

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



**13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung
und Umweltbericht

VORABZUG

Vorentwurf

Datum: März 2021
Projekt: 20842

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Zweigstelle Rosenheim

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Shuo Shi, MSc Umweltplanung und Ingenieurökologie
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets	1
3.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen.....	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Behandlung	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation	5
3.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung	5
3.2.2 Verkehrserschließung	6
3.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	6
3.3 Beabsichtigte Planung	8
3.4 Beabsichtigte Planung im Wasserrechtsverfahren	9
3.5 Begründung der Festsetzung	10
3.5.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.5.2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ	11
3.5.2.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude.....	11
3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.....	11
3.5.4 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	12
3.5.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	12
3.5.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten.....	12
3.5.7 Festsetzung zur Baugestaltung	13
3.5.8 Festsetzung zur Grünordnung.....	13
3.5.8.1 Öffentliche und private Grünflächen, Gewässersaum, Hausgärten und Obstwiesen Bestand, ortsbildprägend und mit öffentlicher Wirkung	13
3.5.8.2 Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün.....	13
3.5.8.3 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	13
3.5.8.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz	14
3.5.8.5 Einfriedungen	14
3.5.8.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sinne einer Ortsrandeingrünung.....	14
3.6 Auswirkungen der Planung	14
3.6.1 Städtebauliche Merkmale.....	14
3.6.2 Verkehr	15

3.6.3	Hochwasserschutz	15
3.6.4	Technische Infrastruktur.....	15
4.0	Umweltbericht.....	15
4.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Bebauungsplans „Vagen-Ortskern I“	16
4.2	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	16
4.3	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	16
4.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
4.4.1	Schutzgut Mensch - Lärmreinhaltung	20
4.4.1.1	Beschreibung der Ausgangssituation	20
4.4.1.2	Baubedingte Auswirkungen	20
4.4.1.3	Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen.....	20
4.4.1.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm	21
4.4.2	Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	21
4.4.2.1	Beschreibung der Ausgangssituation	21
4.4.2.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	21
4.4.2.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	22
4.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
4.4.3.1	Beschreibung der Ausgangssituation	22
4.4.3.2	Baubedingte Auswirkungen	25
4.4.3.3	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	25
4.4.3.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
4.4.4	Schutzgut Boden	26
4.4.4.1	Beschreibung der Ausgangssituation	26
4.4.4.2	Baubedingte Auswirkungen	27
4.4.4.3	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	27
4.4.4.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden.....	27
4.4.5	Schutzgut Wasser	27
4.4.5.1	Beschreibung der Ausgangssituation	27
4.4.5.2	Baubedingte Auswirkungen	29
4.4.5.3	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen	30
4.4.5.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser	30
4.4.6	Klima und Lufthygiene.....	30
4.4.6.1	Beschreibung der Ausgangssituation	30

4.4.6.2	Baubedingte Auswirkungen	31
4.4.6.3	Anlagebedingte Auswirkungen	31
4.4.6.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	31
4.4.6.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene.....	32
4.4.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	32
4.4.7.1	Beschreibung der Ausgangssituation	32
4.4.7.2	Baubedingte Auswirkungen	33
4.4.7.3	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen	33
4.4.7.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild.....	33
4.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
4.4.8.1	Beschreibung der Ausgangssituation	33
4.4.8.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	34
4.4.8.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter	35
4.4.9	Wechselwirkungen	35
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	36
4.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	37
4.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	37
4.7.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	38
4.7.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	41
4.7.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	42
4.7.3.1	Ausgleichsfläche A1 – extensiv genutzte Streuobstwiese Flur Nr. 303	43
4.7.3.2	Ausgleichsfläche A2 – naturnahes Gewässer Kotbach, Flur Nrn. 5, 303/2	44
4.7.4	Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets	45
4.8	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	45
4.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	46
4.10	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	46
4.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	47
4.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
Literatur- und Quellenverzeichnis		49

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 03.12.2019 einen Bauantrag zur Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses an der Hauptstraße auf der Fl.-Nr. 5 behandelt. Es ist geplant, den Baubestand (Hauptstraße 2) abzureissen.

Die vorgeschlagene Nachverdichtung generiert benötigten Wohnraum im Ortskern. Die Nachverdichtung entspricht auch dem Vorrang der Innenentwicklung entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Die Planung weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ aus dem Jahr 1994 ab.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Artenschutzrechtliche Aspekte sind ebenfalls zu berücksichtigen.

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

Die Planung weicht von der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern.

2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortseingangsbereich der Ortsteil Vagen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

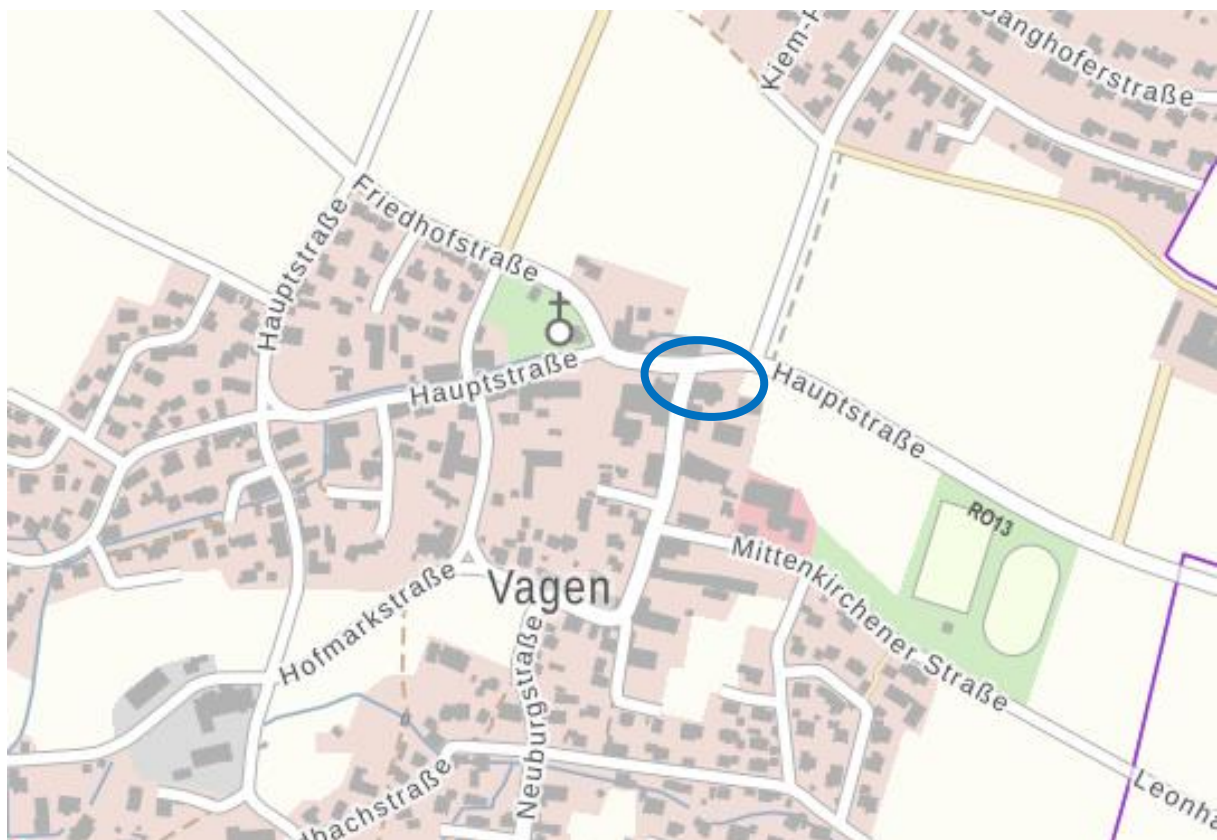


Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Daten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

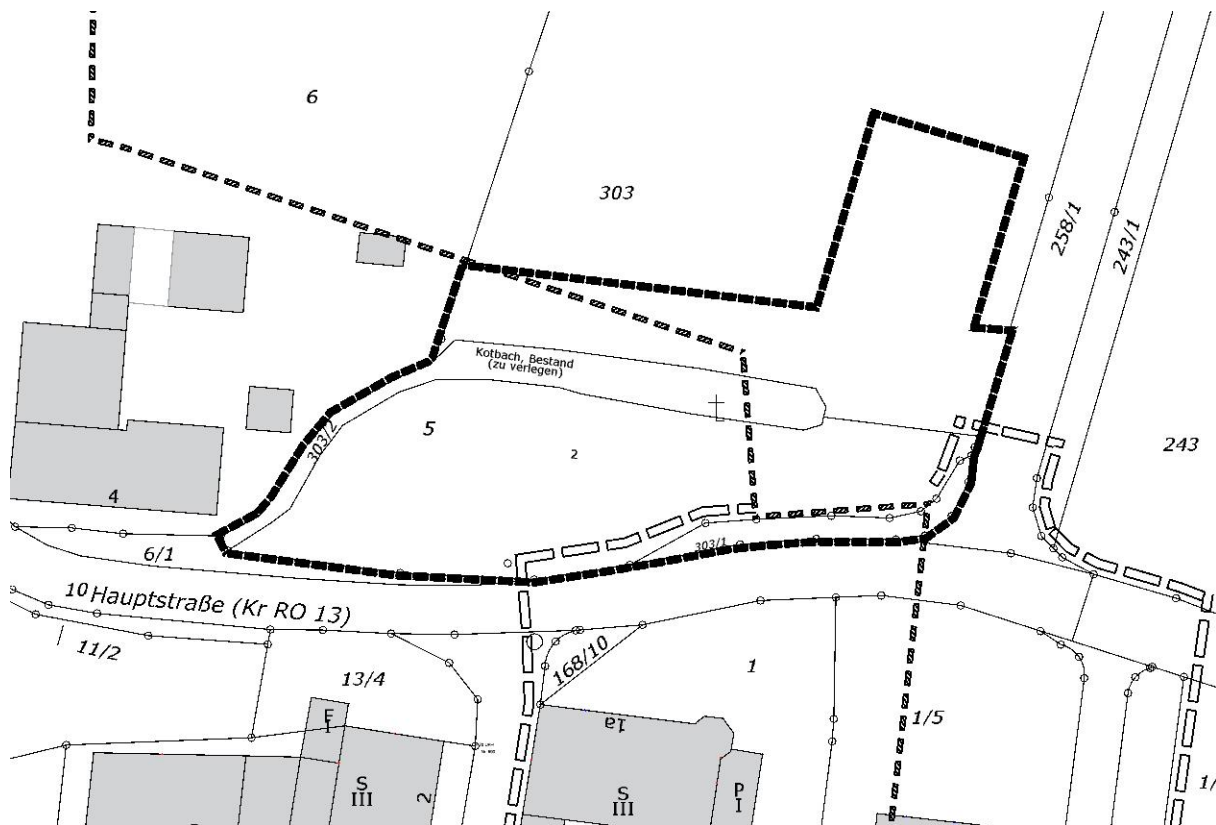


Abb. 2 Karte Geltungsbereich

M 1 : 1.000

Quelle: Digitale Flurkarte © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn. 5, 303/2, 303T und 303/1 der Gemarkung Vagen, weist insgesamt eine Größe von ca. 0,340 ha auf.

Das Planungsgebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Kotbach (Gewässer III. Ordnung); Im Anschluss landwirtschaftliche Flächen
Im Osten	Überörtliche Verbindungsstraße - „Adalbert-Stifter-Straße“; Im Anschluss landwirtschaftliche Fläche
Im Süden	Kreisstraße RO13 - „Hauptstraße“; Im Anschluss Dorfgebiet (MD) Einzelhandel und Gastronomie
Im Westen	Kotbach (Gewässer III. Ordnung); Im Anschluss Wohnbebauung (MD) Einzelhandel und Dienstleistung

3.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Behandlung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird das Planungsgebiet überwiegend als Dorfgebiet MD dargestellt. (siehe folgender Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Der nördliche Randbereich wird als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

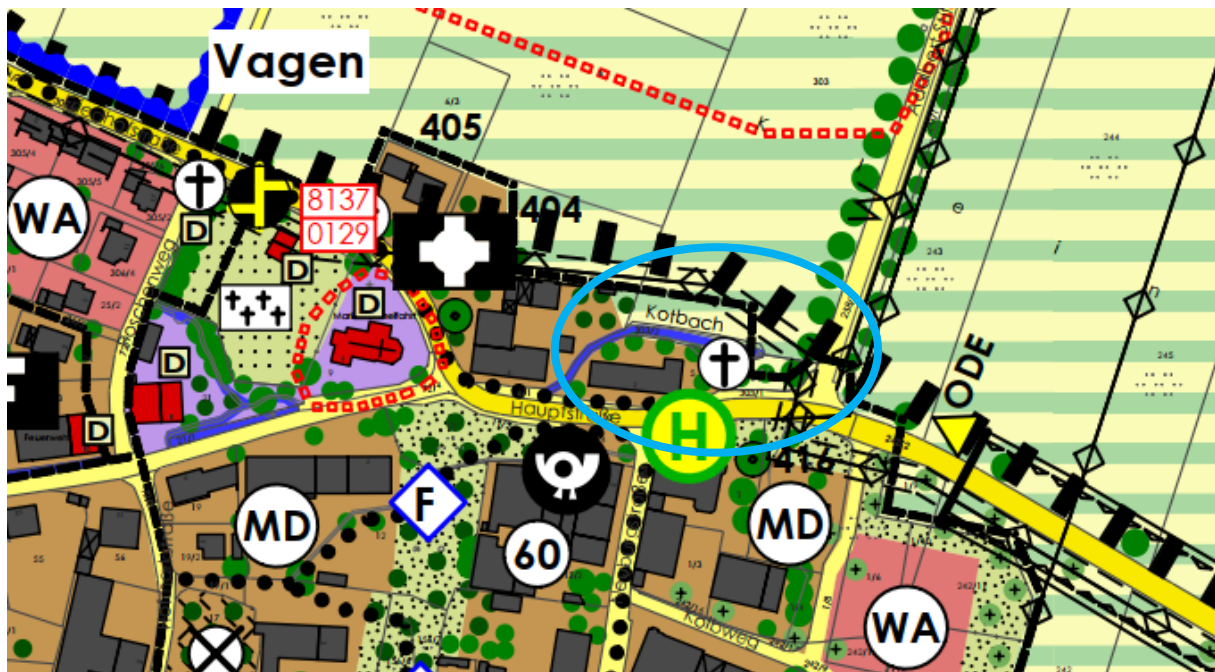


Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren angepasst.

Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“

Der überplante Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (rechtskräftig seit 25.11.1994)

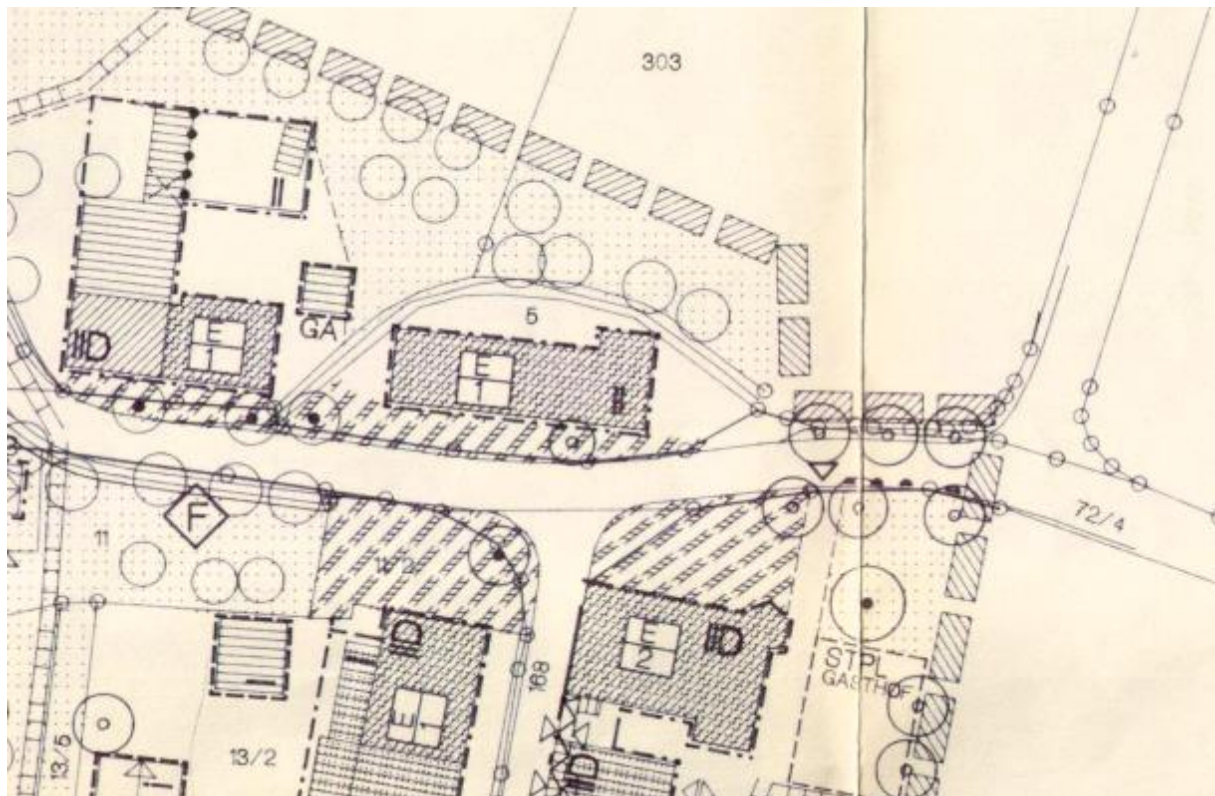


Abb. 4 Auszug Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (25.11.1994) – M 1 : 1.000
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Die Hausvorzone zwischen Gebäude und der Hauptstraße wurde als „Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung – Dorfplatz“ festgesetzt. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Die Gestaltung des Dorfplatzes soll den Zielen der Dorferneuerung entsprechen.

Für den Baubestand wird die Gebäudehöhe (GH) auf bis zu II Vollgeschossen 6,00 m begrenzt.

Die Wohnnutzung ist im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Im Sinne der Ortsrandeingrünung wurden die nördlichen Flächen als „Ortsbildprägende Haugärten und Obstwiesen“ festgesetzt.

Dorferneuerung Vagen II

Der überplante Bereich ist Bestandteil des Projektbereichs der Dorferneuerung Vagen II (Architekturbüro Werner Schmidt, 83098 Brannenburg, 1987).

Die Dorferneuerung in Vagen wurde im Jahre 1985 eingeleitet und formal 1999 abgeschlossen.

Im Rahmen der Dorfentwicklung wurde mit Bundes- und Landesmitteln ein Gesamtkonzept für die dörfliche Entwicklung erstellt. Der ganze Ortskern wurde neu überplant.

Der Kotbach wurde renaturiert. Dadurch entstand ein neuer Lebensraum für Mensch und Tiere.

Die Oberflächengestaltung der Freiflächen wurden sehr gezielt ausgewählt:

- Weitgehend wasserdurchlässige Beläge
- Weniger befahrene Flächen mit Großsteinpflaster und Rasenfuge oder Mineralbeton
- Asphalt nur auf den Fahrstrassen.

Die Sensibilität des alten Gebäudebestand wurde bei der Planung und Ausführung der Dorferneuerung berücksichtigt.

Der durchlässige und weiträumige Straßenraum zwischen dem alten Gebäudebestand am Dorfplatz, in der Münchener Straße (heute Hauptstraße), der Leitzachwerkstraße behutsam wurde weitgehend uneingefriedet eingehalten.

Dorferneuerung VAGEN II

Dorfplatz gegen Kirche



Abb. 5 Auszug Dorferneuerung Vagen II - Entwurfsstudien – Dorfplatz gegen Kirche
Quelle: Architekten Schmidt+Leicher, 1987

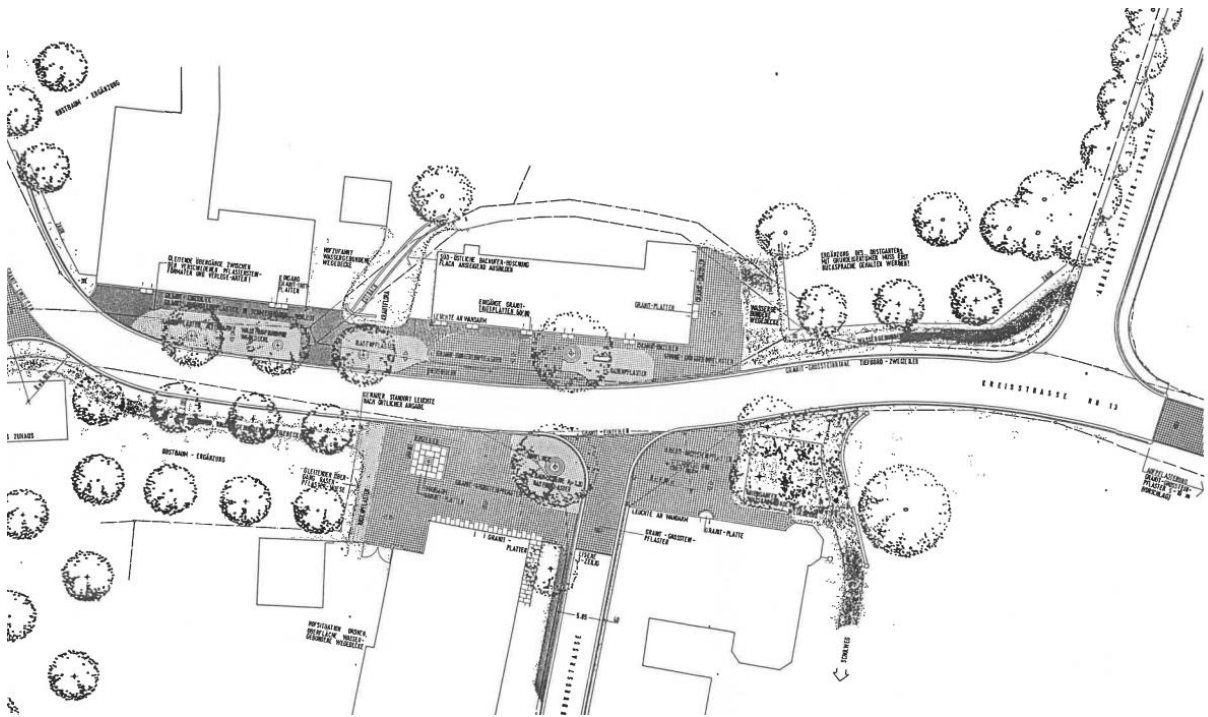


Abb. 6 Auszug Dorferneuerung Vagen II – Dorfplatz Entwurf - ohne Maßstab
Quelle: Architekten Schmidt+Leicher, 1987

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das Anwesen „Feichtlhaus“ (Hauptstraße 2) wird erstmals 1733 als zur Wirtstafern gehörender Neubau genannt. Das Anwesen dient als Wohnung für Bedienstete, Pferdestallung und Metzgerei. Mit Erhalt der Postkonzession wird 1905 an der östlichen Gebäudeseite die – inzwischen abgebrochene – Poststation abgebaut.

Der Langgestreckter Baukörper bildet nördlichen Raumabschluss des Dorfplatzes. Die Proportionen entsprechen der ursprünglichen ortsspezifischen Hausform.

Der westliche Teil des Erdgeschosses ist gewerblich genutzt (Volksbank Raiffeisenbank).

Der östliche Teil des Gebäudes ist im Leerstand.

Das Gebäude befindet sich im Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 BauGB im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen-Ortskern I“ und wird als „allein und im Zusammenhang bedeutend für das Ortsbild und die Ortsgeschichte“ bezeichnet. Entsprechend §172 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedarf der Abbruch der Genehmigung.

Die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung durch II bis III Geschosse (WH zwischen 7,50m und 8,20m) geprägt (siehe folgende Abbildung).

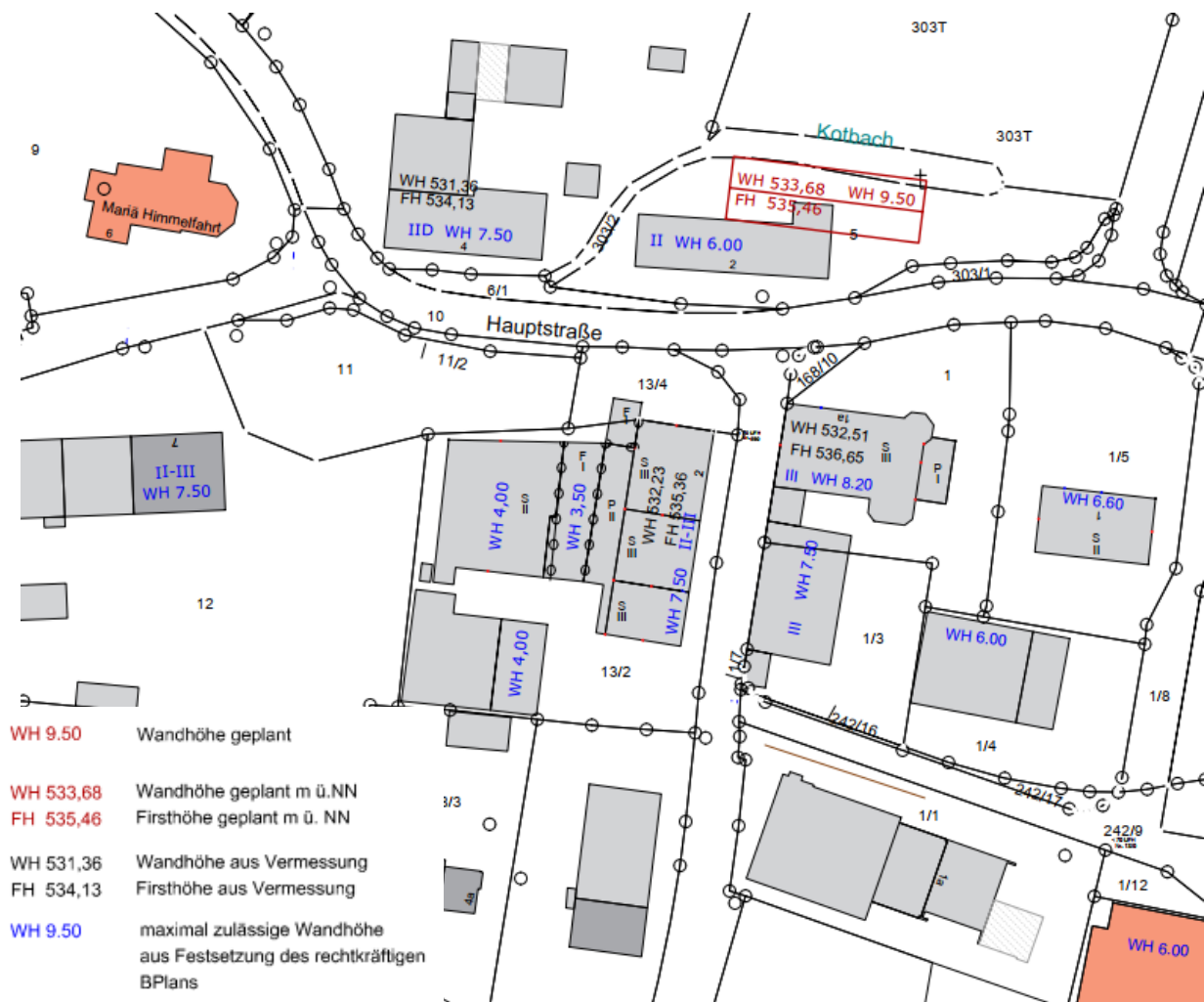


Abb. 7 Höhenentwicklung Bestand und bisher zulässige Höhenentwicklung – o. Maßstab

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das nächste Denkmal (Bodendenkmal Aktennummer D-1-8137-0129: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Vagen und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof) befindet sich im Westen des Bereichs mit einer Entfernung von ca. 55 m.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

3.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist südlich über die RO13 Hauptstraße, östlich über die Adabert-Stifter-Straße erschlossen.

3.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Topographie

Das weitgehend ebene Gelände fällt sehr leicht in Richtung Norden, die Höhendifferenz beträgt wenige Dezimeter. In Richtung Osten steigt das ebenen Gelände etwas stärker an, die Höhendifferenz gesamt beträgt max. ca. 0,5-0,6 m.

Oberflächengewässer/Grundwasser/Hochwassergefahren

Der Kotbach durchfließt das Planungsgebiet in Richtung Osten. Innerhalb des Planungsgebiets ist der Kotbach geöffnet, im Bereich der Hauptstraße ist der Bach verrohrt und im Westen der Pfarrkirche wieder geöffnet und renatiert.



Abb. 8 Kotbach innerhalb des Planungsgebiets (Bestandsaufnahme 29.07.2020)



Abb. 9 Bachrenatierung des Kotbachs vor dem Feuerwehrhaus (Hauptstraße 10) außerhalb des Planungsgebiets im Westen (Bestandsaufnahme 25.08.2020)

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasser tiefer als 2 m unter Geländeoberfläche.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück weder im wassersensiblen Bereich noch im einem hochwassergefährdeten Bereich.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Vorsorglich wird jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Grünordnung/Gehölzbestand

Im Osten befinden sich markante Laubbäume (zwei Ahorne) an der Hauptstraße.

Das Straßenbegleitgrün im Einmündungsbereich Adalbert-Stifter-Straße und Hauptstraße ist mit einer artenreichen Blumenwiese gestaltet.



Abb. 10 Blumenwiese als Straßenbegleitgrün im Osten des Planungsgebiet (Bestandsaufnahme 29.07.2020)

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

3.3 Beabsichtigte Planung

Im Rahmen einer städtebaulichen Betrachtung wurden mehrere Konzepte zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Lage geprüft.

Der Gemeinderat favorisiert die nachfolgende Variante (siehe Abb. 11)

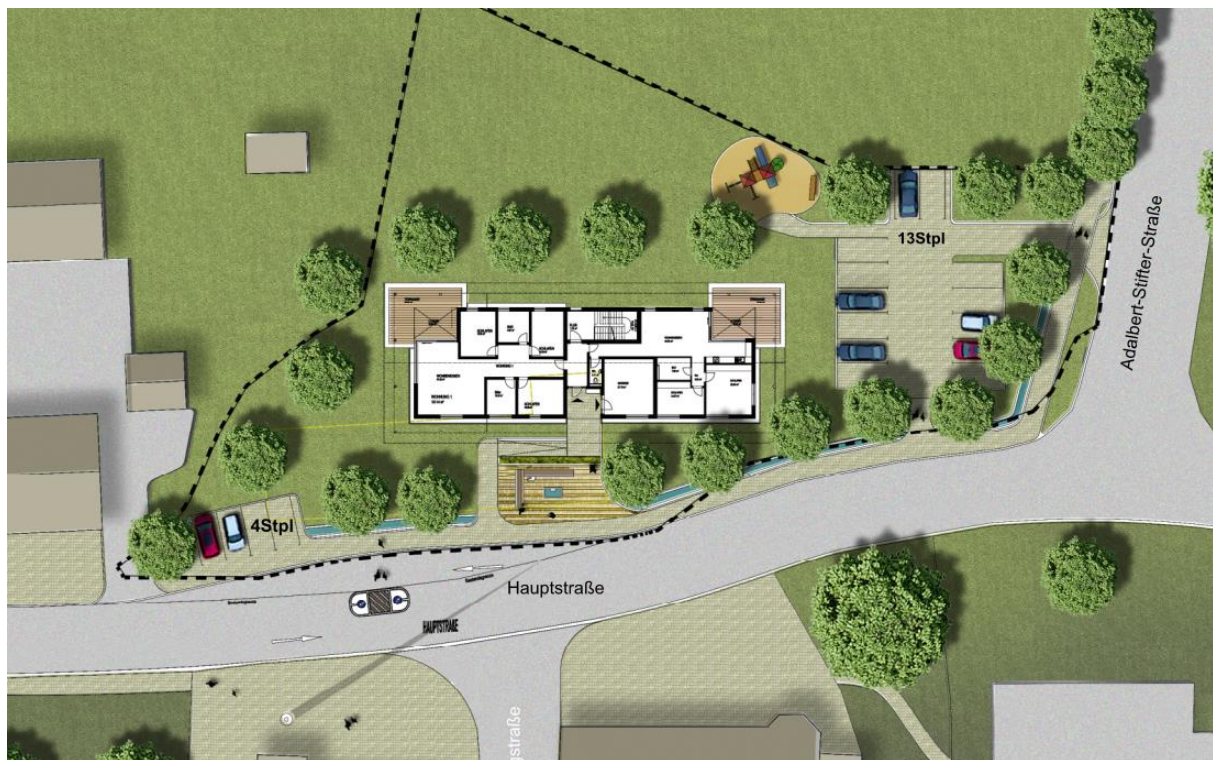


Abb. 11 Städtebauliches Konzept V2-b, 20.07.2020 - Ohne Maßstab

Quelle: SAISCHLEBURG generalplanung

Anstatt des alten Baubestand (Hauptstraße 2) ist geplant ein Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohnungen (V2d SAISCHLEBURG Planstand 20.07.2020) zu errichten. Abweichend von der Lage des Baubestandes, wird der Neubau geringfügig nach Norden verlagert.

Im Erdgeschoss werden Gewerbeflächen und 2 Wohnungen geplant. Im 1. und 2. OG werden insgesamt 6 Wohnungen geplant. Die Höhenentwicklung wurde auf eine Wandhöhe von 9,50 m begrenzt.

Dorfplatz/Aufenthaltsraum

Durch die Verlagerung des Neubaus entsteht ein größerer Aufenthaltsraum an der Hauptstraße. Gemäß dem Ziel der Dorferneuerung soll der Straßenraum bzw. die Hausvorzone weiterhin uneingefriedet bleiben. Durch die Überplanung des Dorfplatzes mit Brunnen und Sitzgelegenheit wird die Aufenthaltsqualität am Dorfplatz verbessert.

Bachverlegung/Bachrenaturierung

Zur Verbesserung der Attraktivität des Ortseingangsbereiches, zur Einbeziehung des Gewässers in den öffentlichen Raum ist geplant den Kotbach im Süden vor das Gebäude zu verlegen. Die Verlegung des Kotbaches beinhaltet einen natürlich gestalteten Gewässerlauf mit natürlicher kiesig sandiger Sohle.

Erschließung/Ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet ist direkt an der Kreisstraße RO13 und die Ortsverbindungsstraße Adalbert-Stifter-Straße angebunden.

Die notwendigen Stellplätze für PKW werden auf dem Parkplatz im Osten des Planungsgebiets untergebracht, kombiniert mit freien Stellplätzen für Besucher bzw. die gewerbliche Nutzung an der Hauptstraße.

3.4 Beabsichtige Planung im Wasserrechtsverfahren

Mit der Errichtung des Neubaus des Wohn- und Geschäftsgebäudes geht die Verlegung des Verlaufes des Kotbaches einher. Es wird gem. dem §68 WHG eine wasserrechtliche Genehmigung angestrebt, parallel zum Bebauungsverfahren.

Mit der Verlegung des Kotbaches erfolgt auch eine naturnahe Gestaltung. Die nachfolgenden Ausschnitte aus dem Freiflächengestaltungsplan verdeutlichen die Planung.



Abb. 12 Freiflächengestaltungsplan, o. M.

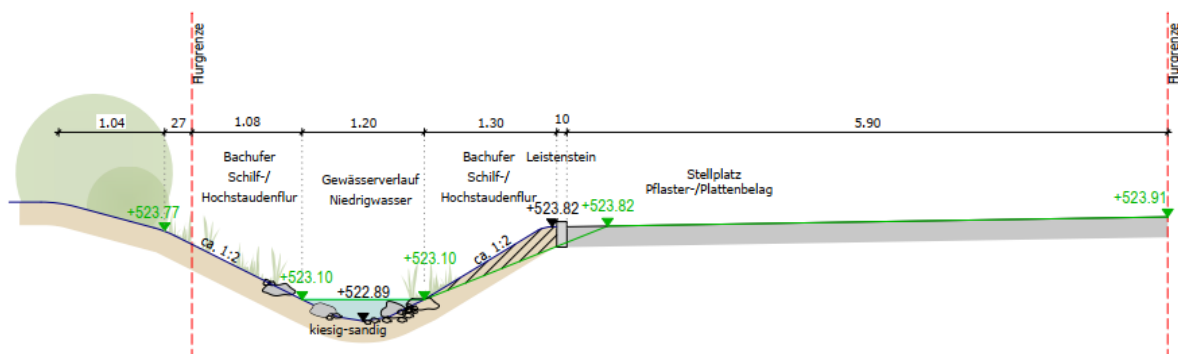


Abb. 13 Freiflächengestaltungsplan, Schnitt o.M.

3.5 Begründung der Festsetzung

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Zielen der Dorferneuerung dient das Planungsgebiet sowie die umgebenden Anwesen westlich und südlich des Planungsgebiets der Dienstleistungen des Ortsteils.

Die Art der baulichen Nutzung wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zur Gewährleistung der Funktion der Dienstleistung im Ortskernbereich ist eine reine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Das entspricht auch der bisherigen Entwicklung.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigungen und störenden Wirkungen durch zum Beispiel An- und Abfahrt, der Erschließungssituation und des eingeschränkten Flächenangebotes nicht zugelassen.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Wohnnutzung im Erdgeschoss EG zugelassen, aber begrenzt. Jedoch sind weiterhin negative Lärmwirkungen durch den Verkehr der Kreisstraße RO13 im Umfeld des Vorhabens zu erwarten.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

3.5.2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Im Dorfgebiet (MD) wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend §17 Abs. 1 BauNVO (Obergrenze) weiterhin auf 0,6 begrenzt. Dies entspricht dem Anspruch der Innenentwicklung und dem Maßstab der Umgebung.

Die resultierende zulässige Grundfläche GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Soweit die zulässige GRZ beziehungsweise GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche.

Entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Erforderliche Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe auch Kap. 3.5.5). Die Forderungen unterstützen die Minimierung des Versiegelungsgrades im Sinne einer gleichmäßigen Ableitung des Oberflächenwassers und dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen.

3.5.2.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der max. Höhe des Kniestocks wird verzichtet. Die Höhenentwicklung wird somit künftig ausschließlich durch die zulässige Wandhöhe (WH) bestimmt.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Unter Berücksichtigung des Maßstabs der umliegenden Bebauung, der Wahrung des Gebietscharakters sowie der harmonischen Einbindung in die vorhandene Topographie wird die zulässige Wandhöhe für das Planungsgebiet auf 9,50 m angehoben (3 Vollgeschosse).

Die neuen Wandhöhen ermöglichen eine Nachverdichtung der Innenraumbebauung und reduzieren dadurch die Neuversiegelung. Diese Wandhöhen werden durch die Gemeinde als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Die Höhenlage der Gebäude (OK.FFB.EG) ist analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan und unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes festgesetzt.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Für die zu überplanenden Grundstücke wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns und der Querungssicherheit der Kreisstraße RO 13 wird die Lage der Baugrenzen von der Straße geringfügig weggerückt.

Die Lage der Baugrenzen wird bestimmt durch erforderliche Abstandsflächen, der Obergrenze der GRZ, und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie Einfügung in die umgebende Bebauung.

Vortretende, untergeordnete Bauteile (Balkone) dürfen die Baugrenzen max. bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei. Sie wird zur harmonischen Einbindung und Sicherstellung der Transparenz und Wahrung der vorhandenen Blickbeziehungen festgesetzt.

Die Abstandsflächen entsprechend der Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham sind zur Sicherstellung notwendiger Belichtungsverhältnisse und des baulichen Brandschutzes einzuhalten.

3.5.4 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Sinne der Nachverdichtung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 8 Wohnungen erhöht.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in den jeweiligen Bauantragsverfahren gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde zu überprüfen und nachzuweisen.

3.5.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen 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 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohnung 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Im Sinne der Nachverdichtung mit erhöhten Wohnungen im Baubestand sind zusätzliche Stellplätze erforderlich.

Zur Gewährleistung des durchlässigen und weiträumigen Straßenraums im Ortseingangsbereichs werden die Stellplätze (z.B. Kundenstellplätze) an der Hauptstraße beschränkt. Aus gleichem Grund wird die Einfriedung der Stellplätze im Straßenraum ausgeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner werden auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen im Osten des Planungsgebiets abgesetzt von der Hauptstraße beschränkt. Der Eingriff ins Ortsbild wird dadurch reduziert.

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

3.5.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Auf Grund der Sammelfunktion der Hauptstraße RO13 und möglicher Gestaltungen im Straßenraum sieht das städtebauliche Konzept eine Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche Kreisstraße RO13 im Bereich der Engstelle des Baubestands Haus Nr. 2 vor.

Zur Gewährleistung der Querungssicherheit der Kreisstraße RO13 wird ein Querungshilfe geplant. Der Fuß- und Radweg wird durch die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche weiter nach Westen geführt.

Die erforderliche Bodenordnung ist zu Lasten der Teilflächen der Flur Nrn. 5 und 6/1 geplant.

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Dorfplatz

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Lage des Dorfplatzes neu geregelt. Mit der geplanten Bachverlegung und Bachrenaturierung entlang der Hauptstraße wird die Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes erhöht.

3.5.7 Festsetzung zur Baugestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i.S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest.

Die Festsetzungen bestimmen die wesentlichen gestalterischen Komponenten einer regionalen und landschaftstypischen Bauweise.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Baukörper und Fassade, werden im Wesentlichen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Sie sind als Leitlinie für die Ortsgestaltung nach wie vor aktuell.

Die Änderungen betreffen die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung.

Die neu geregelte Dachneigung 15°-25° unterstützt die Wirkung der Wandhöhe. Mit der größeren Wandhöhe und einem flächgeneigten Satteldächern (15-20°) fügt sich das neue Gebäude besser in die harmonische Dachlandschaft des Ortes ein.

Eingefügt wird zur Vermeidung einer gestörten Dachlandschaft und negativer Fernwirkung die Festsetzung zur Anbringung von Solaranlagen.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind zusätzlich glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen ausgeschlossen.

3.5.8 Festsetzung zur Grünordnung

3.5.8.1 Öffentliche und private Grünflächen, Gewässersaum, Hausgärten und Obstwiesen Bestand, ortsbildprägend und mit öffentlicher Wirkung

Durch die Bachverlegung und Bachrenaturierung soll der Gewässerraum in der Hausvorzone entlang der Hauptstraße entstehen. Aufgrund der zentralen Lage spielen die privaten Grünflächen und der Gewässerraum entlang der Hauptstraße eine wichtige Rolle in der Wirkung des öffentlichen Raumes.

Entsprechend den Zielen der Dorferneuerung soll der Straßenraum bzw. die Hausvorzone weiterhin uneingefriedet bleiben.

3.5.8.2 Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün

Das bestehende Straßenbegleitgrün im Einmündungsbereich Adalbert-Stifter-Straße und Hauptstraße ist weitergehend als artenreiche Blumenwiese zu pflegen und zu erhalten.

3.5.8.3 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des Naturhaushaltes und der Bodenfunktionen zu begrünen und mit klima- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des überplanten Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote klima- und standortgerechter Laubgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Innerhalb des Dorfgebiets wird als Pflanzgebot „je 350 m² Grundstücksfläche ein standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen oder zu erhalten“, festgesetzt.

Standortvorschläge für Baumpflanzungen werden im Planteil des Bebauungsplans hinweislich dargestellt. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

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

Die bestehenden ortsbildprägenden Laubbäume an der Hauptstraße mit Stammdurchmesser ab 30 cm sind zu erhalten/pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Allgemein ist hinsichtlich geplanter Gehölzpflanzungen das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

3.5.8.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Allgemein ist nach Art. 7 Abs. 2 BayBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Zur Schaffung wohnungsnaher Spielmöglichkeiten wird auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks Flur Nr. 5 eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz geplant.

3.5.8.5 Einfriedungen

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

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

3.5.8.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sinne einer Ortsrandeingrünung

Im Sinne der Ortsrandeingrünung wird die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

3.6 Auswirkungen der Planung

Von den bisherigen Zielen weicht diese Bebauungsplanänderung im Wesentlichen von folgenden Punkten ab:

- Lageverschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Anhebung der zulässigen Wandhöhe.
- Nachverdichtung der noch unbebauten Grundstücke.
- Aufhebung der Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude.
- Zulassung der Wohnnutzung im EG
- Bachverlegung und -renaturierung (Wasserrechtsverfahren)

Diese Änderungen dienen der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich und der Schonung von Außenbereichsflächen.

3.6.1 Städtebauliche Merkmale

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit einer Wandhöhe von 9,50 m fügt sich in das Ortsbild ein.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets und einer Ortsrandeingrünung wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Gesunde Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

3.6.2 Verkehr

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

3.6.3 Hochwasserschutz

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück weder im wassersensiblen Bereich noch im einem hochwassergefährdeten Bereich.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

3.6.4 Technische Infrastruktur

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

Trinkwasserversorgung:	Gemeindliche Trinkwasserversorgung des Marktes Bruckmühl
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Marktes Bruckmühl geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Versorgung durch die Unternehmensgruppe E.on, Niederlassung Kolbermoor
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

4.0 Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

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

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Bebauungsplans „Vagen-Ortskern I“

Im Ortsteil Vagen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist an der Hauptstraße auf der Fl.-Nr. 5 die Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses geplant. Der Gebäudebestand (Hauptstraße 2) wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Die vorgeschlagene Nachverdichtung generiert benötigten Wohnraum im Ortskern. Die Nachverdichtung entspricht auch dem Vorrang der Innenentwicklung entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Die Planung weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ aus dem Jahr 1994 ab. Ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ist durchzuführen. Die erforderliche Verlegung des Kotbaches ist zusätzlich in einem wasserrechtlichen Verfahren gesondert zu genehmigen.

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

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

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

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

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

Da die festgesetzte Grundfläche den Wert von 20.000 m² in vorliegendem Bebauungsplan nicht übersteigt, ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

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

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

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

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

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungssatzes.	Ausarbeiten eines Gutachtens zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte und ggf. Ausarbeitung von Lösungsmöglichkeiten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung einzuarbeiten.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Innenentwicklung, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.	Für den Geltungsbereich besteht weitgehend bereits Baurecht. Die Nutzung einer bereits bebauten Fläche im Zuge der Nachverdichtung stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc..
BBodSchG, BBodSchV	- Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden	Die Nutzung einer bereits bebauten Fläche im Zuge der Nachverdichtung stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar. Schädliche Bodenveränderungen sind dadurch reduziert. Altlasten sind nicht bekannt.
WHG, BauGB	- Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Das Planungsgebiet wird durch ein Oberflächengewässer tangiert. Das überplante Gebiet befindet sich nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenflächen HQ100. Die Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind aus den einschlägigen Informationsquellen erhoben und bewertet. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Der Kotbach wird für das städtebauliche Vorhaben verlegt und naturnah gestaltet. Eine gewässerökologische Verschlechterung des Kotbaches durch die Verlegung ist nicht zu vermuten. In einem gesonderten Wasserrechtsverfahren wird die Bachverlegung zusätzlich beurteilt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger luft-hygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete bzw. herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind zu überprüfen bzw. können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorgebeugt werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen voraussichtlich keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Die Gemeinde Piding ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als Verdichtungsraums der Region 18 Südostoberbayern dargestellt. - Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb der Zone A des Alpenplans (LEP 2019, Anhang 3 – Alpenplan Blatt 3) - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, ▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung einer Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. bauliche Nutzung (sanierungsbedürftiger Gebäudebestand). Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde, da es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung handelt, die auch zu einer Aufwertung des Ortsbildes führt. Der Flächenbedarf orientiert sich dabei an einem städtebaulichen Konzept, bei denen ein Raum- und Außenkonzept klar vorgegeben ist. Die Flächenausweisung berücksichtigt dabei i.S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die erforderliche Größe, beinhaltet aber nicht noch zusätzliche perspektivische Reserveflächen. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rothenheim	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Berchtesgadener Land sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft.	Der FNP wird in einem späteren Verfahren angepasst.

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 60 Vagen Ortskern I“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

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

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

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

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

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

4.4.1 Schutzgut Mensch - Lärmreinhaltung

4.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Kreisstraße RO 13 (Hauptstraße) begrenzt. Lärmvorbelastungen der Fläche sind gegeben.

Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissionskonflikte wird derzeit ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

4.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau des geplanten Gewerbe- und Wohngebäudes sowie deren Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen (Dauer < 18 Monate).

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

4.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Die Realisierung der Planung wird zu zusätzlichen Lärmbelastungen führen.

Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissionskonflikte wird derzeit ein Gutachten erstellt um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden deshalb nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

4.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

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

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

4.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum**4.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet ist bebaut, der nördliche Bereich wird als Gartenfläche genutzt. Die angrenzenden Flächen der näheren Umgebung werden im Norden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Straßen und bebaute Bereiche grenzen im Süden, Westen und Osten an.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Das Planungsgebiet ist unmittelbar im Süden an das örtliche und regionale Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Die Erholungseignung ist aufgrund der Verlärmung durch die Kreisstraße RO 13 eingeschränkt.

Das Planungsgebiet ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

4.4.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Belastungen durch Staub entstehen beim Abriss des bestehenden Gebäudes und beim Bau des neuen Gewerbe- und Wohngebäudes und deren Verkehrsflächen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur sehr eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Allerdings erfolgen die Arbeiten nicht durch Nacharbeit, so dass die Lichteinwirkungen zeitlich eng begrenzt sind. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich ebenfalls um temporäre Störungen, die geringe Beeinträchtigungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Fußläufige Wegenetze und das Radwegenetz bleiben von der Planung unberührt.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten, allenfalls als gering erheblich einzustufen.

Mit dem Betrieb des Gewerbe- und Wohngebäudes und der Außenanlagen inklusive Beleuchtung der Stellplätze ist eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben.

Leuchtreklamen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung oder Spruchbänder am Gebäude oder freistehend führen zu den größten Lichteinwirkungen. Leuchtreklamen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigem Bebauungsplan ausgeschlossen. Alle Leuchtmittel sind mit nach unten abstrahlenden Lichtkegeln zu versehen. Bei diesen anlage- und betriebsbedingten Belastungen handelt es sich daher um Störungen, die als gering erheblich einzustufen sind.

4.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

4.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	038-N Rosenheimer Becken

Das Rosenheimer Stammbecken des Inngletschers ist überwiegend aus Feinsediment und Grobsedimentablagerungen aufgebaut. Vagen liegt innerhalb einer langgestreckten fluvioglazialen Schotterplatte. Der geologische Untergrund besteht aus schluffig-sandigem Kies, und aus zum teil tonig-schluffige-sandigen Seeablagerungen. Es dominieren Braunerden und Parabraunerden (ABSP Lkr. Rosenheim, 2014).

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren.

Der Geltungsbereich mit Umfeld liegt im Bezug auf die pnV im Gebiet des Waldmeister-(Fichten-) Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut.

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.1 Alpen“ und Alpenvorland (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 45 „Schwäbisch-Bayerische Jungmoräne und Molassevorberge“.

Schutzgebiete

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

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

In der südlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von über 840 m das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“. Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße Ro 13 und des Leitzachwerkes nicht zu erwarten.

In der südwestlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von über 840 m das Landschaftsschutzgebiet LSG-00551.01 „Untere Leitzach“. Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße Ro 13 nicht zu erwarten.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lage der Landschaftsschutzgebiete im weiteren Umfeld.

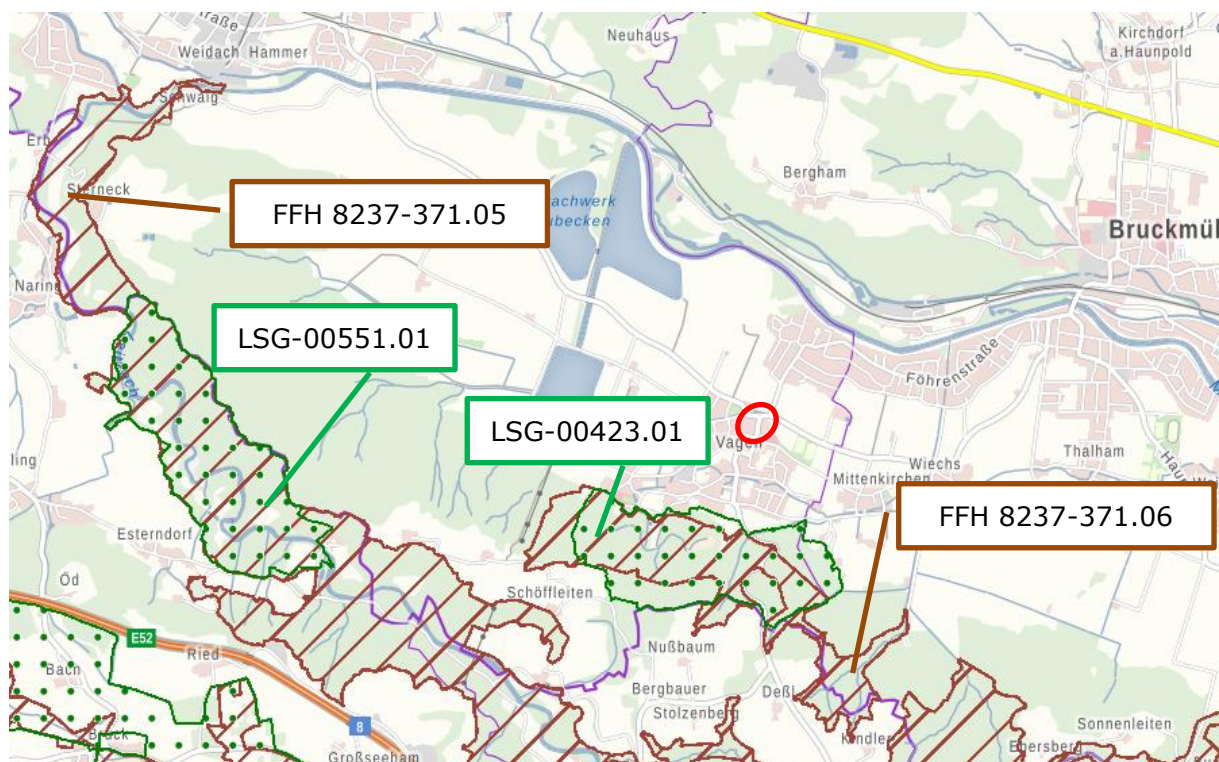


Abb. 14 Lage und Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (grüne Füllfläche) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – Ohne Maßstab;

Quelle: Fachinformationssystem Natur Online (FINWeb) © 2019 BayLfU; Geobasisdaten: © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

In der südwestlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von über 900 m das FFH-Schutzgebiet 392 „Leitzachtal“. Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße RO 13 nicht zu erwarten.

In der südlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von über 900 m das FFH-Schutzgebiet 393 „Leitzachtal“. Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße RO 13 nicht zu erwarten.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in einem größeren Abstand Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland (siehe folgende Karte und Tabelle).

Die aufgeführten Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang.

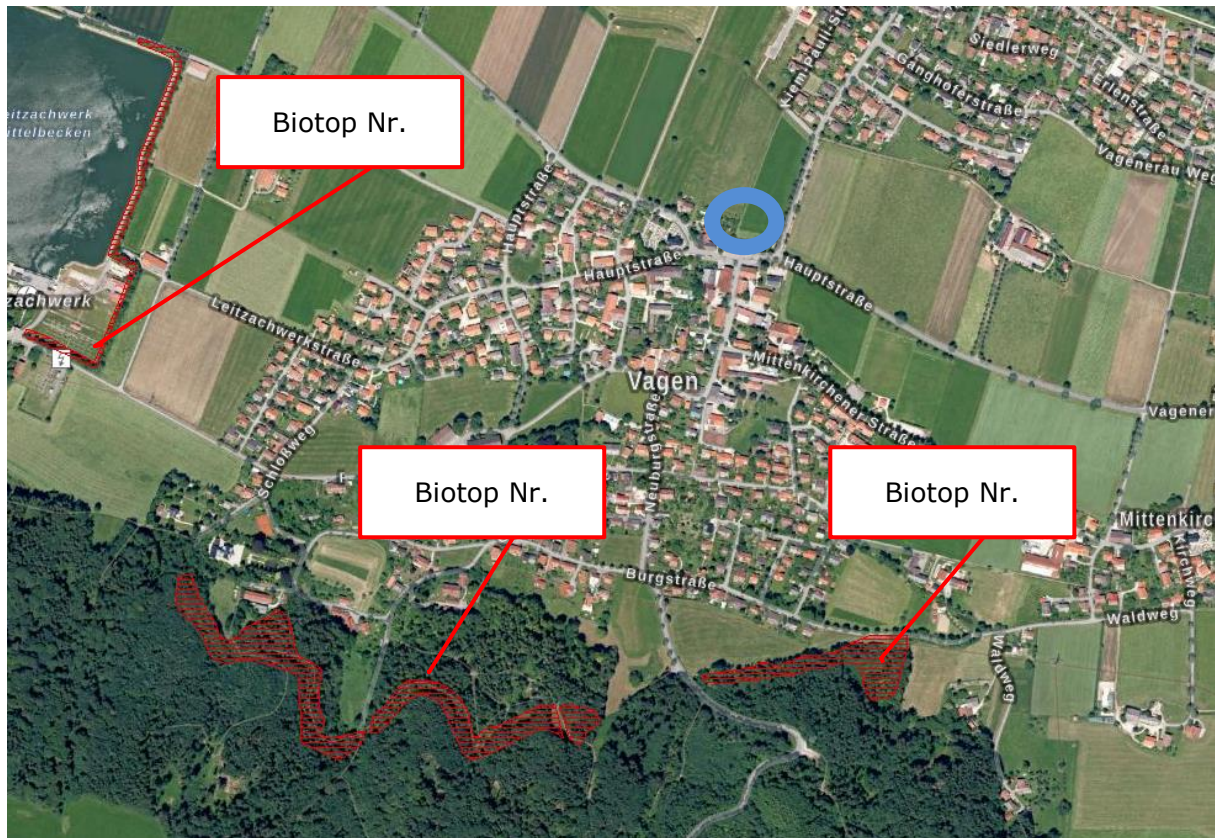


Abb. 15 Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern (rote Flächenschraffur) mit Darstellung des Planungsgebiets (blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2019 BayStMFH; Daten: © 2021 BayLfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Biotop Nr.	Bezeichnung
8137-0053-001	Hecke am Leitzachkraftwerk W-Vagen.
8137-0054-001	Quellhorizonte S-Vagen am N-Abfall des Irschenberges.
8137-0055-001	Bachschlucht SO-Vagen

Tab. 4 Beschreibung der umgebenden Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 BayLfU

Realnutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit bebaut. Nördlich des Gebäudes schließt sich eine Gartenfläche an, die an den aufgeweiteten Kotbach (Eisstockbahn) anschließt. Daran schließen Richtung Norden und Osten mehrschürige Wirtschaftswiesen an. Entlang der Kreisstraße prägen am Geh- und Radweg 3 Solitär-Altbäume (u.a. Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn) das Ortsbild.

Tierwelt

Die markanten Altbäume entlang der Kreisstraße stellen grundsätzlich mit geringen Spaltenquartieren mögliche Biotopbäume für Fledermäuse dar, ebenso besitzen sie Quartiereigenschaft für saisonal brütende Vogelarten.

Der Kotbach ist im nördlichen Bereich verbreitert (Eisstockbahn im Winter) und weist einen Fischbesatz (fischreiche Nutzung) auf. Aufgrund des geringen Gefälles des Gewässers und der fehlenden Verschattung ist eine Aufheizung des Gewässers inkl. Algenbildung in den Sommermonaten festzustellen. Die steilen Ufer (Böschung 1:1 und steiler) bieten keine geeigneten Strukturen zur dauerhaften Laichablage für Amphibien. Während der Bestandsaufnahmen (Juli/August 2020) lagen keine Nachweise für Amphibien vor.

4.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen können während der Bauphase grundsätzlich Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume darstellen.

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Durch das geplante Dorfgebiet gehen keine Quartiere für die untersuchten Tierarten verloren.

Bei der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens ist zunächst der Gebäudeabbruch als Eingriff zu sehen. Die daran anschließende notwendige Verlegung des Kotbaches stellt die Grundlage für die bauliche Entwicklung dar, die den neuen Gewässerraum während der Bauphase nicht beeinträchtigen darf (Lagerflächen, Baustelleneinrichtung). Die Verlegung stellt einen temporären Eingriff in den Lebensraum Kotbach dar, der auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen ist.

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

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereichs und in den unmittelbar benachbarten Flächen liegen keine wertvollen geschützten Biotopstrukturen vor. Das Gebiet weist aufgrund der tangierenden Kreisstraße eine Vorbelastung auf. Die Verlegung des Kotbaches stellt eine naturnahe Gewässerrenaturierung dar, die keine Regelprofile und eine strukturreiches Gewässerbett aufweist. Der höhere Strukturreichtum wird zu einem größeren Artenreichtum beitragen.

Zusätzlich wird die naturnahe Bepflanzung heckenbewohnenden Tierarten zusätzliche Strukturen bieten.

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

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

4.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	mittel	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.4.4 Schutzgut Boden

4.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

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

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern ist das Planungsgebiet geprägt durch „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ [Legendeneinheit 22a].

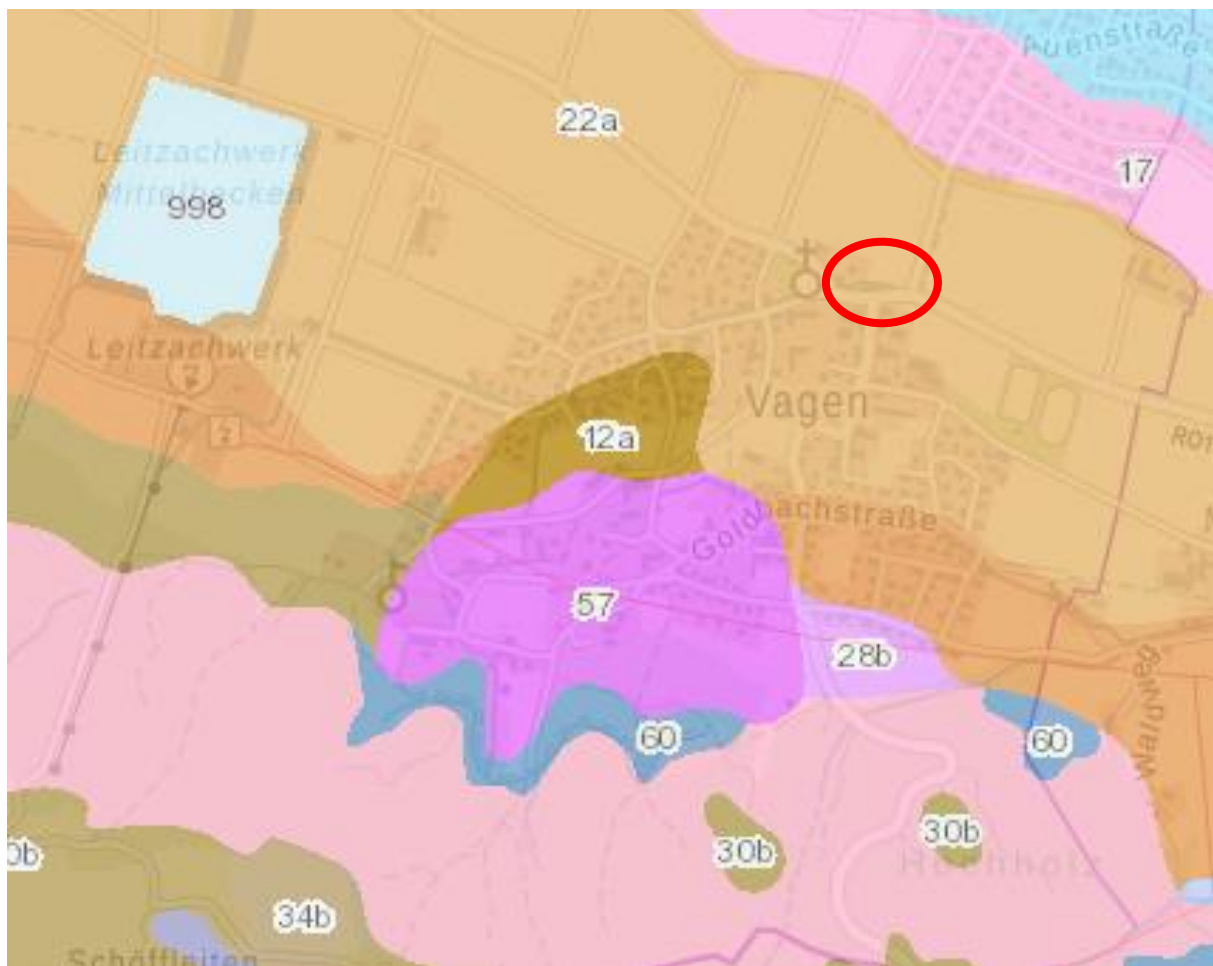


Abb. 16 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2019 BayLfU

Die Flächen im Planungsgebiet weisen im nördlichen (Garten)Bereich und landwirtschaftlichen Flächen einen natürlichen Bodenaufbau auf. Der bisher bebaute Bereich ist unterkellert und anthropogen überprägt.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung des Gewerbe- und Wohngebäudes einschließlich Stellplätzen ist im bisher unbebauten nördlichen Bereich eine Veränderung des Bodengefüges gegeben.

Durch die Baumaßnahme werden auf den neuen Bauflächen die anstehenden Böden beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist möglich. Eingriffe in tiefere, bislang unbeeinflusste Bodenschichten sind zu erwarten.

Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

Zur Vermeidung größerer Erdmassebewegungen wird, im Sinne einer, der vorhandenen Topographie angepassten Bauweise die Höhenlage der geplanten Gebäude festgesetzt.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind in der Gesamtschau aufgrund der bestehenden Beeinträchtigung (Gebäude mit Umgriff) als mittel zu bewerten.

4.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Für das Dorfgebiet wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,6 festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 für die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Grundflächen von Nebenanlagen, Erschließung, Stellplätze etc. ist einzuhalten.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen wird die versiegelte Fläche durch Festsetzung der Verwendung sickerungsfähiger Beläge für Stellplätze begrenzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden für das Dorfgebiet aufgrund der Vorbelastungen (bestehendes Gebäude mit versiegeltem Umgriff) als mittel eingestuft.

Bei der geplanten Nutzung als Dorfgebiet sind für das Planungsgebiet keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch als mittel einzustufen.

4.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

4.4.5 Schutzgut Wasser

4.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend der digitalen geologischen Karte wird der Geltungsbereich von spätwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern bestimmt, aufgebaut überwiegend aus Kies, wechselnd sandig, z.T. schwach schluffig. Die Schottermächtigkeiten schwanken zwischen 1 und 25 Metern.

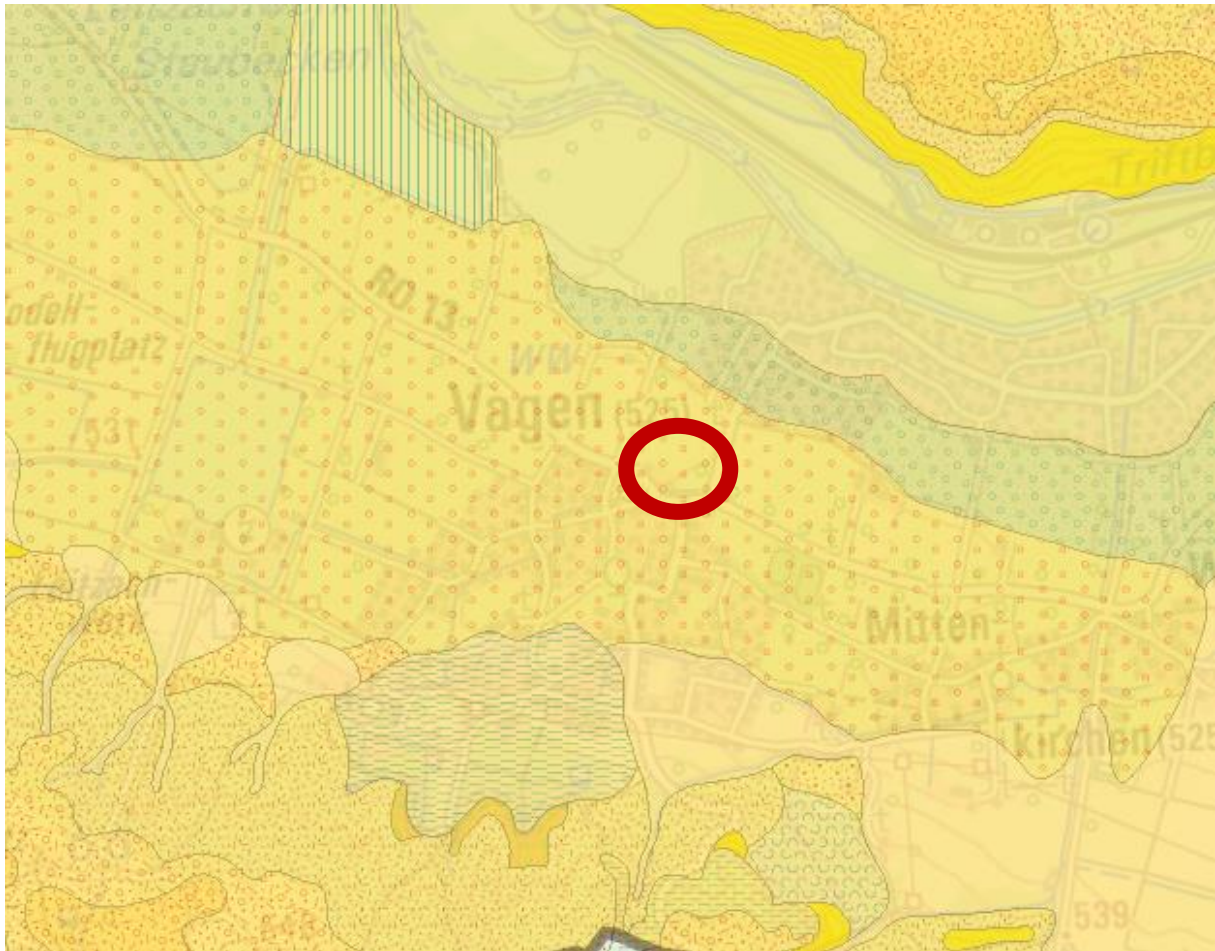


Abb. 17 Auszug aus digitaler Geologischer Karte mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Geologie © 2019 BayLfU; Geobasisdaten © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Talschotter sind i.d. R. an das Talgrundwasser angebunden. Es liegen überwiegend Poren-Grundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit vor. Das Filtervermögen ist als sehr gering einzustufen.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich als Oberflächengewässer der Kotbach (Fließgewässer III. Ordnung), der in verrohrte Fließgewässerstrecken übergeht.

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 oder HQ extrem (siehe folgende Karte).

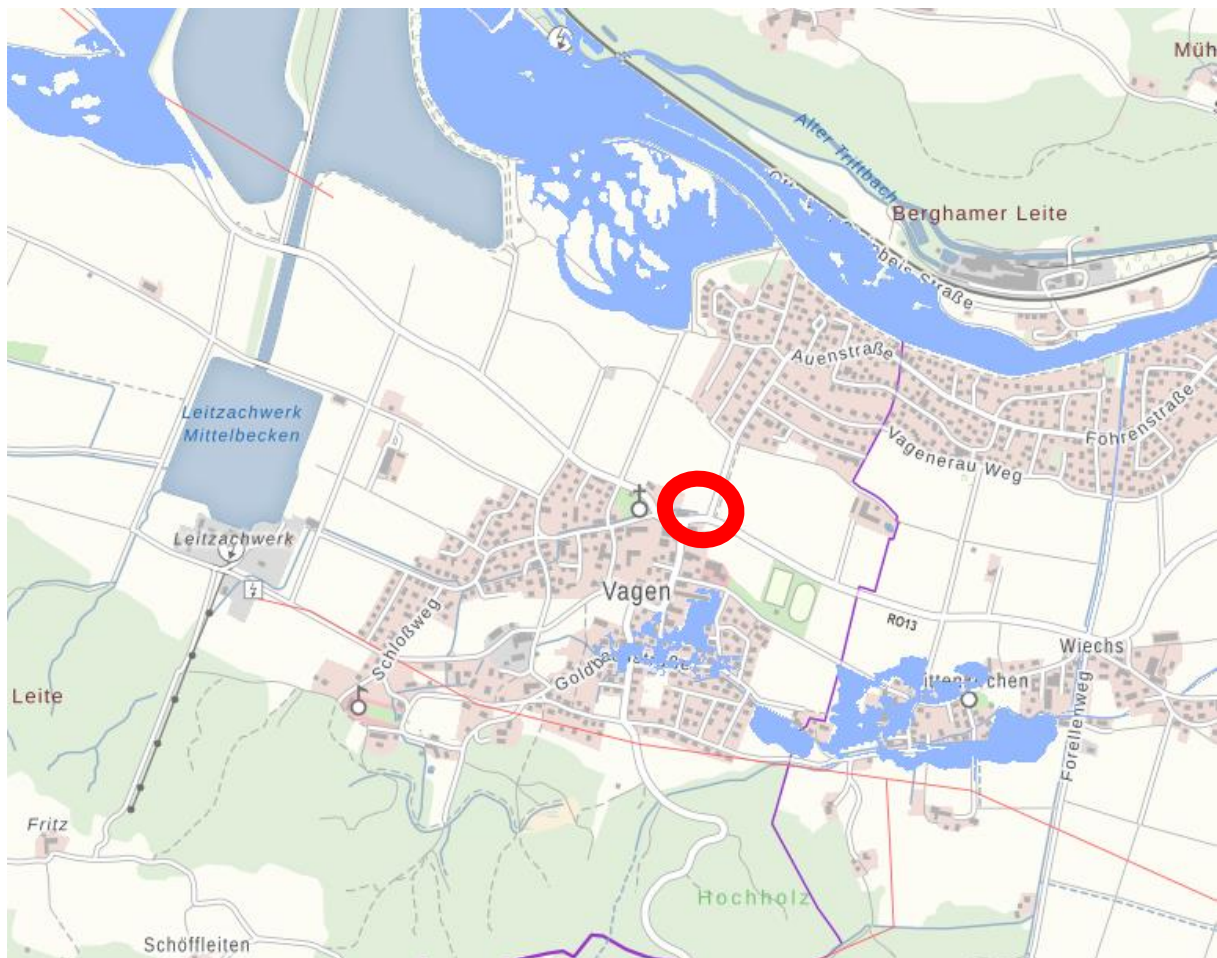


Abb. 18 Die Abbildung zeigt die HQ100-Fläche der Mangfall (rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: IÜG Bayern © 2021 BayLfU; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Mangfall ist das Planungsgebiet nicht durch Hochwasserereignisse der Mangfall gefährdet.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

4.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Die Verlegung des Kotbaches ist grundsätzlich als Eingriff in die Gewässerökologie zu werten, der bezüglich der Herstellungszeit (Bauarbeiten) zeitlich begrenzt ist. Die Verlegung stellt aber eine naturnahe Gewässerrenaturierung dar, die keine Regelprofile und eine strukturreiches Gewässerbett aufweist. Der höhere Strukturreichtum im Vergleich zum Istzustand wird zu einer Verbesserung der Gewässerökologie beitragen. Dennoch wird der temporäre Eingriff in seiner Erheblichkeit als mittel erheblich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen der Hochbaumaßnahme und der Erschließungsarbeiten, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder angrenzende Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des konkreten Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge der Baumaßnahme (insbesondere bei Unterkellerung) ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich. Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung lediglich zu kleinräumigen Veränderung von Grundwasserströmen kommen.

Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können. In diesem Fall sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

4.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

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

Für die Dorfgebietsflächen wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,6 festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 für die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Grundflächen von Nebenanlagen, Erschließung, Stellplätze etc. ist einzuhalten.

Als Kompensationsmaßnahme wird, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserab-
leitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versie-
gelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze ange-
strebt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Randbereichen der versie-
gelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung wird empfohlen. Eine Änderung
der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben.

Auf den verlegten Kotbach ergeben sich bei Einhaltung der technischen Vorgaben keine
anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden in der Gesamtschau als gering
eingestuft.

4.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamter- heblichkeit
Oberflächen- wasser	mittel	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

4.4.6 Klima und Lufthygiene

4.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen. Die Region liegt im Einflussbereich des Föhns. Das Klima ist als warm und gemäßigt zu klassifizieren.

Die mittleren Niederschläge werden für den benachbarten Ort Bruckmühl mit 946 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,9 °C (Quelle: Climate-Data.org).

Die tangierende regionale Straße (Kreisstraße RO 13) verursacht eine meßbare Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zudem, zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung im benachbarten Bruckmühl ist das ganze Jahr über von Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Bruckmühl weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

4.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

4.4.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts kann abfließende Kalt- beziehungsweise Frischluft die geplanten Bauflächen weiterhin umströmen.

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

4.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

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

Im Planungsgebiet sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich dadurch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Verkehrsaufkommen

Mit der Ausweisung der gewerblichen Wohnbauflächen ist gegenüber dem Istzustand eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden und benachbarten regionalen und örtlichen Straßen jedoch nicht zu erwarten.

Schadstoffemissionen

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Mit der Ausweisung den möglichen gewerblichen Bauflächen und der entsprechenden Begrenzung der Arten der Nutzung ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

4.4.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

4.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

4.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das überplante Gebiet befindet sich im Naturraum der Moränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes im voralpinen Moor- und Hügelland.

Das Planungsgebiet liegt im weiträumigen Umfeld des in Ost-Westrichtung verlaufenden Mangfalltales. Der Talboden der Mangfall wird im Süden begrenzt durch die Ausläufer der Knockleite und den Birkenberg und die Flanken der Berghamer Leite im Norden.

Der Planungsbereich selbst liegt am nordöstlichen Ortsrand von Vagen. In der näheren Umgebung finden sich die Ortschaften Bruckmühl im Nordosten und Mittenkirchen im Westen.

Der Geltungsbereich weist entlang der Kreisstraße einen ortsbildprägenden Gehölzbestand auf.

Entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern wird die Fläche dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn/Mangfallgebiet“ zugeordnet.

Das Mangfalltal im Bereich Vagen wird entsprechend Regionalplan außerhalb des Ortes im Süden begleitet durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 „Hangwälder südlich der Mangfall“.



Abb. 19 Auszug aus Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ –Stand 2018 – mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot markiert) – ohne Maßstab

Quelle: Regionalplan für die Region 18 © 2018 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

4.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit dem Bau der Verkehrsflächen und des Wohn- und Geschäftshauses kann es während der Bauphase für Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Maschinen, Materiallager und vor allem Materialtransporte kommen.

Nachdem diese für das Planungsgebiet zeitlich begrenzt sind (<18 Monate) und ein größerer Aufwand an Baugeräten, Lagerflächen, Anlieferungsverkehr mit LKW und ähnlichem nicht unterstellt werden kann, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

4.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt. Der ortsbildprägende Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt.

Das neue Wohn- und Geschäftsgebäude führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft und im Ortsbild ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig.

Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes begrenzt. Durch die entlang der Kreisstraße führenden Freibereiche und die geplante Eingrünung mit Solitär-bäumen und die Durchgrünung der Stellplätze ist der Standort in das Landschafts- und Ortsbild eingefügt. Eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist nicht gegeben.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Gebiets werden im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören straßenbegleitende Baumpflanzungen mit der Angabe von Mindestqualitäten, Durchgrünung der Stellplätze, Ausbildung einer Ortsrandeingrünung im Norden und Vorgaben für die Verwirklichung von Grünflächen.

Aufgrund der Lage des städtebaulichen Vorhabens (Ortsrandlage) sind durch die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch die Nutzung als Wohn- und Gewerbefläche lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

4.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 25.02.2021).

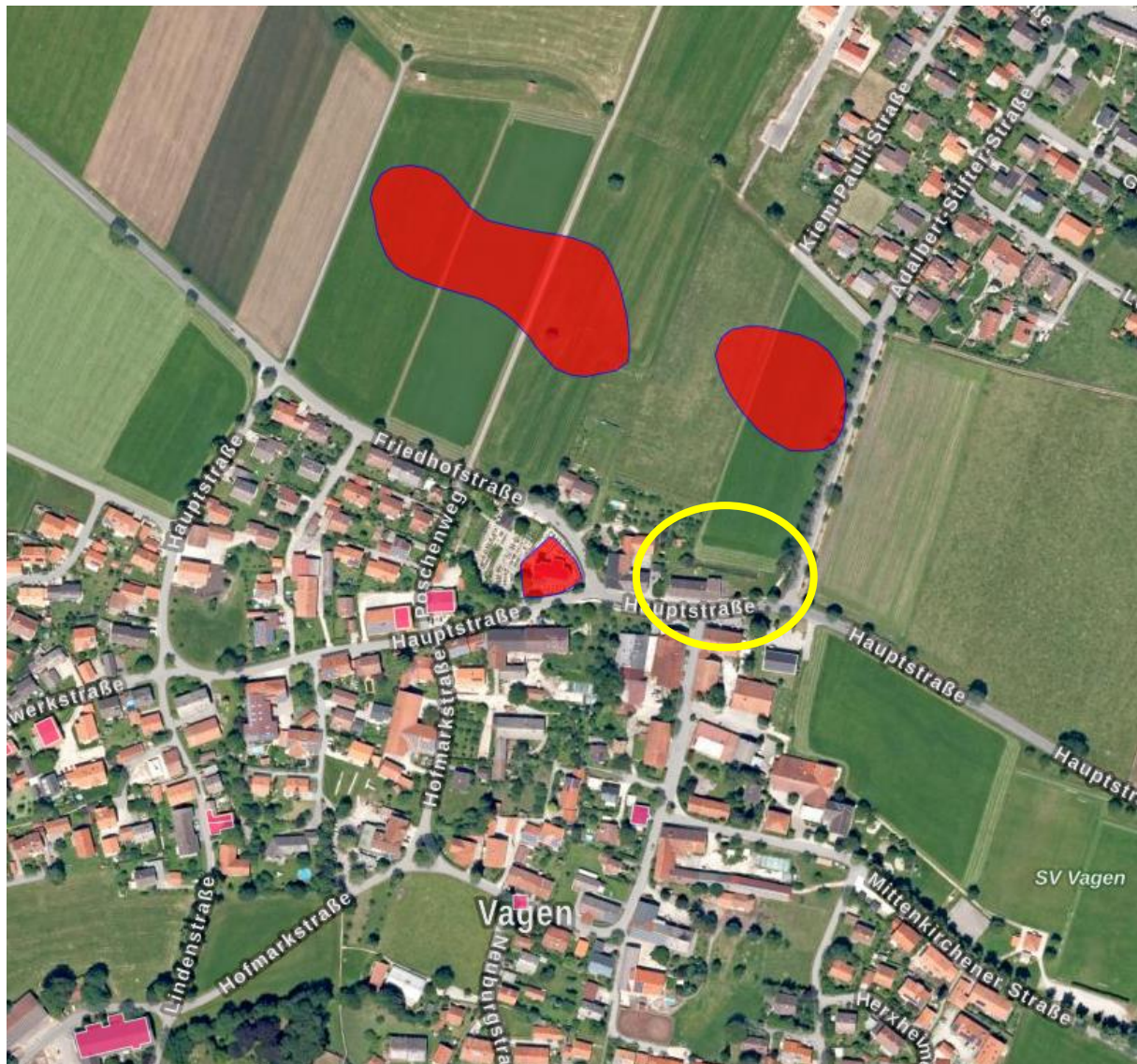


Abb. 20 Bau- und Bodendenkmäler in und im Umfeld von Vagen – Geltungsbereich gelb markiert

Quelle: Bayernatlas - Denkmallviewer

Das nächstgelegene landschaftsprägende Baudenkmal bildet die Kath. Kirche Mariä Himmelfahrt (Denkmal Nr. D-1-8137-0129) in einer Entfernung von circa 110 m westlich des Planungsgebietes. In ca. 100m Entfernung werden nördlich des Planungsgebietes (Bodendenkmal) verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung vermutet (D-1-8137-0054).

4.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des landschafts- und ortsbildprägenden Denkmals Pfarrkirche werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

4.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

4.4.9 Wechselwirkungen

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

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

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



Abb. 21 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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

↓ Leserichtung	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		- Vegetation als Erosionsschutz - Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung	Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	- Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung - Bewirkt Erosion	- Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung - Bewirkt Erosion	Bewirkt Erosion	- Bodenabbau - Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	Boden als Lebensraum		Erholung in der Landschaft als Störfaktor	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		- Nahrungsgrundlage - Schönheit des Lebensumfeldes		Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	- Trinkwassersicherung - Oberflächengewässer als Erholungsraum	Erholungsraum	Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung			Einfluss über Verdunstungsrate	Einfluss auf Mikroklima	
Wasser	- Grundwasserfilter - Wasserspeicher	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Erholung als Störfaktor	Einfluss auf Grundwasserneubildung			Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Lärmschutzanlagen als Störfaktor		Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart		Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		Substanzschädigung	Erholung als Störfaktor	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz			

Tab. 11 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die bisher bereits bebaute Fläche des Planungsgebiets würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter wohnbaulich genutzt werden. Der Nördliche Teil des Planungsgebietes würde weiter einer Gartennutzung bzw. landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Der Kotbach würde weiter als Fließgewässer auf der Nordseite des Feichtlhofes verlaufen.

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

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden.

Aufgrund der Stoffeinträge bei einer weiterführenden landwirtschaftlich intensiven Nutzung (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb Straßenverkehr usw.) fänden auch weiterhin Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden statt. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") ebenfalls nicht ergeben. Durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung könnte sich auch eine Verbesserung der Umweltsituation ergeben.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes neuen Wohnraum zu schaffen und eine gewerbliche Nutzung zu erhalten.

4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „xxx“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt.

Diese sind:

Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung des neuen Gebäudes: max. Wandhöhe 9,50 m
- Eingrünung und Durchgrünung des neuen Standortes
- Erhalt der Anbindung des Wohn- und Geschäftshauses an das Fuß- und Radwegenetz

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nutzung bereits bebauter Teilflächen
- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Zur Durch- und Eingrünung des Wohn- und Geschäftsgebäudes ist eine Bepflanzung vorgesehen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen und Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.
- Gestaltung von Stellplätzen mit offenen Fugen oder als wassergebundene Decke.

Schutzgut Boden

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.
- Zur Versickerung der anfallenden Dachabwässer und Niederschlagswasser sind bevorzugt Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme zu planen.
- Die Entwicklung des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes nutzt in einem großen Teilbereich eine bereits erschlossene und genutzte Baufläche, damit einhergehend erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung.
- Private Grünflächen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt, bei denen der ursprüngliche Bodenaufbau und die Bodenstruktur z. T. gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbessert, aber nirgends verschlechtert werden.

Schutzgut Wasser

- Naturnahe Gestaltung des neuen Gewässerverlaufs des Kotbachs
- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.
- Versickerung der Straßenwässer nach Vorreinigung über ein Rigolensystem oder breitflächig über Mulden zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Schutzgut Klima/Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der einzelnen Gebäude.

4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

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

Das Planungsgebiet liegt sowohl im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

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

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

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

4.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie I: Intensivgrünland

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt (mehrschürige Wirtschaftswiese). Es befindet sich kein Gehölzbestand innerhalb des überplanten Bereichs.

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

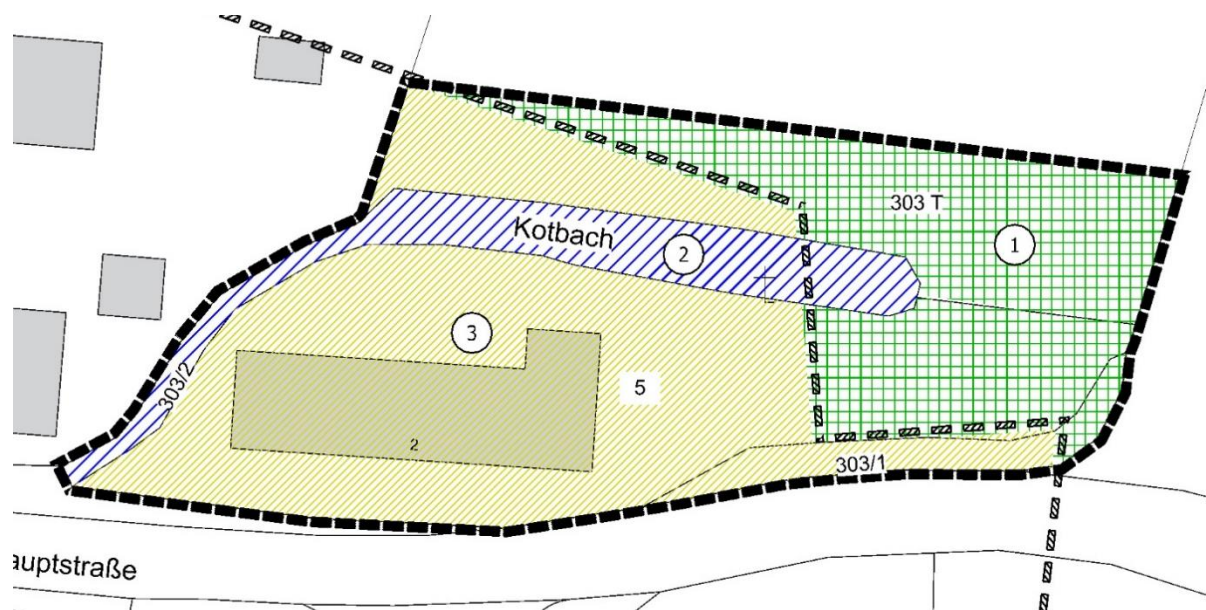
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I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

Tab. 12 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

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

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

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



BEWERTUNGSGEBIETE EINGRIFFSREGELUNG

AUFTEILUNG DER BEWERTUNGSGEBIETE IN:

-  BEWERTUNGSGEBIET 1
Flur Nr. 5, Flur Nr. 303 T, Intensivgrünland
-  BEWERTUNGSGEBIET 2
Flur Nr. 303/2, Kotbach
-  BEWERTUNGSGEBIET 3
bestehender Bebauungsplan vorhanden, keine Bewertung notwendig

Abb. 22 Karte Übersicht Bewertungsgebiete, o.M.

Kartengrundlage: DFK © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Gebietskategorie II: Fließgewässer

Die Fläche innerhalb des Bewertungsgebiets ist als anthropogen verändertes, teilweise strukturreiches Fließgewässer anzusehen.

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

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	teilweise strukturreicher Bachverlauf
Boden	III	geringfügig veränderter Bodenaufbau, naturnaher Aufbau
Wasser	II	Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand, Eintragsrisiko von Nährstoffen vorhanden
Klima / Luft	I	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 13 Einstufung des Zustands des Bewertungsgebietes 2 (Kotbach) nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

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

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

> Teilweise strukturreicher Bachverlauf: Kategorie II

Gebiet mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Gewerbegebiets eine GRZ von 0,8 zulässig. In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: Typ A

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad



NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

- Kategorie II
teils strukturreicher Graben,
mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie I
intensiv genutztes Grünland,
geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Flächen der Kategorie I,
nicht ausgleichsrelevant,
mögliche Kompensations- und Ausgleichsflächen
- Flächen mit Baubestand
§ 34 BauGB, nicht ausgleichsrelevant
- Flächen mit Baubestand
§ 34 BauGB, nicht ausgleichsrelevant

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG

- Bebauung Typ A: hoher Versiegelungsgrad
GRZ > 0,35

PLANUNG GEWÄSSERVERLEGUNG

- Bachverlegung
naturnaher Bach/ naturnahes Fließgewässer

Abb. 23 Karte Eingriff, M 1:1.000

Kartengrundlage: DFK © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

4.7.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

In der Bebauungsplanänderung werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

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

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

			Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen			
A1 Bewertungsgebiet I (Garten/Grünland)			
A1.1	Geltungsbereich (Fl. Nr. 5, Fl. Nr. 303T)		ca. 2902 m²
A1.2	Überplante Flächen mit bestehendem Baurecht		abzgl. ca. 1630 m²
A1.3	Potenzielle Ausgleichsfläche		abzgl. ca. 500 m²
A1.3	Bestehende Erschließungs- / Straßenflächen		abzgl. ca. 100 m²
A1.4	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der Eingriffsregelung Änderungs- und Erweiterungsbereich (ohne Kotbach)		ca. 1.170 m²
A2 Bewertungsgebiet II (Kotbach)			
A2.1	Bachlauf inkl. Böschungen (Fl. Nr. 303/2)		ca. 357 m²
A2.2	i.S. der Eingriffsregelung Änderungs- und Erweiterungsbereich		ca. 357 m²
B.1 Erforderlicher Ausgleich			
B1.1 Eingriffsflächen Kategorie I (Garten/Grünland)			
B1.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Grünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
B1.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B1.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,3 – 0,6
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,4
B1.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich		
	Eingriffsfläche Fl. Nr. 5, Fl. Nr. 303T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Bewertungsgebiets)		1.170 m²
	Ausgleichsfaktor		0,40
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		468 m²

B2.1 Eingriffsflächen Kategorie II (Kotbach)			
B2.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Fließgewässer	Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
B2.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B2.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,8 – 1,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		1,0
B2.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich		
	Eingriffsfläche	Fl. Nr. 303/2 (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)	ca. 357 m²
	Ausgleichsfaktor		1,0
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		ca. 357 m²
B.2 Zusammenfassung			
	Eingriffsfläche gesamt		ca. 1.528 m²
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. Fl. Nr. 5, Fl. Nr. 303T		ca. 468 m²
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303/2		ca. 357 m²
	Ausgleichsflächenbedarf gesamt		ca. 825 m²

Tab. 14 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

4.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 1.528 m² besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 825 m² anrechenbarer Fläche.

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

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und der Unteren Natur-schutzbehörde Rosenheim wird der Ausgleich auf 2 Teilflächen innerhalb des Geltungsbe-reichs erbracht (siehe folgende Abbildung).



Abb. 24 Lage der Ausgleichsflächen o.M. – Flächen rot umgrenzt
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

4.7.3.1 Ausgleichsfläche A1 – extensiv genutzte Streuobstwiese Flur Nr. 303

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Flächen der Flur Nr. 303 T sind derzeit intensiv grünlandgenutzt.

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichem Grünland.

Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
 - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
 - 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfchnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
 - Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
 - Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung Obstanger:
 - Fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen; Gehölze, Anzahl und Lage entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan, mindestens 50% der Obstbäume sind als Apfelbäume zu pflanzen, die Verwendung von altbewährten Obstsorten wird empfohlen,

- Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Plan-
teil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- Qualität Hochstamm, Mindestpflanzqualität der Obstgehölze Hochstamm H 2xv
STU 10-12cm, Pflanzabstand ca. 8 – 10 m,
- Baumverankerung mit Dreibock,
- Fachmännischer Erziehungschnitt in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung, Er-
haltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr, Ausfälle sind in Zahl und
Qualität zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von
Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Schaffung des Biotopkomplexes ist eine ökologische Aufwertung der Fläche und des
naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt
werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenver-
hältnis 1 : 1** anerkannt werden.

Ermittlung anrechenbarer Fläche: $500 \text{ m}^2 \times 1,0 = \mathbf{500 \text{ m}^2}$

4.7.3.2 Ausgleichsfläche A2 – naturnahes Gewässer Kotbach, Flur Nrn. 5, 303/2

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Flächen der Flur Nr. 5 T und 303/2 T sind derzeit unterschiedlich genutzt:

Fl.-Nr. 5 Tfl. Gebäude und Gebäudeumfeld versiegelt

Fl.-Nr. 303/2 Gewässeranschluss Bestand Kotbach.

Zielsetzung

- Schaffung eines naturnahen Fließgewässers
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus
submerser Vegetation, Flachwasserzone, Schild-/Hochstaudensäumen.

Maßnahmen

- Naturnaher Bachverlauf des Kotbaches:
 - Naturnaher Gewässerverlauf ohne Regelprofile, kein geradliniger Bachverlauf,
Ausbildung einer strukturreichen kiesig-sandigen Sohle,
 - Einbau von Störsteinen im Gewässerlauf und am Ufer
 - Verwendung von regionaltypischem Gesteinsmaterial, z.B. Kalkstein der Stör-
steine, Bachkiesel des Inns
 - Ausbildung von Schilf-/Hochstaudenfluren durch Einsaat von Rohbodenflächen mit
gebietseigenem Saatgut,
 - Mahd der Schilf-/Hochstaudenfluren maximal 1 mal pro Jahr, Schnitttermin ab An-
fang Oktober, verbleiben von Brachestreifen, Anteil ca. 30% der Fläche. Das
Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von
Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.

- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

Bewertung der Maßnahme

Die Schaffung des Biotopkomplexes ist eine ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen wie beschrieben durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1 : 1,2** anerkannt werden. Im Vergleich zum Ausgangszustand des Kotbaches entsteht ein ökologisch höherwertiges Gewässer, das den höheren Faktor der Anerkennung gerechtfertigt.

Ermittlung anrechenbarer Fläche: $275 \text{ m}^2 \times 1,2 = 330 \text{ m}^2$

4.7.4 Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets

Ausgleichsflächenbedarf gesamt:	ca. 825 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche 1 Obstwiese (Flur Nr. 303 T):	ca. 500 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche 2 Verlegung Kotbach (Flur Nr. 5 T, 303/2 T):	ca. 330 m ²
Differenz Ausgleichsbedarf – erbrachter Ausgleich:	ca. 830 m²
Differenz Ausgleichsbedarf – erbrachter Ausgleich:	+ 5 m ²

Tab. 15 Übersicht Ausgleichsflächen

Die Übersicht zeigt, dass der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs vollständig erbracht werden kann.

4.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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

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

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Amphibien

In Bezug auf die Amphibien gibt es im Eingriffsbereich und dem Umgriff keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer. Der nahegelegene Teich ist mit Fischen besetzt und verfügt über

keinerlei geeigneten Laichstrukturen wie Flachwasserstellen oder submerse Vegetation. Bei den Begehungen wurden dort keine Amphibien nachgewiesen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt und hingewiesen.

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

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

4.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und Erhalt des stark sanierungsbedürftigen Gebäudes.

Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde, da es um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Ortsmitte von Vagen geht.

Im Rahmen der Diskussion des Gemeinderates wurden mehrerer städtebauliche Varianten hinsichtlich der Lage, Stellung und Größe des Gebäudes untersucht und abgestimmt.

Die für das Ortsbild verträglichste Lösung wurde dabei favorisiert.

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

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.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde ein Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bischofswiesen
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Berchtesgadener Land, (BaySt-MUG 2014)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

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

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Im Planungsgebiet 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 zuständige Umweltamt der Stadt Traunstein zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

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

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Ortsrandeingrünung und die weitere Durchgrünung des Dorfgebietes nicht erreicht würde.

Eine Fertigstellung der Außenanlagen und Eingrünungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan mit spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug festgesetzt.

Es empfiehlt sich zudem in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in festzulegenden Zeitabständen eine Überprüfung der durchgeführten Maßnahmen. Eine erste Überprüfung sollte spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

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.

4.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Bei Durchführung des städtebaulichen Projektes wird es vor allem zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung kommen.

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

Der überplante Bereich liegt nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs.

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

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

Tab. 16 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch das städtebauliche Vorhaben

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

Wie unter Kapitel 4.6 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 825 m². Die erforderlichen Ausgleichsflächen können innerhalb des Planungsgebiets auf 2 Teilflächen angeboten werden.

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

Feldkirchen-Westerham, den

.....

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DORFERNEUERUNG VAGEN II
Architekten Schmidt + Leicher, 1987
83098 Brannenburg
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND JULI 2020