

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**

**Landkreis Rosenheim**

Ortsteil Kleinhöhenrain  
Gemarkung Höhenrain



**Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“**

**2. Änderung und Erweiterung**

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Anhang 1**

Umweltprüfung und Umweltbericht  
n. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

**Anhang 2**

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bearbeitung:  
Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:  
Architekturbüro Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg

Tel.: 08034 - 9303  
Fax: 08034 - 9305  
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand:

Entwurf August 2016  
Planfassung z. Bekanntm. 25.10.2016

BV 15791

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes**

- 1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen
- 1.2 Geltungsbereich und Größe
- 1.3 Baubestand und ausgeübte Nutzung
- 1.4 Verkehrserschließung
- 1.5 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

### **2.0 Planungsgrundlagen**

### **3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“**

### **4.0 Künftige Entwicklung des Gebietes – Städtebauliche Ziele**

### **5.0 Begründung der Festsetzungen**

- A 2.0 Art der baulichen Nutzung
- A 3.0 Maß der baulichen Nutzung
- A 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
- A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr – Garagen, Carports, Stellplätze
- A 6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen
- A 8.0 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen
- A 9.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- A 10.0 Flächen zum Schutz und zur Pflege

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

### **6.0 Technische Infrastruktur**

### **7.0 Auswirkungen**

### **8.0 Verfahren**

### **9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis**

## 1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes

### 1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen

Der Geltungsbereich der Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ (im folgenden nur noch 2. Änderung genannt) befindet sich am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Kleinhöhenrain der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham im Landkreis Rosenheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Landwirtschaftliche Flächen, Grünland
<b>Im Osten</b>	Wohnbauflächen, Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“
<b>Im Süden</b>	Kürschnerweg; im Anschluss ein Allgemeines Wohngebiet WA innerhalb der Ortsabrundungssatzung Kleinhöhenrain sowie ein Dorfgebiet MD
<b>Im Westen</b>	Ehem. landwirtschaftliche Hofstelle mit großzügigen Erwerbsflächen im Umgriff, Grünland

Die weitere Umgebung ist im Osten und Süden durch den bestehenden Ortsteil, im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (1989) mit integriertem Landschaftsplan wurde 2013 - 2015 im Sinne einer Neuaufstellung komplett überarbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für den Entwurf des FNP in der Fassung vom Februar 2014 durchgeführt. Der abgestimmte Entwurf vom November 2015 wurde vom 21.12.2015 bis 29.01.2016 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB wiederholt ausgelegt. Gegenstand der wiederholten Auslegung war u. a. die erweiterte Wohnbaufläche am Kürschnerweg.

Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat am 23.02.2016 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst.

Der Flächennutzungsplan ist noch von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach dem aktuellen Verfahrensstand und den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### 1.2 Geltungsbereich und Größe

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 01.12.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Höhenrain.

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Flur Nummer</b>
Unbebaute Grundstücke	401 T und 401/1

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 0,427 ha auf (Abgrenzung siehe folgende Karte).

KARTE GELTUNGSBEREICH M 1:1.000



### 1.3 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Auf den zu überplanenden Grundstücken, bzw. Teilgrundstücken befindet sich kein Baubestand. Der landwirtschaftliche Betrieb auf der benachbarten Hofstelle (Haus Nr. 21) ist aufgegeben.

### 1.4 Verkehrserschließung

Der westlich des Planungsgebietes liegende Hof wird über einen Privatweg vom Kürschnerweg aus erschlossen, dieser Weg dient auch der Erschließung des erweiterten Baugebiets.

### 1.5 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

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

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

#### GRÜNORDNUNG

Im nord-östlichen Grenzbereich des Planungsgebiets befindet sich ein erhaltenswertes Solitär-Laubgehölz (siehe Karte Bestand).

Bei den übrigen vorhandenen Gehölzen handelt es sich überwiegend um Obstgehölze.

#### TOPOGRAPHIE







Das Gelände liegt auf ca. 610 m ü. NN. und ist überwiegend eben. Im südlichen Bereich der Flur Nr. 401 (Streuobst-Bestand) ist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle erkennbar.

KARTE BESTAND

OHNE MAßSTAB



## ZEICHENERKLÄRUNG

	Geltungsbereich der Erweiterung		landwirtschaftlich genutzte Fläche Grünlandnutzung / Ackerland
	Straße Bestand		Private Grünflächen
	Gebäude / Nebengebäude Bebauungsplan Nr. 55 Kürschnerweg		Sonstiges Laubgehölz Bestand
	Gebäude Bestand		Obstgehölz geplant
z.B. 401/1	Flurnummer		Obstgehölz Bestand

## WASSERWIRTSCHAFT

Wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiete sind nicht bekannt.

Mit Verweis auf die Erfahrungen und Beobachtungen der letzten Jahre und die aktuellen Ereignisse macht das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim allgemein darauf aufmerksam, dass es durch lokal begrenzte Sturzfluten immer wieder zu Überflutungen und Schäden an Gebäuden kommen kann. Auf dieses

verbleibende Risiko und eine angepasste Bauweise wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit fehlen bislang. Nach Einschätzung der Gemeinde ist, auf Grund bisheriger Erfahrungen, mit einer ausreichenden Bodenstabilität zu rechnen.

## **2.0 Planungsgrundlagen**

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Genehmigung in Vorbereitung.
- Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“

## **3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“**

Mit dem Bebauungsplan „Kürschnerweg“ war der nordwestliche Siedlungsabschluss geplant. Ausgelöst durch die aufgelassene Landwirtschaft und Antrag der Grundstückseigentümer auf Einbeziehung von Baugrundstücken für die weichenden Erben, war der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen der Auffassung, dass die Einbeziehung der beantragten Teilflächen in den Bebauungsplan „Kürschnerweg“ mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Das Planungsgebiet schließt an die bestehenden Wohnbauflächen an. Naturräumlich sensible Flächen werden nicht beansprucht.

Die erweiterten Bauflächen können vom Kürschnerweg erschlossen werden.

## **4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets – Städtebauliche Ziele**

Das Baugebiet am Kürschnerweg wird nach Westen um drei Wohngebäude erweitert.

Die Erschließung der kleinen Hausgruppe erfolgt über einen bestehenden Privatweg vom Kürschnerweg zur ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, Haus Nr. 21. Das reduziert die Eingriffsfläche. Die Solitärstellung der Hofstelle mit ausreichendem Umgriff zur Wohnbebauung ist zu erhalten.

Die vorgeschlagene Eingrünung lässt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft erwarten. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang dieser Begründung).

## **5.0 Begründung der Festsetzungen**

Für die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 „Kürschnerweg“ ist die Ziffernfolge der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Abweichende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

## A 2.0 Art der baulichen Nutzung

### A 2.2 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Die geplante Hausgruppe ist eine organische Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) am Stepheweg.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. Nach Lage, Struktur des Wohngebietes und Erschließungsvoraussetzungen ist das Gebiet dafür nicht geeignet.

Eine Lärmbelästigung der Anwohner durch abfahrenden Verkehr in Ruhezeiten wäre nicht auszuschließen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auf Grund des Gebietscharakters und der Erschließungssituation ebenfalls auszuschließen. Primäres Ziel ist die Generierung von Wohnbauflächen.

## A 3.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet durch folgende Parameter bestimmt:

- die max. zulässige Grundfläche GR (Entwicklungsflächen, Neubauten),
- die max. zulässige Wandhöhe WH (allgemein).

### A 3.2 Maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Die städtebauliche Zielsetzung einer maßstäblichen offenen Bebauung am nördlichen und westlichen Ortsrand von Kleinhöhenrain waren Anlass, für das Allgemeine Wohngebiet WA, die maximal zulässigen überbaubaren Grundflächen (GR) grundstücksbezogen festzusetzen.

Sofern die Festsetzung eine größere Grundfläche GR zulässt als die Baugrenze umschreibt, definiert die Baugrenze als maximales Ausmaß, abgesehen von zulässigen geringfügigen Überschreitungen (vgl. Ziff. A 4.1 Baugrenze), die verträgliche Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche in Bezug auf Einbindung in die Umgebung und die allgemeinen Ziele entsprechend Kap. 4.0 dieser Begründung.

