bevölkerung entstehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

C.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu definieren. Lediglich stellen die Darstellung von Flächen als Ortsrandeingrünung für die Schutzgüter Lebensraum und Arten, Klima und Luft sowie Landschaftsbild übergeordnete Vermeidungsmaßnahmen dar, ohne jedoch konkretere Maßnahmen auszuführen.

Zum einen werden so die neu dargestellten Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen gegenüber der angrenzenden freien Landschaftsräumen naturnah getrennt und eingegrünt. Zudem können neue Lebensräume sowie Frischluftkorridore (für das Mikroklima) entstehen.

C.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung durch die Darstellung von Flächen als Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf. Für diese Flächenänderungen wird überschlägig der notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt. Zur Einbindung der geplanten Bauflächen und zur Kompensation des Eingriffs wird eine „für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/Obstwiese“ dargestellt. Ebenso werden zwei ortsbildprägende Einzelbäume im Änderungsbereich dargestellt.

Bestandsaufnahme



Abb. U4: Bestandsaufnahme und Einstufung nach Biotopwertliste

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils unbebaut. Zentral befindet sich eine Lagerhalle für Hackschnitzel mit zugehörigen Holz- und sonstigen Lagerflächen. Der Bereich ist großflächig befestigt (Schotterflächen) und wird von einer Zufahrt zu einer weiteren, nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Lagerfläche durchquert. Westlich und östlich schließen sich Wiesenflächen an, nordöstlich befindet sich ein kleiner Stall, in dem Alpakas gehalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen folgende Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste vor:

G11 Intensivgrünland (3 WP)

Der westliche Bereich des Planungsgebiets wird intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich um ein artenarmes, von wenigen Süßgräsern (v.a. *Lolium perenne* – Weidelgras) dominiertes Wirtschaftsgrünland ohne ein nennenswertes Vorkommen wiesentypischer, krautiger Pflanzen.

Die Weidefläche der Alpakas wird ebenfalls intensiv beweidet und ist als artenarm einzustufen.

P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt (1 WP)

In der Mitte des Geltungsbereichs befinden sich Lagerflächen, welche als P412 „Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt“ (hier Schutt- und Lagerplätze) eingestuft werden. Diese weisen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf (1 WP).

X132 Gebäude im Außenbereich (0 WP)

Die Lagerhalle wird dem Biotop- und Nutzungstyp X132 zugeordnet.

B312 Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (9 WP)

Die sich westlich der Lagerhalle befindliche Baumgruppe mit einer Länge von ca. 20 m, mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten (Stiel-Eiche, Sal-Weide, Berg-Ulme, Apfelbäume), wird dem Biotop- und Nutzungstyp B312 zugeordnet und weist eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

V32 Wirtschaftsweg, befestigt (1 WP)

Durch die Lagerflächen verläuft eine Zufahrt zu einer weiteren, nordwestlich gelegenen Lagerfläche. Ebenso besteht eine befestigte Zufahrt zum Alpaka-Stall.

G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 WP)

Im östlichen Teil, im Anschluss an die Lagerflächen, befinden sich Wiesenbereiche, die als G211 „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ eingestuft werden. Die Flächen waren Mitte Juni noch nicht gemäht, das Gelände ist topographisch bewegter und somit insgesamt extensiver genutzt. Die Flächen werden nachbeweidet. Sie sind ebenfalls stark von Gräsern dominiert, weisen zwar ein breiteres Spektrum an Grasarten, aber ebenfalls sehr wenige bis fast keine wiesentypischen, krautigen Blütenpflanzen auf. Randlich befinden sich einzelne Obstbäume, sowie zwei zu erhaltende Walnussbäume.

B313 Einzelbaum, standortgerechte Arten, alter Ausprägung (12 WP)

Alle im Planungsgebiet vorkommenden Einzelbäume, die eine Einstufung als B313 erfahren, werden als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich hier im Osten um zwei Walnussbäume, sowie im Südwesten um eine Ulme mit einem entsprechenden Stammumfang.

B432 Streuobstbestand, im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (10 WP)

Hier handelt es sich um drei randlich zur Lagerfläche vorkommenden Apfelbäume, welche sich randlich innerhalb der mäßig extensiv genutzten Wiese befinden.

Erfassung der Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans ist ein möglicher Eingriff anzunehmen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 12.450 m². Eine Darstellung als Wohngebiet erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.820 m², eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf auf ca. 4.285 m². Die Eingriffsfläche beträgt somit ca. 9.105 m². Der Eingriff erfolgt hier im Wesentlichen durch Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und durch den möglichen Verlust der vorhandenen Baumgruppe und von einzelnen Obstbäumen. Darüber hinaus werden ca. 3.345 m² als „für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/ Obstwiese“ dargestellt. Hier ist mit keinem Eingriff, sondern mit einer Aufwertung der Fläche zu rechnen.

Eingriffsermittlung



Abb. 5: Übersicht Eingriffsermittlung – ohne Maßstab

Für eine überschlägige Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs wird eine durchschnittliche Eingriffsschwere (GRZ) von 0,40 (gemäß § 17 BauNVO) für die Wohnbaufläche und eine GRZ von 0,7 für die Gemeinbedarfsfläche.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbedarf (WP)
E.1	Eingriffsfläche Wohnbebauung				
E.1.1	G11 Intensivgrünland	3	3.375 m ²	0,4	4.050
E.1.2	P412 Schutt- und Lagerflächen, teilversiegelt	1	950	0,4	380
E.1.3	X123 Gebäude	0	50	0,4	0
E.1.4	B312 Baumgruppe	9	195	0,4	702
E.1.5	V32 Wirtschaftsweg, befestigt	1	100	0,4	40
E.1.6	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	150		360
E.2	Eingriffsfläche Gemeinbedarf				
E.2.1	P412 Schutt- und Lagerflächen, teilversiegelt	1	1.220	0,7	854
E.2.2	X123 Gebäude	0	60	0,7	0
E.2.3	B432 Streuobstbestand, mittlere bis alte Ausprägung	10	270	0,7	1.890
E.2.4	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	2.255	0,7	9.471
E.2.5	G11 Intensivgrünland	3	350	0,7	735
E.2.6	V32 Wirtschaftsweg, befestigt	1	130	0,7	91
Gesamtfläche Eingriff			9.105 m²	Ausgleichsbedarf Gesamt:	18.573 WP

Da genaue Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, wird bei der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfs kein Planungsfaktor berücksichtigt.

