

**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 und Umweltbericht**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 13. Juli 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>2</b>
<b>3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets .....</b>	<b>2</b>
<b>4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen.....</b>	<b>4</b>
<b>5.0 Bestand und Planung .....</b>	<b>5</b>
5.1 Tatsächliche Ausgangssituation .....	5
5.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler.....	5
5.1.2 Verkehrserschließung .....	6
5.1.3 Technische Infrastruktur.....	6
5.1.4 Naturräumliche Ausgangssituation .....	6
5.2 Beabsichtigte Planung .....	10
<b>6.0 Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	11
6.4 Gestalterische Festsetzungen .....	11
6.5 Festsetzungen zur Grünordnung .....	12
6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
<b>7.0 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
7.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	12
7.2 Erschließung .....	13
7.3 Hochwasserschutz und sonstige Gefahren .....	13
<b>8.0 Umweltbericht.....</b>	<b>14</b>
8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	14
8.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG .....	17
8.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	17
8.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	21
8.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung .....	21

8.4.2	Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	22
8.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	23
8.4.4	Schutzgut Boden .....	27
8.4.5	Schutzgut Wasser .....	29
8.4.6	Klima und Lufthygiene.....	31
8.4.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	32
8.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	33
8.4.9	Wechselwirkungen .....	34
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	35
8.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen .....	35
8.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis .....	36
8.7.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps .....	36
8.7.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	38
8.7.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	39
8.8	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	42
8.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) .....	44
8.10	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	45
8.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	45
8.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	46
	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>48</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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus Nord“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst. Der Bauausschuss hat am 13.04.2021 ergänzend beschlossen, dass die Wandhöhe geändert wird. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Mit den im Rathaus, beziehungsweise vor Ort getroffenen Entscheidungen besteht grundsätzlich 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

### Allgemeine Vorgaben und Ziele

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.

Die Regierung als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Aufstellung des Bebauungsplans folgende Stellungnahme ab (Schreiben vom 22.04.2021, AZ: ROB-2-8314.24\_01\_RO-15-14-3):

### Berührte Belange Natur und Landschaft:

*Auf Grund der Ortsrandlage im Landschaftsschutzgebiet Kupferbachtal ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G), Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z)). (...) Das Plangebiet befindet sich gem. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. (LEP) 7.2.5 G). (...)*

### Bewertung:

*Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

## 3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

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).

<b>Vorhandene Nutzung</b>	<b>Flur Nrn.</b>
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 im Ortsbereich 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).

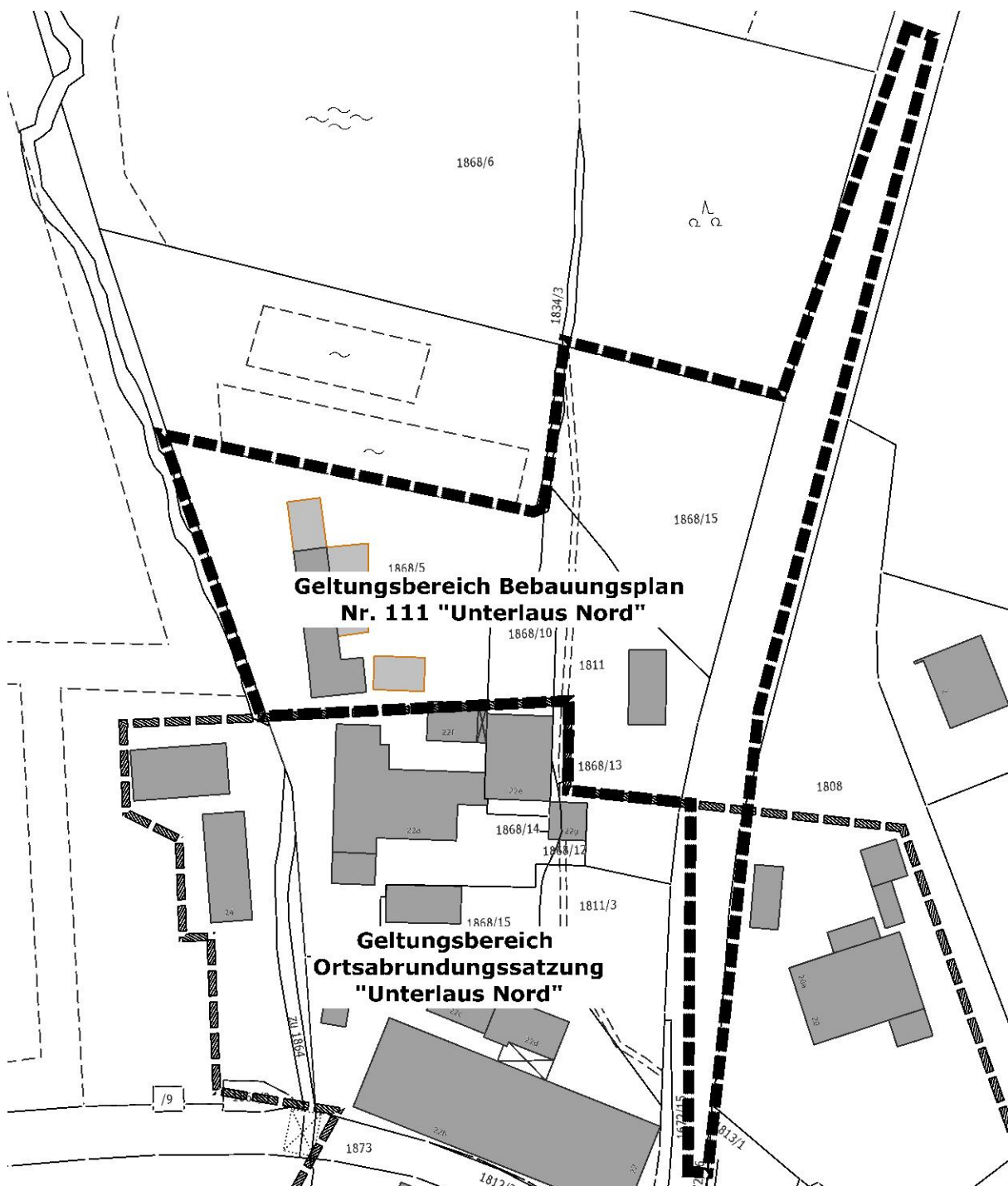


Abb. 1 Karte Geltungsbereich  
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 :1.000

#### 4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

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.

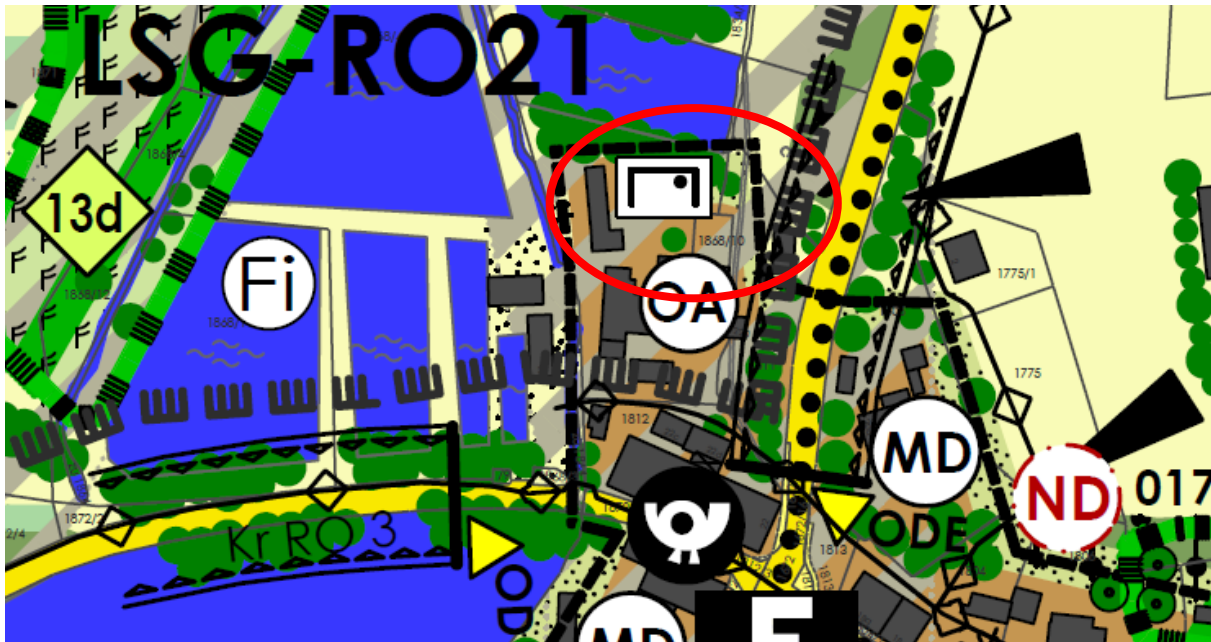


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: © 2016 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

## 5.0 Bestand und Planung

### 5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

#### 5.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

##### Bauliches Umfeld

Der Ortsbereich von Unterlaus ist entsprechend der vorhandenen Ortsabrundungssatzung 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.

##### Denkmäler

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).

### **5.1.2 Verkehrserschließung**

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

### **5.1.3 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 Großhöhenrain 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

### **5.1.4 Naturräumliche Ausgangssituation**

#### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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 Biotope 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).

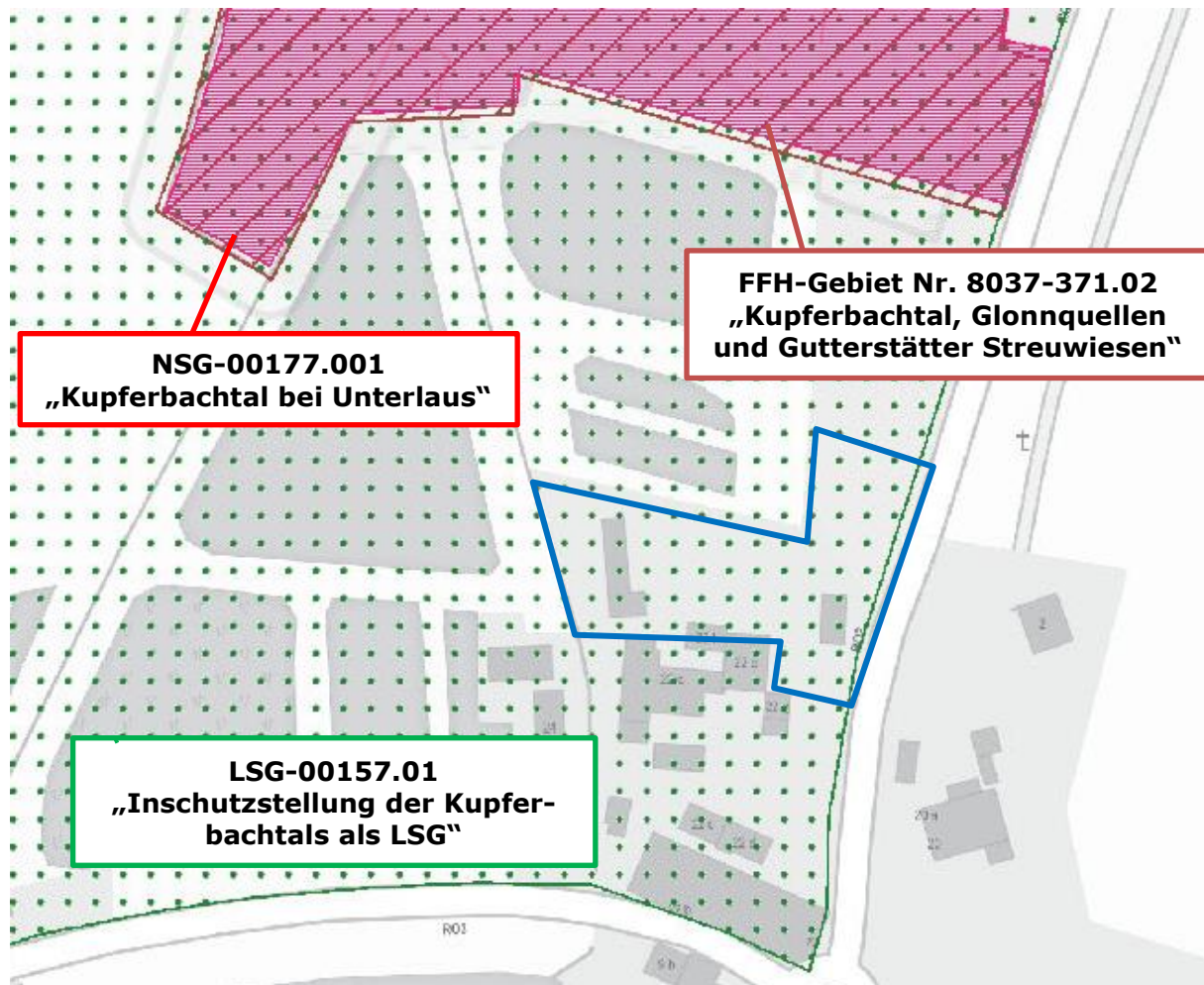


Abb. 3 Lage der FFH-, NSG-, und LSG-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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 Kuhlachen“ (Biotop Nr. 8307-1010-001) und „Streuwiesenreste im Kupferbachtal, am Südrand des NSG Kuhlachen“ (Biotop Nr. 8037-003-001) sowie „Steilhangwäldchen am nordöstlichen Ortsrand von Unterlaus“ (Biotop Nr. 8037-0004-001), siehe folgende Karte.



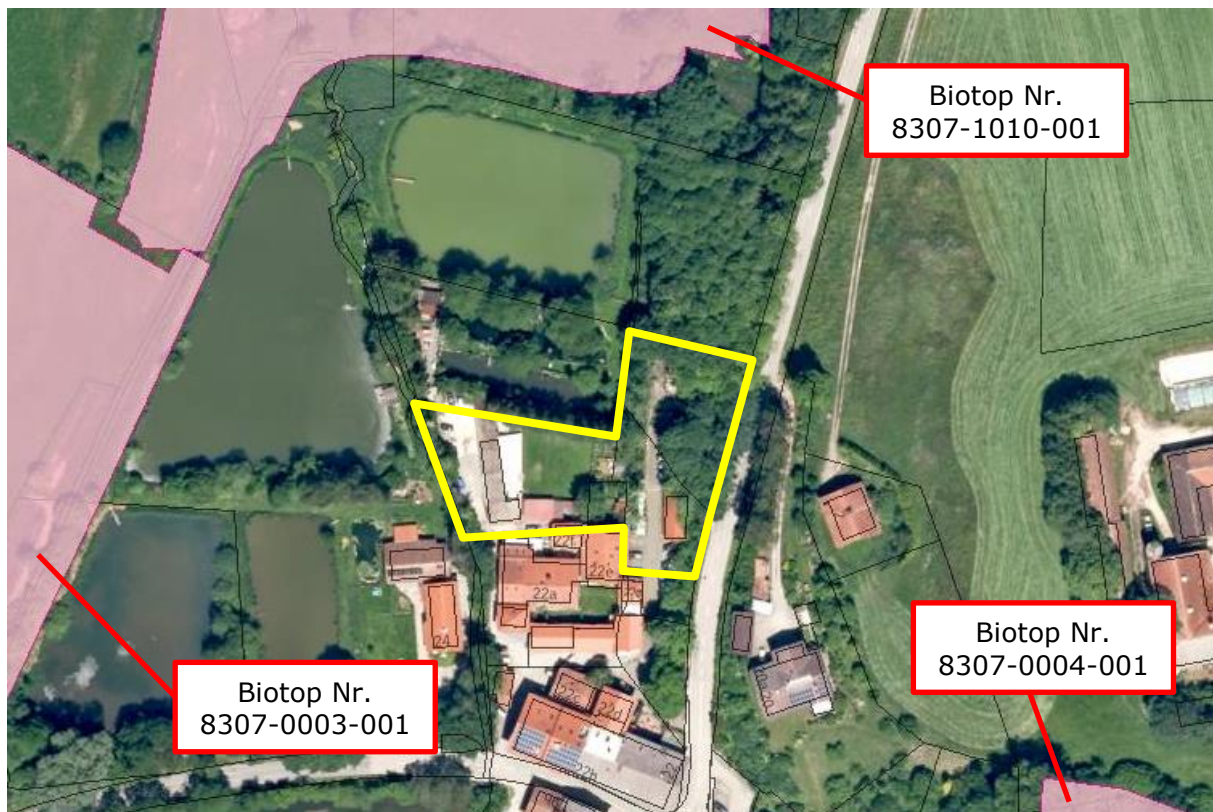


Abb. 4 Auszug aus Luftbild und Parzellarkarte mit Darstellung der Biotopflächen (rote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. M.  
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

#### Grünordnung/Gehölzbestand



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 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.

#### Höhenlage/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.

#### Fließ- / 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. Die Vorhaben befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

#### 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.

## **5.2 Beabsichtige 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,
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.

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.

Vorliegende Planung dient, durch langfristigen Sicherstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, der Sicherung und dem Erhalt einer alteingesessenen und traditionsreichen Gastwirtschaft sowie der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes.

## **6.0 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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.

Für das übrige Planungsgebiet im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten und ländlich geprägten Bereich von Unterlaus wird eine Errichtung von Hauptgebäude nicht zugelassen. In diesem Zusammenhang wird auf eine Festsetzung der Art der Nutzung verzichtet.

### **6.2 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 in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Misch- / Dorfgebiete mit höchstens 0,6 festgesetzt.

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.

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

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

Bei dem vorhandenen Bestand an Nebenanlagen handelt es sich überwiegend um 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 sind 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).

### **6.4 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 Höhensprünge 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 Geländeveränderungen und Stützmauern in Böschungsbereichen der bestehenden Gräben sind durch den Verursacher zu tragen.

## **6.5 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 Heckelementen aus heimischen Vogelschutz- und -nährgehölzen zu erstellen. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, diese ist nicht abschließend zu verstehen.

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.

## **6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG sowie § 1a Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen erfolgte Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (siehe hierzu Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Kap. 8.7).

Die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt werden. Die geplanten Ausgleichsflächen werden daher auf externem Gebiet 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.

## **7.0 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Orts- und Landschaftsplanung**

Vorliegende Planung dient, durch langfristigen Sicherstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, der Sicherung und dem Erhalt einer alteingesessenen und traditionsreichen Gastwirtschaft sowie der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes.

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Unterlaus Nord“ wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung aufgestellt.

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.

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.

## **7.2 Erschließung**

Der südwestliche Teil der geplanten Garagen / Carports bzw. Stellplätze auf Flur Nr. 1868/5 liegt innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße Kr RO 2.

Mit der Anbauverbotszone der Kreisstraße RO 2 mit circa 8 m Abstand (gemessen ab Fahrbahnrand) besteht von Seiten des Landratsamts Rosenheim – SG Hoch- und Tiefbau Einverständnis.

## **7.3 Hochwasserschutz und sonstige Gefahren**

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 Starkregenereignissen 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

Bei dem nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Baumbestand handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Bei den zulässigen und geplanten Gebäuden innerhalb der Windwurfzone von 25 m handelt es sich um keine Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind. Somit ist ein Mindestabstand von 25 m aus Sicherheitsgründen nicht notwendig.



## **8.0 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 Bauleitplan (§ 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 werden 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.

### **8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus Nord“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst. Der Bauausschuss hat am 13.04.2021 ergänzend beschlossen, dass die Wandhöhe geändert wird. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Mit den im Rathaus, beziehungsweise vor Ort getroffenen Entscheidungen besteht grundsätzlich 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.

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.

### 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.

### Ortsräumliche Lage und Größe

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

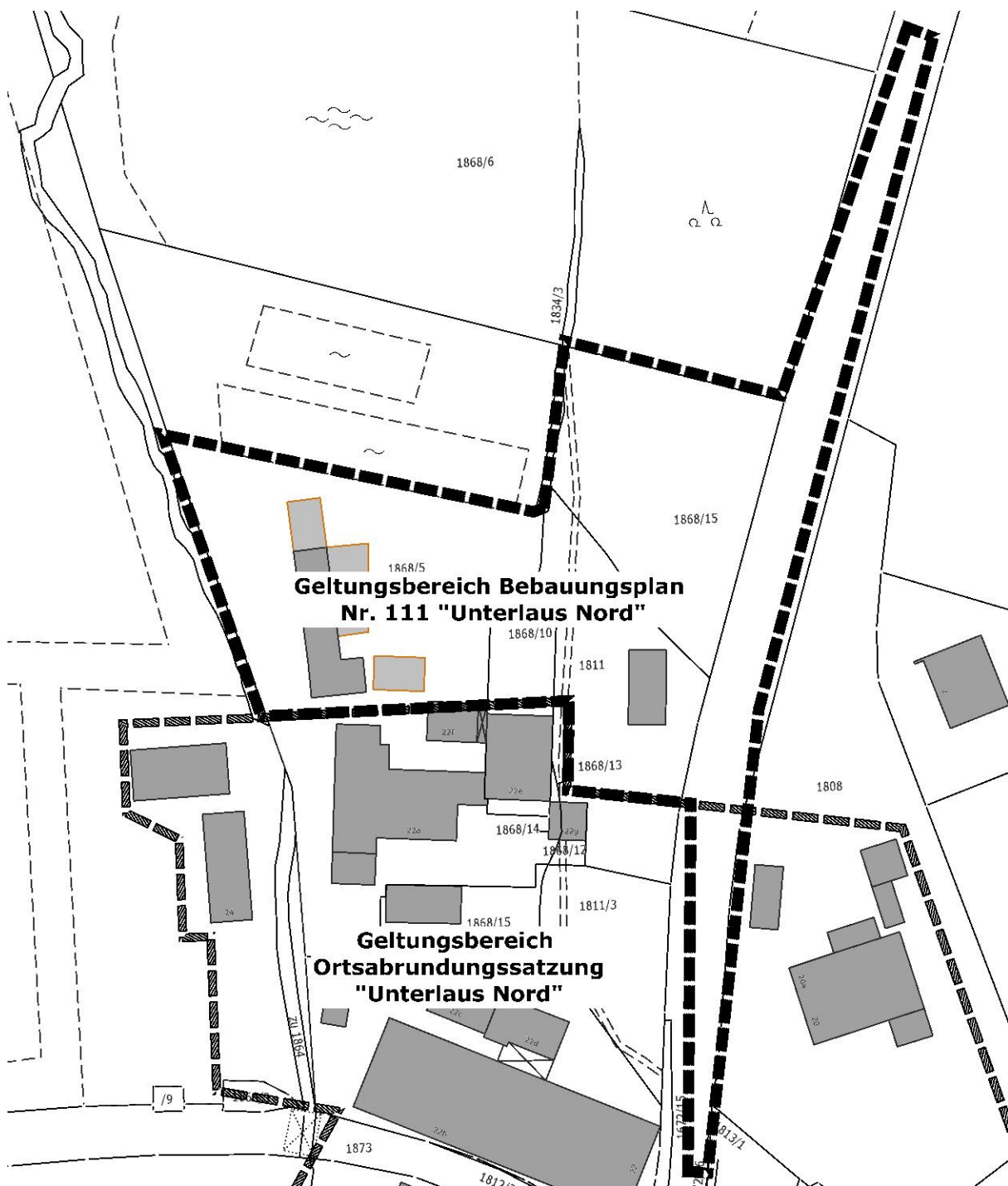


Abb. 7 Karte Geltungsbereich  
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 :1.000

### Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

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.

### Beabsichtigte 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,
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.

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.

### **8.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls 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 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt:

„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 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die aus der zulässigen Grundflächenzahl resultierenden Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