Die erhöhte, zulässige Grundfläche GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar (Nebenanlagen, Erschließungs- und Stellplatzflächen etc.).

Im Folgenden wird an Hand eines Beispiels für die Flur Nr. 359/5 eine mögliche Berechnung der Grundfläche GR nach § 19 BauNVO aufgezeigt.

BERECHNUNGSBEISPIEL GRUNDFLÄCHE GR

#### Zulässige Grundfläche GR (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche GR [m <sup>2</sup> ):	200
Grundstücksgröße (Flur Nr. 401T) (entspricht einer Grundflächenzahl GRZ von 0,28)	ca. 717 m <sup>2</sup>

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht nur Flächen von Gebäuden, sondern auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,



- Nebenanlagen i. S. des § 14 und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für Balkone als landschaftstypisches Bauteil darf die zulässige Grundfläche bis zu maximal 10% überschritten werden.

→ Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Balkone

$$200 * 10 \text{ v. H.} = \mathbf{20 \text{ m}^2}$$

→ Maximale Summe der Grundflächen der Hauptanlage

$$200 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 = \mathbf{220 \text{ m}^2}$$

→ Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO [m<sup>2</sup>):  $200 * 50 \text{ v. H.} = \mathbf{100 \text{ m}^2}$

→ Die maximal zulässige Summe der Grundflächen aller zu be-

rechnenden Anlagen beträgt demnach [m<sup>2</sup>):  $200 + 100 + 20 = \mathbf{320 \text{ m}^2}$

Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO:  $GRZ \leq 0,8$

$$320 \text{ m}^2 : 717 \text{ m}^2 = 0,45 (\leq 0,8)$$

Berechnungsbeispiel Grundfläche GR (Auszug aus Lageplan ohne Maßstab)

#### Bedarf Hauptanlage [m<sup>2</sup>]

Annahme Hauptanlage ca. 150

Terrassen, etc. ca. 30  
**ca. 180** ( $\leq 200$ )

Balkone ca. 15  
**ca. 195** ( $\leq 220$ )

#### Bedarf sonstiger baulicher Anlagen [m<sup>2</sup>]

Garagen, Erschließung, etc. ca. 100  
(in Teilen offen und wasserdurchlässig)

Besucherstellplätze ca. 25  
**ca. 125** ( $\geq 100$ )

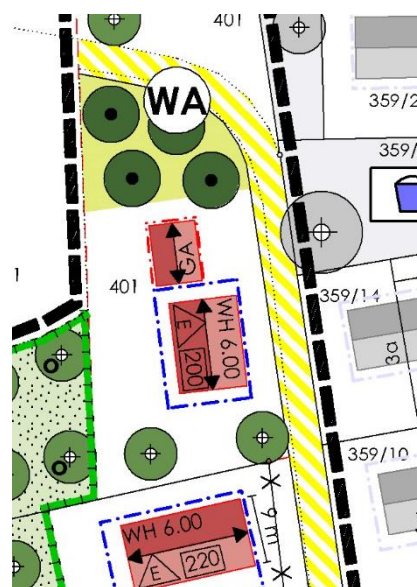
#### Summe aller baulichen Anlagen

##### gem. § 19 BauNVO [m<sup>2</sup>):

Hauptanlage ca. 195

Sonst. baul. Anlagen ca. 125

**ca. 320** ( $\leq 320$ )



### A 3.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH gemäß § 18 BauNVO

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung sowie die Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die maximal zulässige Wandhöhe.

Auf Grund der Ortsrandsituation und der harmonischen Einbindung in die umgebende Bebauung ist eine dritte Geschossebene durch Kniestock nicht erwünscht. Die maximal zulässige Wandhöhe wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kürschnerweg“ auch für diese Änderung übernommen.

## A 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

### A 4.1 Baugrenze

Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichungen vom Regelfall sind durch die Planung nicht veranlaßt.

Liegen Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gem. Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

Die Festsetzungen zu Anbauelementen dienen der maßstäblichen Unterordnung im Vergleich zur Hauptanlage, sowohl in Bezug auf die Flächenausdehnung als auch der Höhenentwicklung.

### A 4.2 Bauweise

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

## A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr – Garagen, Carports, Stellplätze

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8.7.2009. Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind, zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen, für jede Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### A 5.2 Garagen und Carports

Die Garagen oder Carports sind den geplanten Wohngebäuden im räumlichen Kontext direkt zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der Baugrenze bzw. auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

Soweit im Allgemeinen Wohngebiet WA für Garagen und Carports keine besonderen Flächen festgesetzt sind, sind diese, im Sinne eines aufgelockerten Ortsrandes innerhalb der Baugrenze zu errichten und bevorzugt in den Hauptbaukörper zu integrieren.

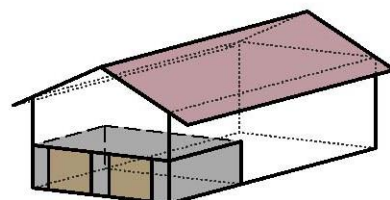
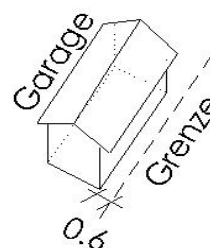


Abb. 1 Alles unter einem Dach



Bei Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist, abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO, gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 6 BayBO ein Abstand von mindestens 60 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Festsetzung wird aus Gründen des Ortsbildes getroffen und dient der Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände.

## **A 7.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen**

### **A 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der zu überplanende Bereich ist durch den bestehenden Weg an den Kürschnerweg und somit an das kommunale Straßen- und Wegenetz angebunden.

### **A 7.2 Private Verkehrsflächen**

Befestigte, private Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke sind allgemein auf das notwendigste Maß zu beschränken sowie versickerungsfähig auszuführen, um die natürliche Bodenfunktion zu schützen und möglichst zu erhalten.

## **A 8.0 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen**

Bei der Entwicklung und Erweiterung von Siedlungsflächen sowie dem Bau der notwendigen Infrastruktur wird der Landschaft Raum entzogen. Ein wichtiges Anliegen der Grünordnung und Freiraumplanung ist, die erforderlichen Eingriffe, wenn möglich, bereits im Vorfeld zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Die private Grünfläche innerhalb der Erweiterung gliedert die Hauslandschaft und unterstützt die Solitärstellung der Hofstelle. Durch Baumaßnahmen entnommene Obstbäume sind zu ersetzen.

## **A 9.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken diese in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann zudem nur erreicht werden, wenn nicht nur öffentliche Straßenbereiche und Freiflächen, sondern auch die privaten Grünflächen bepflanzt werden. Ein Hauptaugenmerk ist dabei auf den Übergang von Siedlung zur Landschaft zu legen.

Ziel ist, dass sich die Pflanzgebote dieser Bebauungsplanänderung mit der Grünstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu einem Ganzen zusammenfügen.

Voraussetzung ist, dass heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden, welche sich in der umgebenden Landschaft wieder finden (autochthones Pflanzenmaterial).

## **A 10.0 Flächen zum Schutz und zur Pflege**

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

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. 721 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die, nach Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden (Flur Nrn. 401T und 401/1T). Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang 2 dieser Begründung wird verwiesen. Die Ausgleichsflächen befinden sich am westlichen und nördlichen Ortsrand und werden als extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt. Die nördliche Ausgleichsfläche stellt eine Erweiterung der Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kürschnerweg" (Flur Nr. 359/25) dar.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für diese Bebauungsplanänderung.

Um bei lokal begrenzten Sturzfluten Schäden am Gebäude zu vermeiden wird, entsprechend Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim, Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses auf mind. 0,15 m über dem umgebenden Gelände festgesetzt. Die zulässige Höhe für Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist entsprechend angepasst.

### **6.0 Technische Infrastruktur**

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

### **7.0 Auswirkungen**

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird das Wohnquartier am Stepheweg um drei Gebäude erweitert. Die Hausgruppe stellt eine organische Abrundung der Wohnbauflächen dar.

Mit dem Bebauungsplan „Kürschnerweg“ war der nordwestliche Siedlungsabschluss geplant. Ausgelöst durch die aufgelassene Landwirtschaft und Antrag der Grundstückseigentümer auf Einbeziehung von Baugrundstücken für die weichenden Erben, war der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen der Auffassung, dass die Einbeziehung der beantragten Teilflächen in den Bebauungsplan „Kürschnerweg“ mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Ein wesentlicher Eingriff in die Natur durch Ausweisung von Bauflächen stellt die Versiegelung der Böden dar. Die verkehrsmäßige Erschließung der Grundstücke ist, bis auf Verbesserungen des Ausbaustandards, vorhanden. Das reduziert den Eingriff deutlich.

Die Festsetzungen betreff wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten dienen der Schonung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer

Unterstützung des Wasserhaushaltes und gelten auch für diese Bebauungsplanänderung.

Eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durch- und Eingrünung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades werden als Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere gewertet und können dadurch den Ausgleichsbedarf reduzieren.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Nachteilige Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder die Umgebung werden nicht erwartet.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Nach vorläufiger Einschätzung ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen (siehe auch Anhang 1 und 2 dieser Begründung). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

## **8.0 Verfahren**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Nachdem es sich bei dem geplanten Quartier nicht um eine Innenentwicklung handelt, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung durchzuführen (siehe Anhang dieser Begründung).

Die erweiterten Bauflächen sind bereits im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis**

Die in dieser Begründung verwendeten Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch das Architekturbüro Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg erstellt. Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung der Begründung verwendet.

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR

<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de); Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG)

RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

<http://www.risby.bayern.de/risweb/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumbearbeitung,

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

## INFORMATIONSSYSTEM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (IÜG) IN BAYERN

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)

Quellennachweis

Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

## KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>

Datenquelle: © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

weitere Datenquellen: © Bundesamt für Naturschutz BfN

## DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS - LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in der 2. Auflage, Januar 2007

## BAYERN-VIEWER DENKMAL

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerausfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Hofgraben 4, 80539 München, [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)

## BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT – LEITFADEN (ERGÄNZTE FASSUNG)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ergänzte Fassung des Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) in der 2. erweiterte Auflage Januar 2003 © StMLU, alle Rechte vorbehalten

## ENERGIE-ATLAS BAYERN

<http://energieatlas.bayern.de>

Herausgeber: © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG)

Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

## REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011

## DEUTSCHER KLIMAATLAS

<http://www.dwd.de>

Deutscher Wetterdienst, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS)

[www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)

Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

## KLIMADATEN

<http://de.climate-data.org/>

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

.....  
Bernhard Schweiger

1. Bürgermeister

.....  
Werner Schmidt

Architekt + Stadtplaner

**ANHANG 1 ZUR BEGRÜNDUNG****Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Landkreis Rosenheim**

Ortsteil Kleinhöhenrain  
Gemarkung Höhenrain

**Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“****2. Änderung und Erweiterung**

**Umweltprüfung und Umweltbericht**  
n. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitung:  
Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:  
Architekturbüro Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg

Tel.: 08034 - 9303  
Fax: 08034 - 9305  
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand:

Entwurf August 2016  
Planfassung z. Bekanntm. 25.10.2016

BV 15791

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1.0 Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

### **2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

- 2.1 Schutzgut Mensch – Erholungsraum
- 2.2 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung
- 2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum
- 2.4 Schutzgut Boden
- 2.5 Schutzgut Wasser
- 2.6 Schutzgut Klima / Luft
- 2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 2.9 Zusammenfassende Bewertung des Bestands

### **3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

- 4.1 Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
- 4.2 Ausgleich

### **5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**

### **6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### **7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)**

### **8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung**



## 1.0 Einleitung

Der Geltungsbereich der Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ (im folgenden nur noch 2. Änderung genannt) befindet sich am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Kleinhöhenrain der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham im Landkreis Rosenheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Landwirtschaftliche Flächen, Grünland
<b>Im Osten</b>	Wohnbauflächen, Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“
<b>Im Süden</b>	Kürschnerweg; im Anschluss ein Allgemeines Wohngebiet WA innerhalb der Ortsabrundungssatzung Kleinhöhenrain sowie ein Dorfgebiet MD
<b>Im Westen</b>	Ehem. landwirtschaftliche Hofstelle mit großzügigen Erwerbsflächen im Umgriff, Grünland

Die weitere Umgebung ist im Osten und Süden durch den bestehenden Ortsteil, im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

AUSLÖSENDE FAKTOREN FÜR DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 95 „KÜRSCHNERWEG“:

Mit dem Bebauungsplan „Kürschnerweg“ war der nordwestliche Siedlungsabschluss geplant. Ausgelöst durch die aufgelassene Landwirtschaft und Antrag der Grundstückseigentümer auf Einbeziehung von Baugrundstücken für die weichenden Erben, war der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen der Auffassung, dass die Einbeziehung der beantragten Teilflächen in den Bebauungsplan „Kürschnerweg“ mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Das Planungsgebiet schließt an die bestehenden Wohnbauflächen an. Naturräumlich sensible Flächen werden nicht beansprucht.

Die erweiterten Bauflächen können vom Kürschnerweg erschlossen werden.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 01.12.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ nördlich des Kürschnerwegs beschlossen.

### INHALTE UND ZIELE

Zur Entscheidungsfindung wurde das Architekturbüro Schmidt beauftragt, für die betreffenden Grundstücke, einen Bebauungsvorschlag zu fertigen.

Die unbebauten Flächen (Flur Nrn. 401T und 401/1) innerhalb des Geltungsbereichs sind demnach zu überplanen und entsprechend der künftigen Nutzung sowie der umgebenden Prägung als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO bzw. als Fläche für den erforderlichen Ausgleich festzusetzen.

Die städtebaulichen Parameter und Festsetzungsstruktur für diese 2. Bebauungsplanänderung sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übergeleitet. Die überplanten Neubaugebiete sollen zu einem Ganzen zusammenwachsen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen, die vollständig innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden können (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang dieser Begründung), unterstützen die Eingrünung und Einbindung in die Landschaft.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (1989) mit integriertem Landschaftsplan wurde 2013 - 2015 im Sinne einer Neuauflistung komplett überarbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für den Entwurf des FNP in der Fassung vom Februar 2014 durchgeführt. Der abgestimmte Entwurf vom November 2015 wurde vom 21.12.2015 bis 29.01.2016 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB wiederholt ausgelegt.

Gegenstand der wiederholten Auslegung war u. a. die erweiterte Wohnbaufläche am Kürschnerweg.

Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat am 23.02.2016 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst.

Der Flächennutzungsplan ist noch von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Nach dem aktuellen Verfahrensstand und den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kürschnerweg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### REGIONALPLAN

Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren.

Die Vorgaben aus dem Regionalplan:

- möglichst geringe Flächenbeanspruchung bei der Siedlungsentwicklung,
- organische Siedlungsentwicklung,
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition,
- Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit der freien Landschaft,
- gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft,
- geringe Bodenversiegelung,

wurden berücksichtigt.

## FACHGESETZE

- Umweltschützende Belange  
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 2006
- Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz  
§ 1a BauGB 2006
- Vorschriften über UP  
§ 2 und 2a BauGB 2006
- Monitoring  
§ 4c BauGB 2006

Rechtliche Festsetzungen auf der Basis der Umweltfachgesetze liegen nicht vor. Potentielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Auf Grund der Lage der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen zur Grünfuttergewinnung sowie nach Besichtigung der überplanten Flächen ist nach vorläufiger Einschätzung nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

## PLANUNGSGRUNDLAGEN / FACHGUTACHTEN

### *Schallschutz*

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### *Topographie*

Das Gelände ist überwiegend eben und liegt auf ca. 610 m ü. NN.

### *Hydro-Geologie*

Nach gemeindlichen Erfahrungen ist mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen. Weitere Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit fehlen bislang. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke zur Standfestigkeit und Versickerungseigenschaften wird in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

### *Biotopkartierung Bayern*










Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamt für Umwelt LfU Bayern sind weder innerhalb der Planungsgebietes noch angrenzend kartierte Biotopflächen verzeichnet.