Ausgleich

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen für die Teilflächen des gegenständlichen Änderungsbereichs werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ beschrieben und festgesetzt. Der Ausgleich soll durch Überführung des Intensivgrünlands im westlichen Bereich in eine Obstwiese entsprechend der Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Durch die Aufwertung von Intensivgrünland (G11 – 3 Wertpunkte) hin zu einer extensiv gepflegten Streuobstwiese (B 432 - 9 Westpunkte) erfolgt eine Aufwertung um 6 Wertpunkte. Bei dem überschlägig ermittelten Kompensationsbedarf von 18.573 Wertpunkten wäre bei Umsetzung einer Streuobstwiese bei dem Ausgangszustand einer Intensivwiese eine Fläche von 3.095 m² erforderlich. Der Eingriff kann somit vollumfänglich innerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Fläche für den Gemeinbedarf und die Ausbildung einer neuen Ortsmitte in Altenbeuern bestehen keine gleichwertigen Alternativen an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Der Standort liegt im Zentrum des Ortsteils, übernimmt bereits heute eine zentrale Funktion für das dörfliche Gemeinschaftsleben und verfügt über den Dorfbrunnen, den Maibaumaufstellplatz und die vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Die räumliche Zuordnung zu den bestehenden gemeinschaftlich geprägten Nutzungen ist für ein Dorfgemeinschaftshaus von besonderer Bedeutung. Im Gemeindegebiet stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, die hinsichtlich Lage, Erreichbarkeit, Einbindung in die Siedlungsstruktur und Verfügbarkeit gleichermaßen geeignet wären.

Die Wohnbaufläche im Westen ist standortbezogen begründet. Sie dient der Arrondierung und maßvollen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Geeignete Alternativflächen stehen im Ort nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung, da die Grundstücke dem Markt zum Teil nicht verfügbar sind. Die Darstellung stellt daher eine sachgerechte Möglichkeit dar, zusätzlichen Wohnraum im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich zu schaffen, ohne auf weniger geeignete oder städtebaulich nachteiligere Standorte ausweichen zu müssen.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten.

Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind aufbauend auf dem Planungskonzept im Rahmen der konkreten Bauleitplanung auszuarbeiten.

C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der bisher gültige Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm, Ortsbegehungen, die für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erarbeiteten Gutachten sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die herangezogenen Fachgutachten beziehen sich jeweils auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021).

Auf Grundlage dieser erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

C.10 Datengrundlagen

Die Datengrundlage für die Bewertung des Umweltzustandes bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“ folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten bzw. auf die in diesem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen wird. Die Gutachten sind dem Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- **Geotechnisches Baugrundgutachten** Gegenstand: Dorferneuerung im südwestlichen Teil von Altenbeuern, Markt Neubeuern, vom 15.07.2026, Nr. B2601010, GeoPlan GmbH, Osterhofen

C.11 Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Neubeuern ändert den Flächennutzungsplan im Bereich „Dorfplatz Altenbeuern“ am westlichen Ortsrand von Altenbeuern auf einer Fläche von ca. 1,24 ha. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden am Ortstrand ca. 1,24 ha heute landwirtschaftlich genutzte Flächen, Lagerfläche und Extensivgrünland überplant. Dabei kommt es zur Darstellung von ca. 0,43 ha „Flächen für den Gemeinbedarf“, ca. 0,48 ha „Wohnbaufläche“ und ca. 0,33 ha Flächen „Für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche/ Obstwiese“.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Schutzgut	Erheblichkeit
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	gering
Fläche	mittel
Boden	gering
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschafts- und Ortsbild	gering
Mensch (Gesundheit, Lärm, Erholung)	gering
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen

Die Ausweisung und Erweiterung von Bauflächen sind mit Eingriffen in den Boden verbunden, weshalb ein entsprechender Ausgleich benötigt wird. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 35 „Dorfplatz Altenbeuern“. Es ist überschlägig mit einem ermittelten Kompensationsbedarf von 18.570 Wertpunkten zu rechnen.

C.12 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Soweit nicht anders angegeben, werden die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Weitere Grundlagen und Quellen:

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- Regierung von Oberbayern: Regionalplan Region Südostoberbayern (18)
- BayernAtlas-Kartenviewer: <https://www.geoportal.bayern.de>, Online-Abfrage: September 2026
- UmweltAtlas-Kartenviewer: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, Online-Abfrage: September 2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD): Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas.de>, Online-Abfrage: September 2026
- Klimadaten: climate-data.org, <https://de.climate-data.org>, Online-Abfrage: September 2026
- Geotechnisches Baugrundgutachten Gegenstand: Dorferneuerung im südwestlichen Teil von Altenbeuern, Markt Neubeuern vom 15.07.2026, Nr. B2601010, GeoPlan GmbH, Osterhofen

D Zusammenfassende Erklärung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss ergänzt!

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Markt Neubeuern, den

(Siegel)

.....

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister