

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



## **Bebauungsplan Nr. 111**

### **„Unterlaus Nord“**

Flur Nrn. 1672 T, 1868/5 T, 1868/10 T, 1811 T, 1868/15,  
Gemarkung Höhenrain

## **Begründung**

Entwurf, überarbeitet

Datum: 20. April 2021  
Projekt: 20865

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:

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum .....</b>	<b>2</b>
<b>4.0 Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
4.2 Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten .....	4
4.3 Planung.....	9
<b>5.0 Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	10
5.4 Gestalterische Festsetzungen .....	11
5.5 Festsetzungen zur Grünordnung .....	11
<b>6.0 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
6.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	12
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis .....	13
6.2.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps .....	13
6.2.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	16
6.2.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	17
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	19
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>23</b>

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Für den Ortsbereich von Unterlaus in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung (3. Ändrg. mit Stand vom 16.10.2020).

Im nordöstlichen Bereich von Unterlaus befindet sich das traditionsreiche Gasthaus „Wirt vo Laus“. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich ein Fußball- / Bolzplatz mit zugeordneten Lagergebäuden bzw. Geräteschuppen.

Östlich des Gasthauses verläuft die Kreisstraße Kr RO2 in Richtung Glonn.

Für den südlich gelegenen Kreuzungsbereich der Kreisstraßen Kr RO2 und der Kr Ro3 beziehungsweise Kr M8 wurde im Jahr 2001 in der Ortsmitte von Unterlaus ein Kreisverkehr realisiert. Der Bau des Kreisverkehrs verursachte aufgrund des erhöhten Flächenverbrauchs einen Verlust von 9 Stellplätzen für das Gasthaus mit angegliederten Ferienappartements. Zur langfristigen Sicherstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr wurde daher ein Antrag auf die Errichtung eines Garagengebäudes mit darüber liegenden Stellplätzen gestellt.

Nach diversen Vorgesprächen beziehungsweise einem Entwurf zur Änderung der bestehenden Ortsabrundungssatzung Unterlaus für Teilbereiche der Flur-Nr. 1811 und 1868/5 der Gemarkung Höhenrain – Unterlaus, fand am Donnerstag, 15.10.2020 eine Besprechung im Rathaus Feldkirchen mit Vertretern der UNB Rosenheim sowie der Sachgebiete Bauleitplanung und Baurecht/Einzelbaugenehmigungen statt. Anschließend fand ein Ortstermin in Unterlaus statt. Als Ergebnis der Gespräche wurde festgestellt, dass eine Erweiterung beziehungsweise Änderung der Ortsabrundungssatzung Unterlaus rechtlich nicht möglich ist, da für den Bereich keine bauliche Prägung vorhanden ist und dornartige Fortsätze des Geltungsbereichs den Zielen der Landes- und Regionalplanung widersprechen. Zudem befindet sich der überplante Bereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Im Dialog konnte sich darauf verständigt werden, dass für überplanten Bereich jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Mit den im Rathaus, beziehungsweise vor Ort getroffenen Entscheidungen besteht Einverständnis von Seiten der Gemeindeverwaltung, des Sachgebiets Bauleitplanung sowie der UNB Rosenheim und des Bauwerbers. Vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Eine Anpassung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird beziehungsweise soll nicht erfolgen. Für den Bebauungsplan bzw. zur Schaffung des Baurechts für Garagen / Nebenanlagen wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Als Grundlage für die Erstellung des Planungsentwurfes wurde eine höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme durch das Ingenieurbüro Neumaier, 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen mit Stand vom 25.11.2020 erstellt. Diese bildet die Grundlage für vorliegenden Bebauungsplan.

Mit der Vorlage einer Eingabeplanung mit Stand vom 15.03.2021 wurde das beantragte Vorhaben dahingehend überarbeitet, dass auf dem geplanten östlichen Garagenriegel die Errichtung eines Carports geplant ist. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich mit der Thematik letztmalig in seiner Sitzung vom 13.04.2021 befasst und stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu.

## **2.0 Landes- und Regionalplanung**

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

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 Südostoberbayern (RP 18) als Verdichtungsraum dargestellt. Der Hauptort Feldkirchen-Westerham stellt ein Grundzentrum dar. Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden.

Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G).

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Unterlaus an, so dass das Anbindegebot eingehalten ist.

Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Sie dient vorwiegend der langfristigen Sicherung und dem Erhalt der traditionsreichen Gaststätte mit angegliedertem Beherbergungsangebot.

### 3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Unterlaus im nördlichen Gemeindegebiet.

Unterlaus wird durchkreuzt von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße Kr RO 3 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kreisstraße Kr RO 2. Die Kr RO 2 begrenzt das Planungsgebiet im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe anschließende Tabelle).

Vorhandene Nutzung	Flur Nrn.
Baubestand im dörflichen Umfeld, vorhandene Nebenanlagen z.T. nicht eingemessen, Bolzplatz Bestand	1868/5 T, 1868/10 T, 1811 T
Unbebaute Grundstücke	1868/15
Öffentliche Verkehrsfläche Kr RO 2	1672 T

Tab. 1 Auflistung Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Waldflächen, Teichanlagen
<b>Im Osten</b>	Kreisstraße Kr Ro 2, daran anschließend vorhandene Erschließung von bestehender Bebauung innerhalb des Ortsbereichs von Unterlaus, Einzelanwesen im Außenbereich (Pups) mit umliegenden Bewirtschaftungsflächen
<b>Im Süden</b>	Im Zusammenhang bebauter, dörflich geprägter Bereich von Unterlaus
<b>Im Westen</b>	Teichanlagen / Weiher von Unterlaus

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,490 ha (siehe folgende Karte).

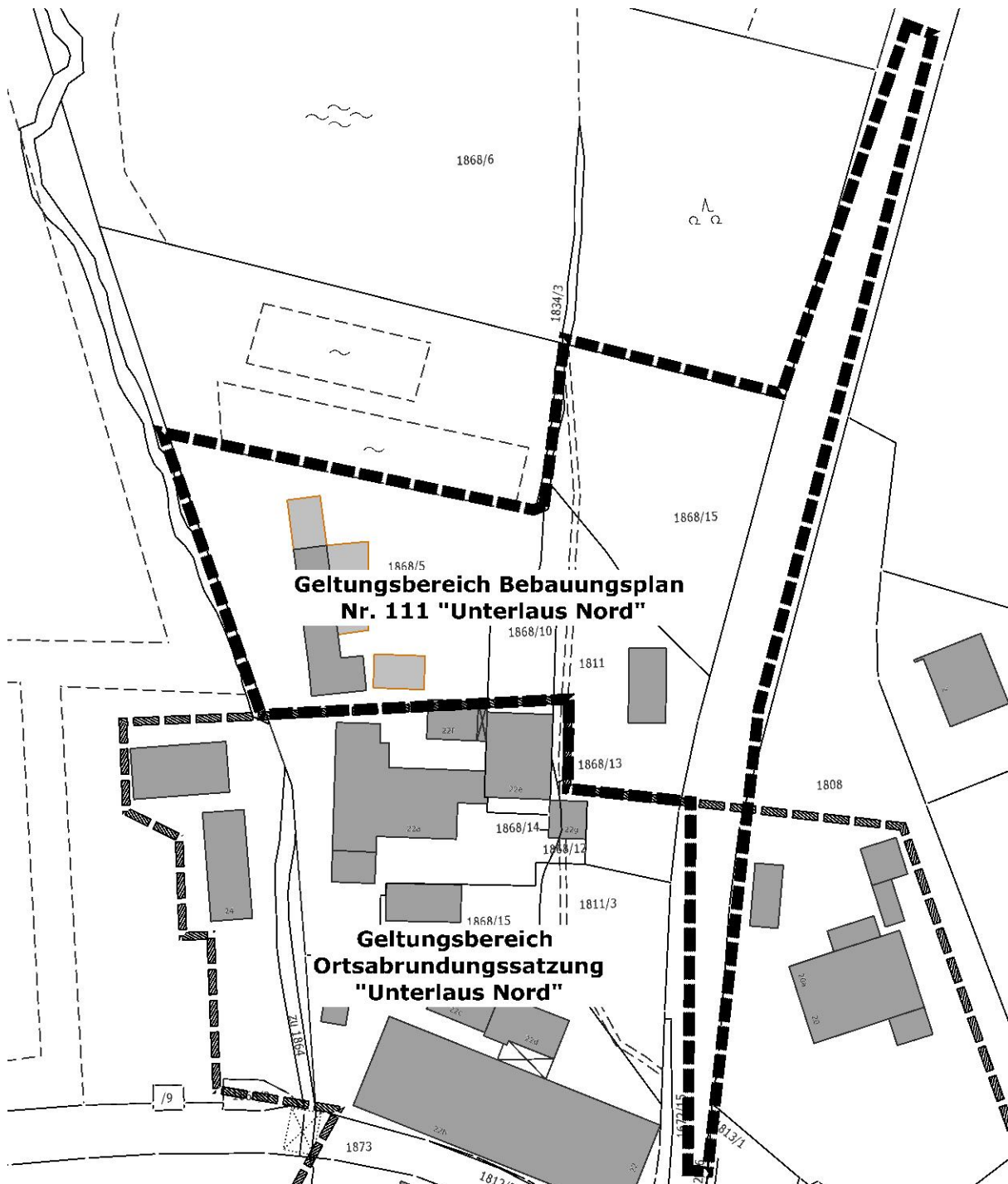


Abb. 1 Karte Geltungsbereich  
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 :1.000

## 4.0 Ausgangssituation

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsrandbereich von Unterlaus.

Das überplante Gebiet grenzt im Süden an den im Zusammenhang bebauten Bereich von Unterlaus an. Für diesen Bereich besteht eine Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB mit Stand vom Oktober 2020. Zum weiteren Vorgehen siehe Kap. 1.0 Anlass und Erforderlichkeit.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die zu überplanende Fläche bereits überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist keine Parzellenschärfe auf. Nach Einschätzung der Fachbehörden ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes demnach eingehalten. Eine Anpassung des FNP ist nicht notwendig.

Die überplanten Grundstücke sind dennoch teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß Leitfaden des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU ist entsprechend anzuwenden.

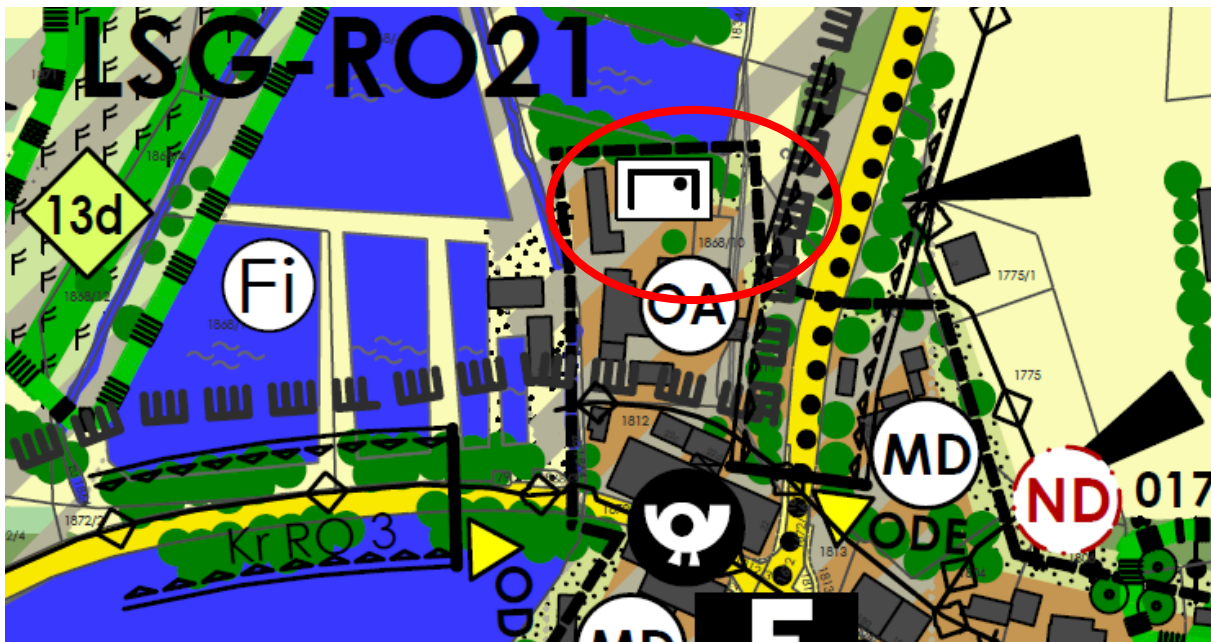


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

## 4.2 Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

### Bauliches Umfeld

Der Ortsbereich von Unterlaus ist als dörflich geprägter Bereich nach § 5 BauNVO einzustufen.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die traditionsreiche Gaststätte „Wirt vo Unterlaus“ mit zugehörigem Beherbergungsangebot und entsprechenden Nebenanlagen.

Eingebunden in den vorhandenen Hangbereich des östlichen Planungsgebiets befindet sich im Bereich der Flur Nr. 1811 ein bestehendes Nebengebäude (Garage). Östlich davon angrenzend befindet sich ein vorhandener Feldweg, welcher der Erschließung der nördlich gelegenen Fischweiher dient.

Im zentralen / westlichen Planungsgebiet befindet sich ein bestehender Bolzplatz. Dieser ist über die vorhandene Erschließung des bestehenden Garagengebäudes beziehungsweise die Erschließung des nördlich angrenzenden Bereichs erschlossen.

Der Bolzplatz ist durch bestehende Gebäude und Nebenanlagen umrahmt, welche der Gaststätte und dem angeschlossenen Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

### Topographie

Die vorhandene Topographie ist differenziert zu betrachten. Während der Bereich des Bolzplatzes und des angrenzenden Baubestands überwiegend eben ist, weist das Gelände östlich des Gasthauses eine deutliche Hangsituation in Richtung der tangierenden Kreisstraße auf.

Östlich angrenzend an das Gasthaus befindet sich eine Erschließungsstraße, welche nach Norden zu den hauseigenen Fischweihern führt. Im weiteren Verlauf steigt das Gelände um annähernd 4 m Höhenunterschied in Richtung Kreisstraße.

#### Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße Kr RO 2 beziehungsweise Kr RO 3 an das gemeindliche Straßennetz angebunden werden.

#### Technische Infrastruktur

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

Trinkwasserversorgung:	Kommunale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Entwässerung:	Öffentliche Entwässerungsanlage im Trennsystem. Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteils Grobhöhenrain geleitet. Anfallendes Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

#### Schutzgebiete / Biotop

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 25 und §§ 27 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturdenkmäler u.a.).

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (§ 26 BNatSchG) LSG-00157.01 „Inschutzstellung des Kupferbachtals als LSG“.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotop oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende waldähnliche Flächen wird eingegriffen.

Im nördlichen, unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 8037-371.02 „Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen“ sowie das Naturschutzgebiet NSG-00177.001 „Kupferbachtal bei Unterlaus“ (siehe folgende Karte).



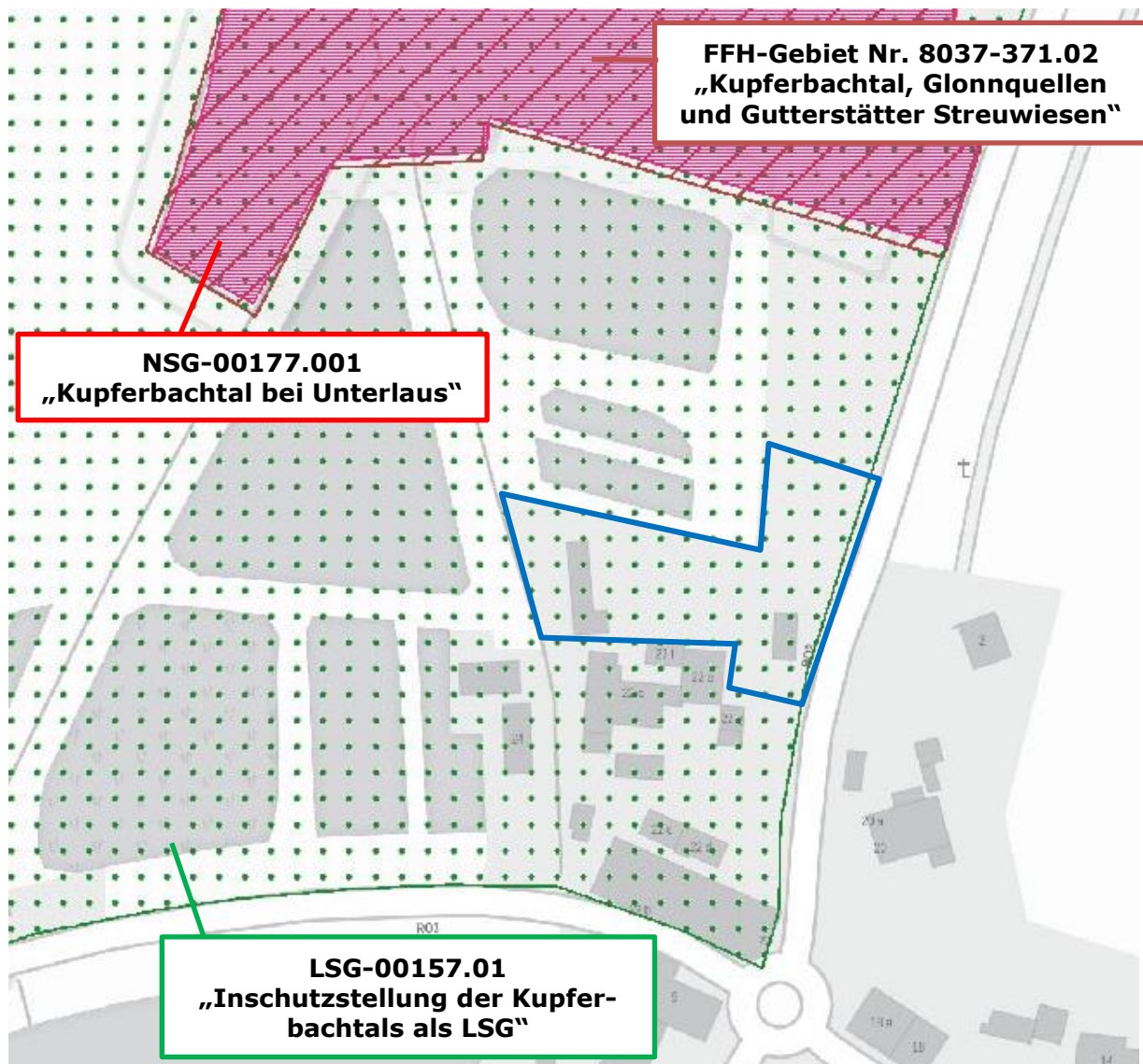


Abb. 3 Lage der FFH-, NSG-, und LSG-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Daten: © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 24.02.2021, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

Im nördlichen und östliche Umfeld befinden sich, in einem Abstand von mindestens circa 75 m, biotopkartierte Flächen des „Naturschutzgebiets Kühltachen“ (Biotop Nr. 8307-1010-001) und „Streuwiesenreste im Kupferbachtal, am Südrand des NSG Kühltachen“ (Biotop Nr. 8037-003-001) sowie „Steilhangwäldchen am nordöstlichen Ortsrand von Unterlaus“ (Biotop Nr. 8037-0004-001), siehe folgende Karte.



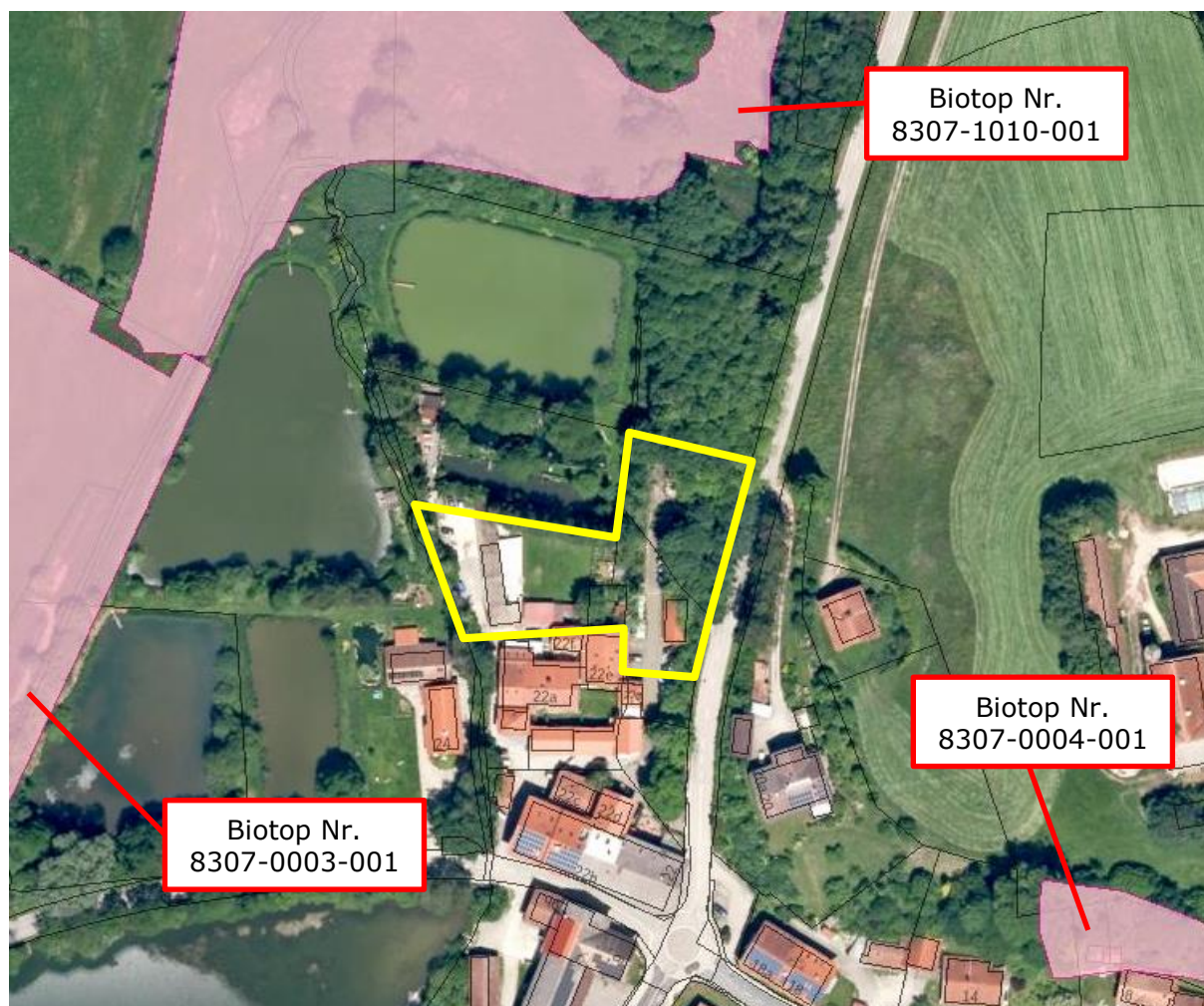


Abb. 4 Auszug aus Luftbild und Parzellarkarte mit Darstellung der Biotopflächen (rote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

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

### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.02.2021 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 25.02.2021).

Bei dem nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmal in einer Entfernung von circa 100 m südöstlich handelt es sich um die „Katholische Filialkirchen St. Vitus, Saalbau mit Satteldach und Westturm mit Steildach, spätgotischer Tuffquaderbau, barocker Ausbau um 1725, mit Ausstattung“ (Denkmal Nr. D-1-87-130-50) sowie „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Filialkirche St. Vitus in Unterlaus und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof“ (Denkmal Nr. D-1-8037-0077).

### Oberflächengewässer

Nördlich und westlich des Planungsgebiets befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs Weiher und Teichanlagen von Unterlaus.

Das Planungsgebiet wird im östlichen Bereich von einem Grabenlauf (Zulauf Kupferbach) durchquert. Im Westen begrenzt ein Grabenlauf des Kupferbachs das Planungsgebiet. Bei beiden Grabenläufen handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.

Südlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 100 m der Kirchbach (ausgebauter Wildbach). Das Vorhaben befindet sich daher nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

### Realvegetation

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich entsprechend Luftbild (Luftbildbefliegung 20.06.2020) entlang der Kreisstraße Kr RO 2 ein waldähnlicher Gehölzbestand unterschiedlicher Laub- und Nadelbäume.



Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 20.06.2020) und Parzellarkarte mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

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

Innerhalb des Rodungszeitraums 2020/2021 wurde dieser Baum- und Gehölzbestand in Teilen entfernt. Derzeit findet sich entlang der Kreisstraße ein etwa 5 m breites Gehölzband aus Fichten, Ahorn, Buchen, Eschen u.a.

Zwischen bestehender Erschließungsstraße / Zufahrt zum nördlich gelegenen Naturschutzgebiet und dem westlich parallel verlaufenden Graben findet sich eine Baumreihe aus Nadel- und Laubbäumen (Fichte, Ahorn, Buche u.a.).

Das Umfeld im vorhandenen Baubestand ist geprägt durch einen dominierenden Laubbaum (Erle).

Nördlich des vorhandenen Bolzplatzes findet sich als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Weiher / Teich eine ausgewachsene Fichten-Hecke.

Im westlichen Grenzbereich des Planungsgebiets findet sich ein gewässerbegleitender Gehölzbestand aus Fichten, Buchen, Ahorn, Erlen u.a.



### Hochwasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend dem Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (Online-Abfrage IÜG Bayern vom 25.02.2021).

Das Planungsgebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe folgende Karte).



Abb. 6 Darstellung der wassersensiblen Bereiche mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet)

Quelle: IÜG Bayern © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

### **4.3 Planung**

Zielsetzungen des Bebauungsplans sind

- Festsetzung des Gebäudebestands (Nebenanlagen) sowie des vorhandenen Bolzplatzes,
- Festsetzung der überbaubaren Flächen für das geplante Garagengebäude und der auf der Garage geplanten Stellplätze.

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

Unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie soll die Erschließung der geplanten Garagenstellplätze weiterhin hangseitig erfolgen. Die Zufahrt von den geplanten Stellplätzen erfolgt von östlicher Seite direkt über die bestehende Anbindung an die Kreisstraße.

Die geplanten Stellplätze der eingeschobenen Hanggarage werden den vorhandenen Ferienwohnungen / -appartements zugeordnet. Die oberirdischen überdachten Stellplätze dienen dem Stellplatznachweis der Gaststätte.

Für die westliche Zufahrt der Stellplätze im Bereich der Hanggarage besteht ein Fahrtrecht zugunsten des Landratsamtes als Zufahrt ins Landschaftsschutzgebiet für Pflegemaßnahmen. Diese ist hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.0 Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

In Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld der Planungsgebiet wird für den überwiegenden Bereich ein Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Der vorhandene Bolzplatz wird als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Fußball- / Bolzplatz“ planungsrechtlich gesichert. Zulässig sind, neben den entsprechenden Freianlagen, zudem bestandsorientiert sportlichen Zwecken dienende Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen / Räume für das Bereitstellen und die Lagerung zweckentsprechender Geräte.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Die zulässige GRZ wird mit höchstens 0,6 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für ein Dorfgebiet daher eingehalten.

Die Höhenentwicklung von Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des befestigten Bodenaufbaus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topographie angepassten Bauweise wird die Höhenlage der Gebäude bestandsorientiert festgelegt. Im Sinne eines Planungsspielraums und aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Abweichung nach oben um höchstens 0,30 m zulässig.

Für den geplanten Garagenriegel wird in Anlehnung an die vorliegende Eingabeplanung und zur Sicherstellung einer, an die vorhandenen Gegebenheiten angepassten Einbindung in die vorhandene Topographie, objektbezogen eine zulässige Wandhöhe festgesetzt.

### **5.3 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**

Bauliche Nebenanlagen unterschiedlicher Funktion sind fester Bestandteil der dörflichen Hauslandschaft, Beispiele: Remise, Geräteschuppen, Bienenhäuser, Anlagen zur Kleintierhaltung.

Bei dem vorhandenen Bestand an Nebenanlagen handelt es sich überwiegend Geräteschuppen und Remisen, Lager- und Abstellflächen, Gartenhäuschen sowie Garagen.

Die Flächen mit vorhandenem Bestand an prägenden Nebenanlagen und Garagen wird planungsrechtlich definiert unter Berücksichtigung des geplanten Garagengebäudes.

Außerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr untergeordnete Nebenanlagen nur begrenzt zulässig. Die Größe der Grundfläche und der umbaute Raum wird aus Gründen des Ortsbilds begrenzt und um den Freiflächenanteil nicht über Gebühr einzuschränken.

Die Anlage von Stellplätzen sind im Sinne eines Planungsspielraums innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads, zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind oberirdische Stellplätze und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

#### **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterischen Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Gebäude wird dadurch nicht eingegriffen.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dachgestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft zu vermeiden.

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zugelassen. Zur Minimierung der damit verbundenen Eingriffe und im Sinne des Ortsbildes sind Höhengsprünge durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Ab einer Höhe von 0,75 m sind Stützmauer aus Gründen des Ortsbildes durch einen Versatz mit einer Tiefe von mindestens 0,50 m zu gliedern.

Aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung sind glatte Betonmauern, Beton-Böschungssteine etc. nicht zulässig. Stattdessen sind im Sinne eines erweiterten Lebensraumes Natursteinmauern oder ähnliches zu verwenden oder dauerhaft begrünt auszubilden.

Die Kosten für notwendige Geländeänderungen und Stützmauern in Böschungsbereiches der bestehenden Gräben sind durch den Verursacher zu tragen.

#### **5.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird der kennzeichnende und erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand durch Planzeichen festgesetzt.

Die Schönheit und Charakteristik von Bäumen entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirkt über Generationen hinaus. Bestehende Laub- und Obstgehölze sind demnach vorrangig zu erhalten und zu pflegen. Zu ihrem Schutz dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Bei Ausfall sind sie in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen.

Als Kompensation für notwendige Rodungen, wird, soweit die Grundstückszuschnitte und bestehende und vorhandene Nutzungen dies erlauben, Vorgaben zur grünordnerischen Entwicklung getroffen.

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

Im Sinne einer naturnahen Gestaltung und Eingrünung des geplanten Vorhabens sind, als Kompensationsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als erweitertes Lebensraumangebot, die Flächen im Umgriff der geplanten Erschließung der oberirdischen Stellplätze des Garagenriegels (Hangbereich i. R. Kreisstraße sowie Übergang zu bestehendem Baumbestand im Norden) freiwachsenden Heckenelementen aus heimischen Vogelschutz- und -nährgehölzen zu erstellen.

Vogelschutz- und -nährgehölze sind z.B.

Amelanchier i.A.	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes i.A.	Johannisbeere
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

## **6.0 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Orts- und Landschaftsplanung**

Der Bebauungsplan wird in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim – SG Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

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

Die, durch die vorliegende Planung des geplanten Garagenriegels verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und entsprechend der Lage im Landschaftsschutzgebiet auszugleichen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Wesentliche zusätzliche negative Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Die, durch die vorliegende Planung des geplanten Garagenriegels verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und entsprechend der Lage im Landschaftsschutzgebiet auszugleichen

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht wesentlich betroffen.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.02.2021 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 25.02.2021).

Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs und wird daher vom Wasser beeinflusst. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

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

Gebäude sollten daher grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden. Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

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

## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

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 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). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 0,490 ha

Flächen ohne Eingriffe i.S. Eingriffsregelung/ Flächen mit Baubestand bzw. bestehender privater Erschließung abzgl. ca. 0,307 ha

Öffentliche Verkehrsfläche / Straße Bestand abzgl. ca. 0,113 ha

Gesamte Eingriffsfläche Geltungsbereich ca. 0,070 ha  
einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff

### 6.2.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

#### Gebietskategorie

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

#### **Eingriffsbereich: waldähnlicher Baumbestand**

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	Standortgemäßer waldähnlicher Baumbestand



<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Merkmal</b>
Boden	<b>III</b>	Geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau
Wasser	<b>II</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Eingriffsbereichs, Gebiet mit voraussichtlich hohem Grundwasserflurabstand, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>III</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, waldähnlicher Baumbestand, Randbereich von Kaltluftentstehungsgebieten
Landschaftsbild	<b>III</b>	Lage innerhalb eines bestehenden Landschaftsschutzgebiets
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

Tab. 3 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter in Anlehnung an Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

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

Aufgrund der mittleren Bedeutung für Arten- und Lebensräume sowie Wasser ist jedoch in Bezug auf den Kompensationsfaktor ein mittlerer Wert zu wählen.

> Waldähnlicher Baumbestand: **Kategorie III**  
Gebiete hoher Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft


#### Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Dorfgebiets eine GRZ von 0,6 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

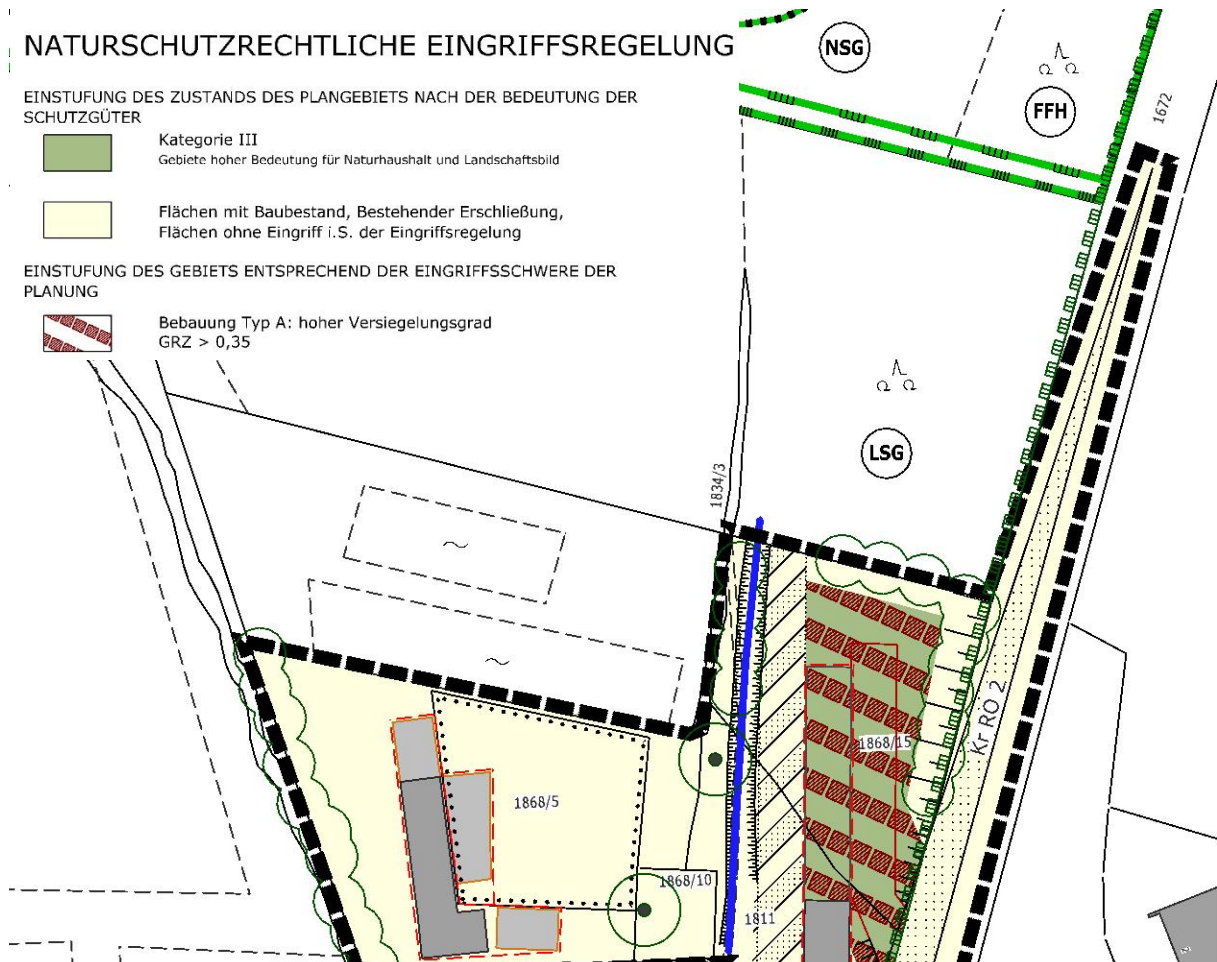
### NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

-  Kategorie III  
Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Flächen mit Baubestand, Bestehender Erschließung,  
Flächen ohne Eingriff i.S. der Eingriffsregelung

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG

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



### ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN





















-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung
-  Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 1868/5
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Bestehende Nebengebäude, Übernahme aus Bestandslageplan
-  Erschließung Bestand, nicht eingemessen
-  Erschließung geplant
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports
-  Flächen für Sportanlagen Zweckbestimmung Fußball- / Bolzplatz
-  Flächen mit bestehenden Fahrrechten zugunsten LRA Rosenheim
-  Grabenverlauf Bestand, Lage angenähert
-  Böschung Bestand
-  Umgrenzung von Schutzgebieten i.S. des Naturschutzrechts Nachrichtliche Übernahme
-  Flora-Fauna-Habitat
-  Naturschutzgebiet
-  Umgrenzung von Schutzgebieten i.S. des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet Nachrichtliche Übernahme
-  Biotopfläche Nachrichtliche Übernahme aus Biotopkartierung Bayern
-  Freizuhaltendes Sichtdreieck
-  Dominierender Laub- / Obstbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert
-  Sonstiger Baumbestand, zu erhalten, Lage angenähert

Abb. 7 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie / Eingriffstyp M 1 : 1.000  
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

### 6.2.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

In diesem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt, zum Beispiel Begrenzung der Versiegelung durch versickerungsfähige Beläge und Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen.

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)
<b>A Ermittlung der Eingriffsflächen</b>		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets	ca. 0,490 ha
A.2	Bestehende Flächen ohne Eingriffe i. S. der Eingriffsregelung / Flächen mit Baubestand bzw. bestehender privater Erschließung	abzgl. ca. 0,307 ha
A.4	Öffentliche Verkehrsfläche / Straße Bestand	abzgl. ca. 0,113 ha
A.5	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung	<b>ca. 0,070 ha</b>
<b>B Erforderlicher Ausgleich</b>		
<b>B.1 <u>Eingriffsflächen Kategorie III: Waldähnlicher Bestand</u></b>		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Waldähnlicher Baumbestand	Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft
		<b>Kategorie III</b>
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
		<b>Typ A</b>
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	1,0 – 3,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	<b>2,0</b>
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	
	Eingriffsfläche Flur Nrn. 1811 T, 1868/15 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)	0,070 ha
	Ausgleichsfaktor	2,0
	<b>Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)</b>	<b>0,140 ha</b>

Tab. 4 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

### 6.2.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 0,070 ha besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,140 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden.

Da sich die geplanten Ausgleichsflächen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Unterlaus“ befinden, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen künftig durch Darstellung in einem eigenständigen Lageplan festgesetzt (siehe hierzu Planteil zum Bebauungsplan).

Alle Ausgleichsmaßnahmen wurden im Vorfeld der Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abgestimmt.

Im Folgenden werden die einzelnen Ausgleichsflächen und geplanten Ausgleichsmaßnahmen näher erläutert.

#### Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1821 T, Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Gemarkung Höhenrain

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

#### Bestand

Die Grünlandflächen der Flur Nr. 1821 T werden derzeit als Mähweideflächen und zur Grünfütterergewinnung landwirtschaftlich intensiv genutzt (mehrschürige Grünlandnutzung, mindestens 3 Mahden).

In den westlichen Randbereichen der Flur Nr. 1821 befindet sich ein Gürtel aus Laub(Misch)wald im Übergang zu angrenzendem Fichtenforst.

#### Ziele

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines extensiven, blütenreichen Grünlands,
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch naturnahe Abstufung des bestehenden Waldrands durch Ergänzung eines vorgelagerten, naturnahen Waldsaums.

#### 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 Auslagerung 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.