## **2.0 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ sowie auf die unmittelbare Umgebung und erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, Einsicht in den Flächennutzungsplan sowie Angaben der Gemeinde (siehe Karte Bestand).



## ZEICHENERKLÄRUNG

	Geltungsbereich der Erweiterung		landwirtschaftlich genutzte Fläche Grünlandnutzung / Ackerland
	Straße Bestand		Private Grünflächen
	Gebäude / Nebengebäude Bebauungsplan Nr. 55 Kürschnerweg		Sonstiges Laubgehölz Bestand
	Gebäude Bestand		Obstgehölz geplant
z.B. 401/1	Flurnummer		Obstgehölz Bestand

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

## **2.1 Schutzgut Mensch - Erholungsraum**

### BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird entsprechend dem Regionalplan der Region 18 „Süd-Ost-Oberbayern“ dem Gebiet für Tourismus und Erholung „Inn / Mangfallgebiet“ zugeordnet. Der Gemeinde werden laut Regionalplan keine besonderen Vorgaben in Bezug auf Tourismus und Erholung gestellt.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes weisen keinen Baubestand auf. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv zur Grünfuttergewinnung genutzt. Östlich der ehemaligen Hofstelle (Haus Nr. 21) stehen einige Obstbäume.

Die südliche Umgebung ist geprägt durch die Hauslandschaft von Kleinhöhenrain. Östlich schließt das Baugebiet am Stepheweg an. Die westliche und nördliche Umgebung ist geprägt von weitläufigen landwirtschaftlichen Erwerbsflächen.

### AUSWIRKUNGEN:

Die verfügbaren, un bebauten Grundstücke werden größtenteils als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Sie erfüllen derzeit keine offizielle Erholungsfunktion und sind dafür weder erschlossen noch vorgesehen.

Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär.

Der nördliche und westliche Siedlungsrand wird durch die geplante Bebauung abschließend definiert. Die Sichtbeziehung zur Kirche Großhöhenrain wird zusammen mit dem bestehenden Solitär-Laubgehölz am nord-westlichen Randbereich des Geltungsbereiches erhalten.

Das Alleinstellungsmerkmal des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes wird erhalten.

### ERGEBNIS:

Für das Schutzgut Mensch - Erholungsraum sind durch die vorgesehene Baumaßnahme lediglich geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Aus der Nutzung im Plangebiet selbst werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

## 2.2 Schutzgut Mensch - Lärm- und Luftreinhaltung

### BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das zu überplanende Gebiet wird im Süden durch den Kürschnerweg (Gemeindeverbindungsstraße) begrenzt.

Im Osten schließt das Neubaugebiet am Stepheweg an. Innerhalb des Planungsgebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine emissionsrelevanten Anlagen.

Die Flächen nördlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich zur Grünfutttergewinnung bzw. als Ackerland intensiv genutzt. Es wird davon ausgegangen dass die landwirtschaftliche Nutzung auch künftig im Rahmen der Verpachtung beibehalten wird.

Die einzubeziehenden Bauflächen werden über die bestehende Hofzufahrt erschlossen.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude dienen der Unterbringung von Fahrzeugen und Gerätschaften für die Land- und Forstwirtschaft. Außerdem sind Holzlager, ein gewerbliches Lager und eine kleine Werkstatt untergebracht. In Planung ist eine Hackschnitzelanlage für die Hofstelle selbst und die Gebäude in dieser Bebauungsplanerweiterung. Das aus der Nachfolgenutzung resultierende Verkehrsaufkommen ist gering.

### AUSWIRKUNGEN:

Das Verkehrsaufkommen ist im Wesentlichen vom Ziel- und Quellverkehr des angrenzenden Wohngebietes bestimmt. Eine maßgebliche, zusätzliche Belastung durch diese Erweiterung wird nicht erwartet.

Auf Grund der derzeitigen Bewirtschaftung der nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (Grünland- und Ackernutzung) können temporäre Lärm- oder Geruchsbelästigungen der Anwohner auftreten.

Von den Folgenutzungen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes ist nur mit geringen Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das erweiterte Wohngebiet zu rechnen.

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen deutliche Lärmbelastungen. Zusätzlich führt der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es kommt zu einer temporären Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung.

Durch die Planung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

### ERGEBNIS:

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum

### BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das Gebiet Kleinhöhenrain befindet sich laut Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ des Naturraumes „voralpines Hügel- und Moorland“.

Dieses Hügel- und Moorland zieht sich entlang des nördlichen Alpenrandes und umfasst im Wesentlichen den würmeiszeitlich vergletscherten Teil des Alpenvorlandes. Den Untergrund bilden Molasseschichten des Tertiärs.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Erwerbsflächen. Östlich der Hofstelle befindet sich ein Streuobstrestbestand.



Auf Grund der Lage der unbebauten Grundstücke am Ortsrand des Ortsteiles Kleinhöhenrain, der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen zur Grünfutttergewinnung und für den Ackerbau sowie nach Besichtigung des Geländes ist nach vorläufiger Einschätzung nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. In unmittelbarer Nähe zur Nordost-Grenze des Planungsgebietes



befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kürschnerweg“ ein dominantes und landschaftsbildprägendes Solitär-Laubgehölz (*Tilia cordata* – Winter-Linde). Das Alleinstellungsmerkmal wird durch Abrücken der geplanten Neupflanzungen von Obstgehölzen gewahrt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG .

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im untersuchten Gebiet nicht vermerkt.

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

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine Biotopflächen entsprechend § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartiert.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

### Auswirkungen:

Die überplanten Flächen besitzen auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Besondere faunistische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen durch die intensive Bewirtschaftung und Begrenzung durch das bestehende Siedlungsgebiet keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Mit der geplanten Bebauung verschlechtert sich dieser Zustand nicht wesentlich.

Nach Lage der unbebauten Grundstücke am Ortsrand des Ortsteiles Kleinhöhenrain, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, ist nach Ortseinsicht und vorläufiger Einschätzung nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

Baubedingt kann es temporär zu geringfügigen Störungen an den offenen Siedlungsändern kommen.

Nicht vermeidbare Eingriffe in den Streuobst-Restbestand auf der Flur Nr. 401 sind als Kompensation standortnah auszugleichen.

Die Überbauung der bestehenden Grünflächen muss entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Anhang 2 beschrieben.

Bei künftigen Neupflanzungen von Gehölzen ist eine standortgerechte und sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientierende Artenauswahl wichtig. Zusätzlich sollte der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

Überbaute Bereiche bewirken eine erhöhte Bodenversiegelung. Dadurch geht siedlungsnaher Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und als Weidefläche verloren.

#### ERGEBNIS:

Die baubedingten Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind als gering bis mittel einzustufen.

Anlagen- und betriebsbedingt ist durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nur mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.

## 2.4 Schutzgut Boden

#### BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der geografischen Recherche (Internetportal des bayerischen Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) innerhalb der Landschaftseinheit 14 der schwäbisch-bayerischen Jungmoräne und Molassevorberge.

Dieser Naturraum war durch die Gletscher der letzten Eiszeit vollständig bedeckt. Es findet sich daher ein welliges Moränen-Hügelland mit kleineren Schotterflächen und Schmelzwasserrinnen vor, in vielen Bereichen haben sich Moore ausgebildet.

GEOGRAFISCHE LAGE DER  
LANDSCHAFTSEINHEIT IN BAYERN

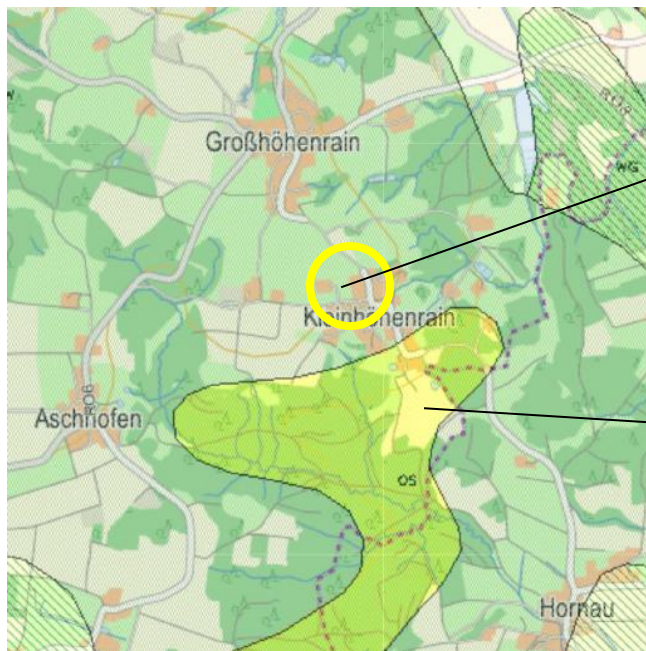


QUELLE: © Bayerisches  
Landesamt für Umwelt LfU



Das Bodenmaterial besteht, typisch für Moränen, aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft, je nachdem aus welchem Gebiet der Alpen der jeweilige Gletscher das Material angeliefert hat. Mit Niederschlägen von 1300 bis 1500 mm / Jahr macht sich der Einfluss der Alpen deutlich bemerkbar.

#### GEOLOGISCHE KARTE



Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, zum Teil mit Vorstoßschotter – Kies, sandig bis tonig-schluffig

Obere Süßwassermolasse, ungegliedert - Ton, Schluff, Mergel, Sand, im O auch Kies, alpenrandnah als Festgestein

#### QUELLE:

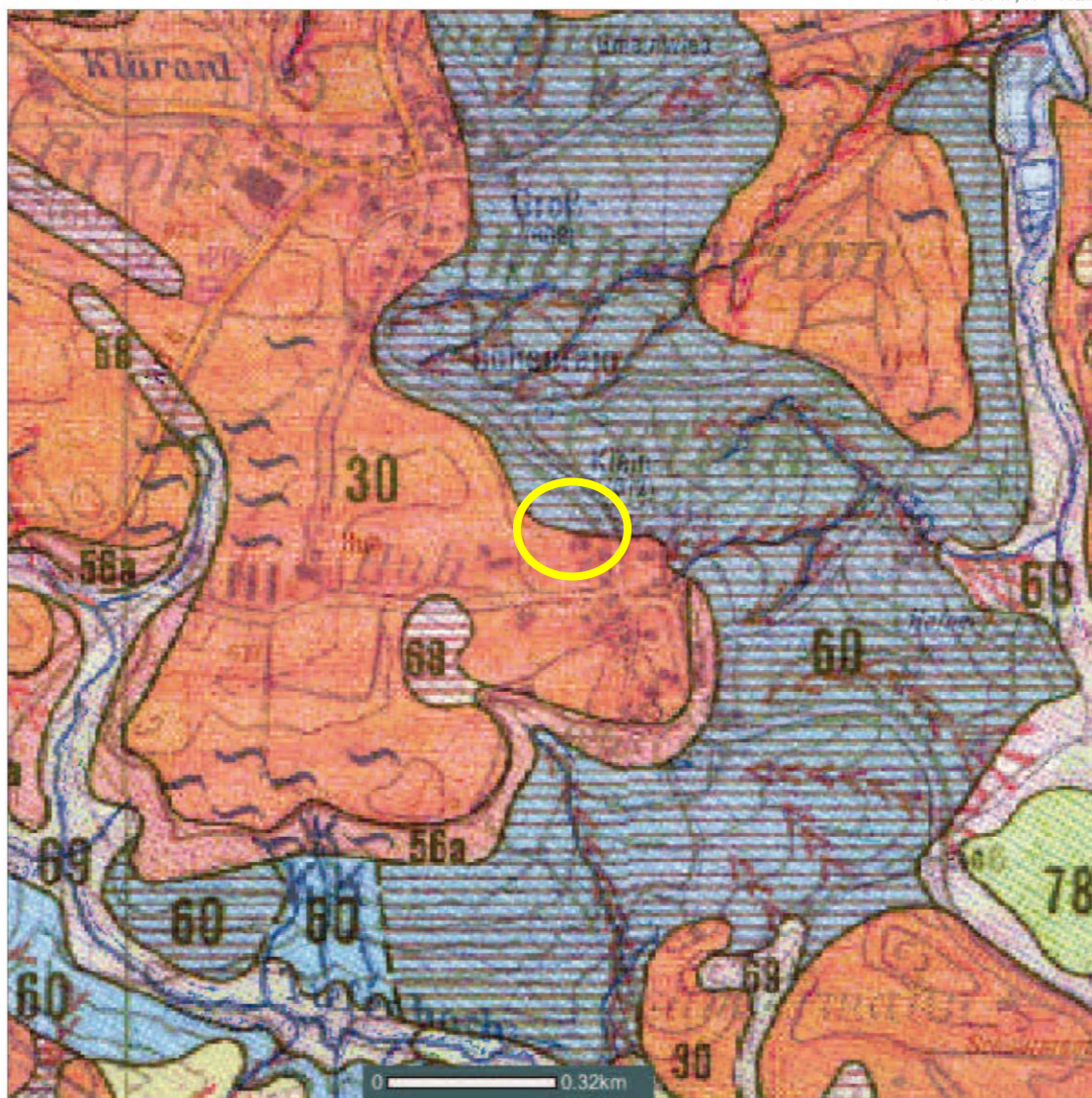
Energie-Atlas Bayern [www.geoport.de](http://www.geoport.de)  
© Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit StMUG

Es liegen keine detaillierten Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit innerhalb des Planungsgebiets vor. Es wird jedoch angenommen, dass der Boden Filterfunktion für versickertes Oberflächenwasser besitzt.

Nach gemeindlichen Erfahrungen ist zudem mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen.

Entsprechend des Bodeninformationssystem BIS Bayern handelt es sich im Planungsgebiet um Überwiegend Böden aus Jungmoränen des Inngletschers (siehe folgende Karte). Die Eigenarten und Kennzeichen der vorhandenen Bodenkategorien werden in der folgenden Tabelle genauer dargestellt.

## STANDORTKUNDLICHE BODENKARTE





R 44<sup>93847</sup>, H 53<sup>10207</sup>R 44<sup>91792</sup>, H 53<sup>08140</sup>\*

0 0.32km 398 m

\*R = Rechtswert, H = Hochwert (Gauß-Krüger-Koordinaten, 4. Meridianstreifen)

QUELLE: Bodeninformationssystem BIS Bayern (GeoFachdatenAtlas) [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)  
 Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU  
 Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