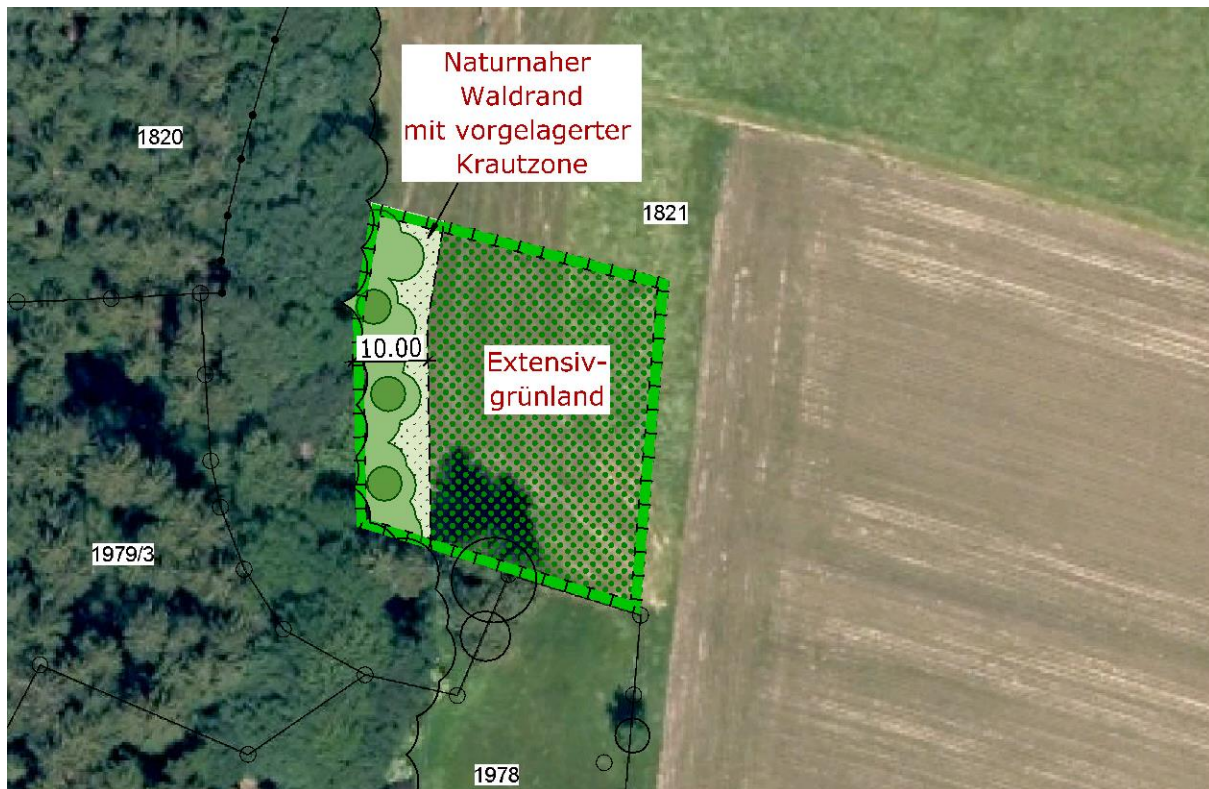


Abb. 8 Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1821 T

M 1 : 1.1000

Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

- Ausbildung eines naturnahen Waldmantels:  
(Quellen: Waldrandgestaltung (September 2010), Netzwerk Blühende Landschaft; Gestaltung und Pflege von Waldrändern (Dezember 2007), DI Renate Meister, BIOS-A, Landwirtschaftskammer Österreich – Holzinformationsfonds)
  - Ergänzung des bestehenden westlichen Waldrandes durch einen naturnahen, gestuften Waldmantel auf einer Breite von insgesamt 10 m
  - Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume II. Ordnung vor dem angeschnittenen Waldrand, Verwendung von gebietseigenem Gehölzmaterial, Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland (aut-09.00 EAB).
    - Verwendung von zertifizierter gebietseigener Baumschulware;
    - Anteil der Strauch- / Baumpflanzung an der Bereichsfläche mind. 60 %, das entspricht einer Pflanzfläche von circa 270 m<sup>2</sup>
    - Pflanzdichte: 1 Stk. pro 2 Quadratmeter, Pflanzung im Dreiecksverband;
    - Anteil der Sträucher mind. 80 %, Anteil der Bäume Qualität Heister mind. 3 %;
    - Mulchung der Pflanzfläche mit Strohmulch;
    - Mindestqualitäten: Sträucher: vStr, 60-150cm, Bäume: Hei, 2xv, 150-175 cm
    - Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung bieten sich alle reichblühenden Sträucher an wie z. B. Holunder, Schwarz- und Weißdorn, Wild-Rosen, Wolliger Schneeball und Heckenkirsche an. Als ausgesprochene Frühblüher und somit oft erste Insektennahrung im Frühjahr sollten alle strauchartigen Weidenarten wie z. B. Korb-Weide, Purpur-Weide oder Lorbeer-Weide beteiligt werden.
    - Etappenweiser Rückschnitt des Strauchgürtels von höchstens 30 % der Fläche alle circa 10 Jahre im Wechsel, Förderung einer engen Verzahnung mit dem Krautsaum, Verjüngung der Gebüschvegetation (Stockausschlag), zeitgerechte Entfernung natürlich auftkommender Waldbäume.
- Entwicklung einer dem Waldmantel vorgelagerten, extensiv genutzten Krautzone / Hochstaudenflur
  - Ansaat von geeignetem Saatgut unter Verwendung von gebietseigenem Saatguts des Wuchsgebietes 6.1 Alpenvorland;

- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung: maximal 1-schürige Mahd. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- 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.
  - Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Eichenpfosten in einem Abstand von höchstens 15 m.

### Bewertung der Maßnahme

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

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

Naturnahe Ergänzung Waldmantel

**Flächenverhältnis 1 : 1**

Extensiv genutztes Grünland

**Flächenverhältnis 1 : 0,7**

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1821 T (Abstufung Waldrand): ca. 0,045 ha

**Anrechenbare Ausgleichsfläche (Abstufung Waldrand): ca. 0,045 ha**

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1821 T (Extensivgrünland): ca. 0,136 ha

**Anrechenbare Ausgleichsfläche (Extensivgrünland): ca. 0,095 ha**

**Anrechenbare Ausgleichsfläche gesamt ca. 0,140 ha**

**Erforderliche Ausgleichsfläche ca. 0,140 ha**

Die Auflistung zeigt, dass der Ausgleich vollständig erbracht werden kann.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

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

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssybank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellands

### Potenzielle natürliche Vegetation, Ursprungs-/Vorkommensgebiet

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Legendeneinheit M6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FovhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet der Grundeinheit Nr. 42 „Tertiäres Hügelland“ und dem Wuchsbezirk Nr. 13 „Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft“ zugeordnet.

### Ausgangssituation

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 25 und §§ 27 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturdenkmäler u.a.).

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (§ 26 BNatSchG) LSG-00157.01 „Inschutzstellung des Kupferbachtals als LSG“.

Im nördlichen Umfeld des Planungsgebiets befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 8037-371.02 „Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen“ sowie das Naturschutzgebiet NSG-00177.001 „Kupferbachtal bei Unterlaus“.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 24.02.2021, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

Im nördlichen und östlichen Umfeld befinden sich, in einem Abstand von mindestens circa 75 m, biotopkartierte Flächen des „Naturschutzgebiets Köhlachen“ (Biotop Nr. 8307-1010-001) und „Streuwiesenreste im Kupferbachtal, am Südrand des NSG Köhlachen“ (Biotop Nr. 8037-003-001) sowie „Steilhangwäldchen am nordöstlichen Ortsrand von Unterlaus“ (Biotop Nr. 8037-0004-001).

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende waldähnliche Flächen wird eingegriffen.

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

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.



Abb. 9 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 20.06.2020) und Parzellarkarte mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich entsprechend Luftbild (Luftbildbefliegung 20.06.2020) entlang der Kreisstraße Kr RO 2 ein waldähnlicher Gehölzbestand unterschiedlicher Laub- und Nadelbäume.

Innerhalb des Rodungszeitraums 2020/2021 wurde dieser Baum- und Gehölzbestand in Teilen entfernt. Derzeit findet sich entlang der Kreisstraße ein etwa 5 m breites Gehölzband aus Fichten, Ahorn, Buchen, Eschen u.a.

Zwischen bestehender Erschließungsstraße / Zufahrt zum nördlich gelegenen Naturschutzgebiet und dem westlich parallel verlaufenden Graben findet sich eine Baumreihe aus Nadel- und Laubbäumen (Fichte, Ahorn, Buche u.a.).

Das Umfeld im vorhandenen Baubestand ist geprägt durch einen dominierenden Laubbaum (Erle).

Nördlich des vorhandenen Bolzplatzes findet sich als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Weiher / Teich eine ausgewachsene Fichten-Hecke.

Im westlichen Grenzbereich des Planungsgebiets findet sich ein gewässerbegleitender Gehölzbestand aus Fichten, Buchen, Ahorn, Erlen u.a.

In die angrenzenden vorhandenen Gehölzstrukturen des Planungsgebiets wird durch diese Planung nicht eingegriffen.

Nach derzeitiger Einschätzung gingen durch die Rodung der vorhandenen Gehölze keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen nach derzeitiger Einschätzung aufgrund der vorhandenen Nutzung essenzielle Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

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.

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, 83026 Rosenheim erstellt.

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

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

E:\20865 Unterlaus\HO\BPlan Nr. 111 Unterlaus Nord E \_210420.docx