## ERLÄUTERUNGSTABELLE ZUR STANDORTKUNDLICHEN BODENKARTE

<p>30 </p>	<p><b>Böden aus Jungmoränen des Isar- und Inngletschers</b>  <b>Parabraunerde,</b>  zum Teil auch Braunerde, aus überwiegend schluffig-kiesiger Jungmoräne, zum Teil mit schluffreicher Deckschicht</p> <table border="0"> <tr> <td><u>Bodenprofil</u></td> <td><u>Beschreibung</u></td> </tr> <tr> <td>Schwach kiesiger, schluffig-sandiger bis sandiger Lehm (2-4 dm)</td> <td>Meist tiefgründiger, schluffig-sandiger bis sandig-toniger</td> </tr> <tr> <td>Kiesiger, schwach toniger bis sandig-toniger Lehm (4 dm)</td> <td>Moränenverwitterungsboden im Gebiet des Inngletschers</td> </tr> <tr> <td>Stark kiesiger, sandig-lehmiger Schluff bis stark schluffiger Kies</td> <td>Frisch (V, Oberhanglagen zum Teil Vt) bis sehr frisch (Vf)</td> </tr> </table> <p><u>Eigenschaften</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Nutzbare Speicherfeuchte:</td> <td>4<sub>8</sub></td> </tr> <tr> <td>Luftkapazität:</td> <td>2 – 3</td> </tr> <tr> <td>Durchlässigkeit:</td> <td>4 – 3</td> </tr> <tr> <td>im Unterboden</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Sorptionskapazität:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Filtervermögen:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Landwirtschaftliche Nutzungseignung:</td> <td>Grünland, Acker</td> </tr> <tr> <td>Erosionsanfälligkeit:</td> <td>3</td> </tr> </table>	<u>Bodenprofil</u>	<u>Beschreibung</u>	Schwach kiesiger, schluffig-sandiger bis sandiger Lehm (2-4 dm)	Meist tiefgründiger, schluffig-sandiger bis sandig-toniger	Kiesiger, schwach toniger bis sandig-toniger Lehm (4 dm)	Moränenverwitterungsboden im Gebiet des Inngletschers	Stark kiesiger, sandig-lehmiger Schluff bis stark schluffiger Kies	Frisch (V, Oberhanglagen zum Teil Vt) bis sehr frisch (Vf)	Nutzbare Speicherfeuchte:	4 <sub>8</sub>	Luftkapazität:	2 – 3	Durchlässigkeit:	4 – 3	im Unterboden	3	Sorptionskapazität:	4	Filtervermögen:	3	Landwirtschaftliche Nutzungseignung:	Grünland, Acker	Erosionsanfälligkeit:	3
<u>Bodenprofil</u>	<u>Beschreibung</u>																								
Schwach kiesiger, schluffig-sandiger bis sandiger Lehm (2-4 dm)	Meist tiefgründiger, schluffig-sandiger bis sandig-toniger																								
Kiesiger, schwach toniger bis sandig-toniger Lehm (4 dm)	Moränenverwitterungsboden im Gebiet des Inngletschers																								
Stark kiesiger, sandig-lehmiger Schluff bis stark schluffiger Kies	Frisch (V, Oberhanglagen zum Teil Vt) bis sehr frisch (Vf)																								
Nutzbare Speicherfeuchte:	4 <sub>8</sub>																								
Luftkapazität:	2 – 3																								
Durchlässigkeit:	4 – 3																								
im Unterboden	3																								
Sorptionskapazität:	4																								
Filtervermögen:	3																								
Landwirtschaftliche Nutzungseignung:	Grünland, Acker																								
Erosionsanfälligkeit:	3																								
<p>60 </p> <p>61 </p> <p></p>	<p>Grundwassernahe Böden und Moore (Böden der Quell- und Hangwasserbereiche)  Bodenkomplex der Hanggleye und Quellengleye aus verschiedenem Ausgangsmaterial; mäßig feucht bis feucht  Tiefreichend humoser Boden (Ah-Horizont &gt; 4 dm)</p> <table border="0"> <tr> <td><u>Bodenprofil</u></td> <td><u>Beschreibung</u></td> </tr> <tr> <td>Schwach kiesiger, schluffiger bis toniger Lehm (3 → 5 dm), zum Teil über lehmigem Ton</td> <td>Vergesellschaftung von Böden der Hang- und Quellwasserbereiche  Mäßig feucht (IVf, IVF) bis feucht (III)</td> </tr> </table> <p><u>Eigenschaften</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Luft- bzw. Speicherkapazität für spannungsfreies Wasser:</td> <td>2 – 3</td> </tr> <tr> <td>im tieferen Unterboden häufig</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Durchlässigkeit:</td> <td>3 – 4</td> </tr> <tr> <td>im tieferen Unterboden häufig</td> <td>1 – 2</td> </tr> <tr> <td>Sorptionskapazität:</td> <td>3 – (4)</td> </tr> <tr> <td>Filtervermögen:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Landwirtschaftliche Nutzungseignung:</td> <td>Grünland,</td> </tr> <tr> <td>Anmerkungen:</td> <td>zum Teil schützenswerte Biotope,  Örtliche Rutschgefahr</td> </tr> </table>	<u>Bodenprofil</u>	<u>Beschreibung</u>	Schwach kiesiger, schluffiger bis toniger Lehm (3 → 5 dm), zum Teil über lehmigem Ton	Vergesellschaftung von Böden der Hang- und Quellwasserbereiche Mäßig feucht (IVf, IVF) bis feucht (III)	Luft- bzw. Speicherkapazität für spannungsfreies Wasser:	2 – 3	im tieferen Unterboden häufig	1	Durchlässigkeit:	3 – 4	im tieferen Unterboden häufig	1 – 2	Sorptionskapazität:	3 – (4)	Filtervermögen:	2	Landwirtschaftliche Nutzungseignung:	Grünland,	Anmerkungen:	zum Teil schützenswerte Biotope, Örtliche Rutschgefahr				
<u>Bodenprofil</u>	<u>Beschreibung</u>																								
Schwach kiesiger, schluffiger bis toniger Lehm (3 → 5 dm), zum Teil über lehmigem Ton	Vergesellschaftung von Böden der Hang- und Quellwasserbereiche Mäßig feucht (IVf, IVF) bis feucht (III)																								
Luft- bzw. Speicherkapazität für spannungsfreies Wasser:	2 – 3																								
im tieferen Unterboden häufig	1																								
Durchlässigkeit:	3 – 4																								
im tieferen Unterboden häufig	1 – 2																								
Sorptionskapazität:	3 – (4)																								
Filtervermögen:	2																								
Landwirtschaftliche Nutzungseignung:	Grünland,																								
Anmerkungen:	zum Teil schützenswerte Biotope, Örtliche Rutschgefahr																								

## AUSWIRKUNGEN:

Der Boden besitzt voraussichtlich Filterfunktion für versickertes Oberflächenwasser. Eine hydrogeologische Überprüfung wird in Vorbereitung der Baumaßnahmen empfohlen.

Die Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten. Nutzungskonflikte Siedlung – Weidebetrieb sind nicht bekannt.

Auf Grund der Gegebenheiten wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in diesem Bereich als gering bis mittel eingestuft.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch Erschließung und Gebäude wird Bodenfläche dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Festsetzungen für versickerungsfähige Beläge. Der vorhandene Anliegerweg erspart weitere öffentliche Verkehrsflächen.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Anhang 2 dieser Begründung).

Altlasten sind nicht bekannt

Durch die geplante Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

#### ERGEBNIS:

Es ist mit geringen bis mittleren baubedingten Auswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

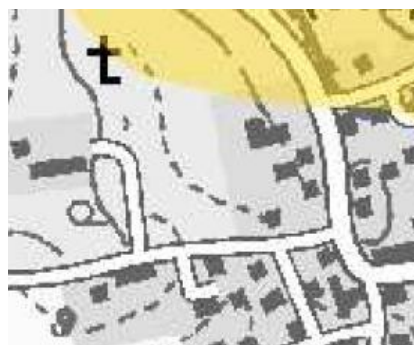
Durch Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist mit geringen anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

## 2.5 Schutzgut Wasser

#### BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich ein wassersensibler Bereich (siehe folgende Karte).

#### KARTE AUSZUG AUS ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE BAYERN



**Wassersensibler Bereich**  
Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch (...) Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendem Grundwasser beeinflusst werden. Bei diesen Flächen kann kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).

QUELLE: Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG;  
Fachdaten: © Bay. Wasserwirtschaftsverwaltung  
Kartendienst: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet ist nach Lage und Topographie davon nicht betroffen.

Auf Grund der Erfahrungen und Beobachtungen der letzten Jahre, wie auch der aktuellen Ereignisse, wird vorsorglich eine wasserdichte Ausführung der

Kellergeschosse empfohlen. Zum Schutz von unkontrolliert abfließendem Oberflächenwasser ist im Bebauungsplan eine Mindesthöhe für Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt.

#### *Oberflächenwasser*

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

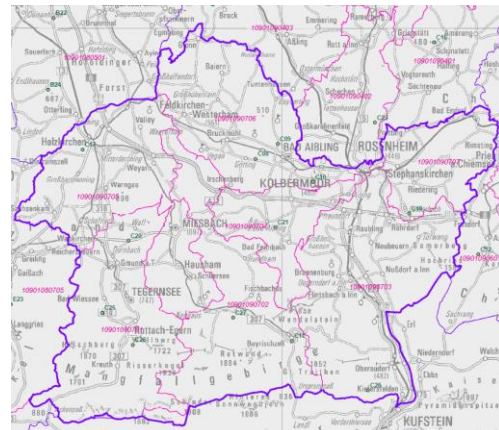
#### *Grundwasser*

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Entsprechend dem Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Grundwasserkörpers „Inn III C1“ (siehe Karte). Der Zustand des Grundwasserkörpers wird allgemein als „gut“ beschrieben, die jeweiligen Schwellenwerte (Bsp.: Ammonium, Sulfat, Schwermetalle etc.) werden nicht überschritten. Die Zielsetzung des guten mengenmäßigen sowie des guten chemischen Zustandes sind derzeit erfüllt.

Aussagen über die tatsächliche Höhe des Grundwasserspiegels oder über vorhandene Grundwasserströme liegen nicht vor. Nach bisherigen Erfahrungen mit dem Baugebiet Kürschnerweg liegt die Gründungssohle der Gebäude außerhalb des Grundwasserspiegels.

KARTE Grundwasserkörper Inn III C1



QUELLE: Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt

#### AUSWIRKUNGEN:

##### *Oberflächenwasser*

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsbereiches kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

##### *Grundwasser*

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser z.B. Verdrängung und Veränderung der Fließrichtung sind dort zu erwarten, wo bauliche Anlagen in das Grundwasser eindringen. Es ist voraussichtlich jedoch nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird. Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist nach vorläufiger Einschätzung ebenso nicht zu rechnen.

Um Schäden am Gebäude durch ansteigendes Grundwasser (z. B. in Folge von Starkregenereignissen) auszuschließen, wird für die Kellergeschosse eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch verschlechtert. Vermeidungsmaßnahmen minimieren diese Auswirkungen. Soweit möglich wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung sickerfähiger Beläge erhalten.

Auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie der Versickerung der Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer über Rigolen- und Muldensysteme wird sich die Grundwasserneubildung nach vorläufiger Einschätzung nicht wesentlich negativ verändern.

ERGEBNIS:

Es ist mit geringen baubedingten Auswirkungen zu rechnen.

Durch Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist mit geringen anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

## **2.6 Schutzgut Klima / Luft**

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Klimabezirk Süd-Deutschland – Untereinheit Oberbayerisches Alpenvorland.

Nördlich angrenzend an den Planungsbereich befinden sich zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,1°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Durchschnitt bei 951 mm/Jahr.

Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden.

AUSWIRKUNGEN:

Während der Bauphase kann es partiell zu geringen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen.

Durch die Gebäudeheizung ist mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen.

Durch die Vermeidung fossiler Energieträger, und unter Ausschöpfung solarer Gewinne lassen sich die Umweltbelastungen deutlich verringern.

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

ERGEBNIS:

Durch die Erweiterung des Wohngebietes entstehen keine nennenswerten Veränderungen für das Schutzgut Klima. Klimatisch bedeutende Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Der Planungsbereich befindet sich am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Kleinhöhenrain der Gemarkung Höhenrain. Das Gelände ist annähernd eben.

Das Planungsgebiet ist an zwei Seiten von bestehender Bebauung begrenzt.

Westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der Betrieb ist aufgegeben.

### AUSWIRKUNGEN:

Die bauliche Erweiterung ist im Verhältnis zu vorhandenen Siedlungskörpern relativ gering. Durch die zusätzliche Bebauung entsteht keine negative Fernwirkung.

Das Alleinstellungsmerkmal der ehemaligen Hofstelle am westlichen Ortstrand soll erhalten bleiben.

Die geplanten Gebäude stellen eine Weiterentwicklung der Hauslandschaft im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 95 „Kürschnerweg“ dar.

Die geplanten Ausgleichsflächen im Umgriff der geplanten Gebäude lassen eine gute Einbindung in die Umgebung erwarten. Die Realisierung und Pflege der Ausgleichsflächen ist durch Monitoring zu überwachen

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut geringfügig verbessert werden.

### ERGEBNIS:

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### AUSWIRKUNGEN:

Über Bau- und Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter im Planungsgebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

Allgemein unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Darauf ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“ bereits hingewiesen. Das gilt auch für diese Bebauungsplanänderung.

Mit Verweis auf die Erfahrungen und Beobachtungen der letzten Jahre und die aktuellen Ereignisse macht das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim allgemein darauf aufmerksam, dass es durch lokal begrenzte Sturzfluten immer wieder zu Überflutungen und Schäden an Gebäuden kommen kann. Auf dieses verbleibende Risiko und eine angepasste Bauweise wird hingewiesen.

Um Schäden an Gebäuden in Folge von Starkregenereignissen auszuschließen, wird für die Kellergeschosse eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

## ERGEBNIS:

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden insgesamt als gering eingestuft.

### 2.9 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bewertung bezogen auf die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

-	Auswirkungen / Bedeutung	gering	8 x
---	--------------------------	--------	-----

Entsprechend Abstimmung mit dem Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Planungsgebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland und zur Grünfütterergewinnung sowie der Umgebungsbebauung in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Die Eingriffe in unbebaute Bereiche sind auszugleichen. Auf Grund der vorherrschenden Ausprägungen und Analogie zum Bebauungsplan „Kürschnerweg“ wird ein Ausgleichsfaktor von 0,25 bis 0,35 festgelegt (siehe auch Anhang 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dieser Begründung).

### 3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebaute Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich genutzt.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahmen entfallen.

Der vorhandene Gehölzbestand würde nicht beeinträchtigt.

### 4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

##### SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA, LEBENSRAUM

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Eingriffe in den Streuobst-Restbestand östlich der Hofstelle auf Flur Nr. 401 sind standortnah zu ersetzen.

Die Ziele und Festsetzungen zur Durchgrünung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“ auf diese 2. Änderung übertragen.

Die vorgelagerten Ausgleichsflächen fördern die Wechselbeziehungen zur freien Landschaft.



## SCHUTZGUT BODEN, OBERFLÄCHEN- UND GRUNDWASSER

Die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß verweist auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB. PKW-Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden und sind in offener, wasserdurchlässiger und zum Teil begründender Weise auszuführen.

Damit wird eine möglichst großflächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.

Das Baugebiet passt sich zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen an den vorhandenen Geländeverlauf an. Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird begrenzt.

Nach Möglichkeit sind anfallende Dachabwässer und Niederschlagswasser auf den Flächen des Planungsgebietes, bevorzugt durch Mulden- oder Rigolensysteme zu versickern.

Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kürschnerweg“ das Schutzgut Boden, Oberflächen- und Grundwasser betreffend gelten auch für diese 2. Änderung.

## SCHUTZGUT KLIMA

Eine Vermeidung der Aufheizung vegetationsfreier Flächen findet durch Mindestpflanzgebote statt.

Der Einsatz CO<sub>2</sub>-neutraler Energieträger für die Gebäudeheizung und Ausschöpfung solarer Wärmegevinne wird empfohlen.

## SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kürschnerweg“ das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild betreffend gelten auch für diese 2. Änderung.

Für den Planungsbereich sind Pflanzgebote zur räumlichen Gliederung und zur Einbindung in die Umgebung gefordert.

Es wird eine standortgerechte, am heimischen Vorkommen orientierte Artenauswahl gefordert.

Die, dem Wohnquartier nördlich und westlich vorgelagerten Ausgleichsflächen (Streuobstwiesen) sorgt für eine gute Ortsrandeingrünung und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.

## 4.2 Ausgleich

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Für die baulichen Eingriffe auf einer Fläche von ca. 2.533 m<sup>2</sup> sind insgesamt 721 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich (siehe Anhang 2 Naturschutz-rechtliche Eingriffsregelung).

Nach Absprache der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern kann, für die geplante Bebauung auf besagten Grundstücken, der ökologische Ausgleich für die baulichen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes nachgewiesen werden (Flur Nr. 401 T, 401/1). Die Ausgleichsflächen werden grundbuchrechtlich gesichert.

## **5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan „Kürschnerweg“ einschließlich dieser 2. Änderung stellt Wohnbauflächen, bevorzugt zur Deckung des Einheimischen-Bedarfs zur Verfügung. Diese 2. Änderung stellt eine organische Erweiterung des bestehenden Baugebietes dar. Der Vorteil liegt in den geringen Eingriffen für die Verkehrserschließung. Alternative Planungsmöglichkeiten zu dieser 2. Bebauungsplanänderung scheiden im Ortsbereich von Höhenrain aus. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung.

## **6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Die Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sind der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, analog der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kürschnerweg“ und Angaben der Fachbehörden.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde und Erfahrungen mit dem benachbarten Baugebiet.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das Umweltamt der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen.

## **7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)**

Fertigstellung der Außenanlagen und Eingrünungsmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug.

Nach Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen wird eine Überwachung im Abstand von 5 Jahren nach Anlage empfohlen.

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

## 8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kürschnerweg“ ergänzt das Angebot an Wohnbauflächen. Die Ziele und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für diese 2. Änderung.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Es werden differenzierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und der Entwässerungseinrichtungen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Erholungsraum	gering	gering	gering	gering
Mensch: Luftreinhalte	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna / Lebensraum	gering - mittel	gering	gering	gering
Boden	gering - mittel	gering	gering	gering
Oberflächen- und Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	- nicht betroffen -		gering

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere sowie Wasser auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung eingriffsnah nachgewiesen werden. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im Anhang 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dieser Begründung detailliert beschrieben.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

.....

Bernhard Schweiger

1. Bürgermeister

.....

Werner Schmidt

Architekt + Stadtplaner

**ANHANG 2 ZUR BEGRÜNDUNG****Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Landkreis Rosenheim**Ortsteil Kleinhöhenrain  
Gemarkung Höhenrain**Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“****2. Änderung und Erweiterung****Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**Bearbeitung:  
Planungsgruppe Strasser GmbHZweigstelle:  
Architekturbüro Werner Schmidt  
Architekt · StadtplanerMühlenstraße 20a  
83098 BrannenburgTel.: 08034 - 9303  
Fax: 08034 - 9305  
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand:

Entwurf August 2016  
Planfassung z. Bekanntm. 25.10.2016

BV 15791

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 2.0 Bestimmung Gebietskategorie**
- 3.0 Bestimmung des Eingriffstyps**
- 4.0 Wahl des Kompensationsfaktors**
- 5.0 Ermittlung der Ausgleichsfläche**
- 6.0 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen**

## 1.0 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Biotope oder Lebensstätten gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. Waldflächen sind nicht betroffen.

Die Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Erweiterung des Baugebietes gering. Das Gebiet ist bereits an zwei Seiten von Bebauung begrenzt.

KARTE 01 BESTAND

OHNE MAßSTAB



Die zur Bebauung einzubeziehenden Grundstücke, Flur Nrn. 401 T, 401/1 sind ausgleichsrelevant (siehe auch Karte 01 Bestand). Die notwendigen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

#### VORGABEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 0,41 ha

Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchte Flächen im baulichen Umgriff ca. 0,25 ha

- > Die baulichen Eingriffe erfolgen auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Erwerbflächen (Grünlandnutzung / Ackerbau) und den Resten einer Streuobstwiese.
- > Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

## 2.0 Bestimmung Gebietskategorie

Die ausgleichsrelevanten Flächen werden Großteils landwirtschaftlich intensiv zur Grünfuttergewinnung und als Flächen für den Ackerbau genutzt. Sie sind östlich durch die Neubebauung am Stepheweg und südlich durch den Kürschnerweg mit anschließender Wohnbebauung begrenzt (siehe Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets).

Entsprechend Abstimmung mit dem Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist die zu überbauende Fläche auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland und zur Grünfuttergewinnung sowie der Umgebungsbebauung in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen. Ein kleiner Teil (ca. 690 m<sup>2</sup>) ist als Streuobstwiese mit sieben Bäumen genutzt, wobei vier jünger als 10 Jahre sind, Die Fläche ist zwar noch in Kategorie I wird somit aber mit einem höheren Ausgleichsfaktor bemessen.

- > **Gebietskategorie:** **Kategorie I**  
Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild



ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der Erweiterung
- Straße Bestand
- Bebauungsvorschlag
- Gebäude / Nebengebäude  
Bebauungsplan Nr. 55 "Kürschnerweg"  
z.B. 401/1 Flurnummer
- Obstbäume Bestand
- Obstbäume zu entfernen

PLANUNG UND EINGRIFFSFLÄCHEN

- Wohnbebauung Typ B  
GRZ < 0,35

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANUNGSGEBIETES  
NACH DEN BEDEUTUNGEN DER SCHUTZGÜTER

- Fläche der Kategorie I  
nicht ausgleichsrelevant, mögliche  
Kompensations- und Ausgleichsfläche
- Kategorie I  
Gebiete geringer Bedeutung für  
Naturhaushalt und Landschaftsbild

3.0 Bestimmung des Eingriffstyps:

Es ergeben sich folgende Eingriffstypen  
(siehe Karte 02 Einstufung des Planungsbereichs):

Art der Flächen	Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ ≤ 0,35
Allgemeines Wohngebiet	Flur Nrn. 401 T und 401/1,



#### 4.0 Wahl des Kompensationsfaktors:

Im Bebauungsplan sind ausreichende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, zum Beispiel:

- Einfaches und übersichtliches Erschließungskonzept, relativ geringe Flächenversiegelung, Mischungsprinzip,
- Versiegelungsverbot der Flächen für den ruhenden Verkehr und für Zufahrten,
- Pflanzgebote zur Pflege und Entwicklung gebietscharakteristischer Grünstrukturen und zur Gebietsdurchgrünung,
- Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen mit heimischen Obst- und Laubgehölzen.

Auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003 und analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 „Kürschnerweg“ für die landwirtschaftlichen Flächen mit 0,25 festgelegt.

Da der Streuobstwiesenanteil keinen besonderen Baumbestand aufweist wird für diese Fläche ein Ausgleichsfaktor von 0,35 angesetzt.

#### 5.0 Ermittlung der Ausgleichsfläche

Entsprechend nachfolgender Tabelle sind für die baulichen Eingriffe auf einer Fläche von gesamt ca. 2533 m<sup>2</sup> (siehe auch Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets) somit insgesamt ca. 721,05 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich.

Diese Flächen stehen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung auf den Flur Nrn. 401T und 401/1 der Gemarkung Höhenrain zur Verfügung.

Die Lage der Teilflächen (lfd. Nummer) ist durch die Nummerierung in Karte 1 gekennzeichnet.











Lfd. Nr.	Flur Nr.	Eingriffsfläche (Kategorie I)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1	401/1	ca. 784,00 m <sup>2</sup>	0,25	ca. 196,00 m <sup>2</sup>
2	401 T	ca. 878,00 m <sup>2</sup>	0,35	ca. 307,30 m <sup>2</sup>
3	401 T	ca. 871,00 m <sup>2</sup>	0,25	ca. 217,75 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche gesamt: ca. 2533 m<sup>2</sup></b>			<b>Ausgleichsfl. gesamt: ca. 721.05 m<sup>2</sup></b>	

#### 6.0 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Planteil Bebauungsplan und Karte 3 – Ausgleichsflächen und -maßnahmen)



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich der Erweiterung
-  Straße Bestand
-  Bebauung vorgeschlagen
-  Gebäude / Nebengebäude
-  z.B. 401/1 Flurnummer
-  Obst und Laubgehölz geplant
-  Obstgehölz Bestand
-  Ausgleichsflächen und Maßnahmen
-  Flächen für den ökologischen Ausgleich (i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB)
-  Private Grün- und Freiflächen

Mögliche Ausgleichsflächen

Innerhalb der Grundstücke Flur Nrn. 401 T und 401/1 T der Gemarkung Höhenrain stehen mögliche Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Flächen werden bisher intensiv zur Grünfutttergewinnung und als Ackerland genutzt.

Ausgleichsmaßnahme

Umstrukturierung der bestehenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Erwerbsflächen zu einer strukturreichen, extensiv gepflegten Streuobstwiese.

Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:

- 2-schürige Mahd:  
Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni des jeweiligen Jahres stattfinden, eine zweite Mahd ist im Herbst durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Eine Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur wird durch die Extensivierung angestrebt.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

.....  
Bernhard Schweiger  
1. Bürgermeister

.....  
Werner Schmidt  
Architekt + Stadtplaner