### **8.3 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.

<b>Fachrecht und Fachplanungen</b>	<b>Umweltrelevante Ziele</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV GIRL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete,</li> <li>- gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse,</li> <li>- Beachtung des Trennungsgrundsatzes.</li> </ul>	<p>Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an bebaute Bereiche des Ortsteils Unterlaus an.</p> <p>Der überplante Bereich ist überwiegend bebaut. Innerhalb des Planungsgebiet sind keine Hauptanlagen zulässig.</p> <p>Grundlegende Hindernisse gegen vorliegende Planung sind daher nicht erkennbar.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden,</li> <li>- Innenentwicklung,</li> <li>- Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen,</li> <li>- Begrenzung der Versiegelung,</li> <li>- Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens,</li> <li>- Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen,</li> <li>- Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.</li> </ul>	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der allgemeinen geologischen Verhältnisse ermittelt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzungen zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.</p>
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser- und Fließgewässerschutz,</li> <li>- Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit,</li> <li>- Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete,</li> <li>- Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen,</li> <li>- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge</li> </ul>	<p>Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Fließ- und Oberflächengewässer. In diese wird durch vorliegende Planung nicht unmittelbar eingegriffen.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die allgemeinen hydrogeologischen Verhältnisse wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wasser-sensiblen Bereichs.</p> <p>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.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete beziehungsweise herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die biologische Vielfalt,</li> <li>▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul>               auf Dauer gesichert sind.             </li> <li>- Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</li> <li>- Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul>	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Entsprechen ABSP des Landkreises Rosenheim werden keine besonderen Vorgaben für das Gebiet benannt. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann daher verzichtet werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden (Minimierungsmaßnahmen).</p> <p>Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Rahmen des Bebauungsplans werden zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft zudem Festsetzungen für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.</p>
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 auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend bilanziert.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfLD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim. Dieser Teilraum soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G).</li> <li>- Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert.</li> <li>- Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung,</li> <li>▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft,</li> <li>▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen,</li> <li>▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die Festlegung des Planungsgebiets berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Das Anbindegebot des LEP wird eingehalten.</p> <p>Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt.</p> <p>Vorliegende Planung dient der Sicherung und Erhalt der alteingesessenen Gaststätte sowie des vorhandenen Bolzplatzes.</p> <p>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur werden durch vorliegende Planung vermieden.</p> <p>Vorliegende Planung berücksichtigt durch die geplante Ein- und Durchgrünung die allgemeinen Vorgaben der Regionalplanung.</p> <p>Das Planungsgebiet ist erschlossen und an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Plangebiets überwiegend als Dorfgebiet (MD). Der Flächennutzungsplan weist keine Parzellenschärfe auf. Nach Einschätzung der Fachbehörden ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes demnach eingehalten. Eine Anpassung des FNP ist nicht notwendig.	Der Flächennutzungsplan weist keine Parzellenschärfe auf. Nach Einschätzung der Fachbehörden ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes demnach eingehalten. Eine Anpassung des FNP ist nicht notwendig.

Tab. 3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Änderungsbereich 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 Durchführung der Flächennutzungsplanänderung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

### **8.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung**

#### **8.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

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.

Vorliegende Planung dient, durch langfristigen Sicherstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, der Sicherung und dem Erhalt einer alteingesessenen und traditionsreichen Gastwirtschaft sowie der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes. Bei den zulässigen und geplanten Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets handelt es sich um keine Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind (Wohngebäude).

#### **8.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen**

Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub entstehen beim Neubau des geplanten Garagen- / Carportgebäudes sowie der erforderlichen Erschließung.



Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nicht neu geschaffen werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht zu erkennen.

#### **8.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch das neue Garagengebäude wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr in dem Bereich nicht wesentlich erhöhen. Es ergeben sich allenfalls geringe anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **8.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Mensch: Lärm- / Luftreinhaltung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

### **8.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum**

#### **8.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

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

Nördlich angrenzend an das traditionsreiche Gasthaus „Wirt vo Laus“ befindet sich ein Fußball- / Bolzplatz mit zugeordneten Lagergebäuden bzw. Geräteschuppen.

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

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Entsprechend Karte 3a „Landschaft und Erholung“ (2002) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Gebiets für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“.

#### **8.4.2.2 Bau-, anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen**

Belastungen durch Staub entstehen beim Bau des neuen Garagen- / Carportgebäudes. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die für das Schutzgut im Wesentlichen vergleichsweise geringe Störungen mit sich bringen.

Der vorhandene Bolzplatz und damit die Erholungsfunktion werden langfristig gesichert.

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird den umgebenden Erholungsraum nicht wesentlich verändern. Wesentliche negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten, allenfalls als gering erheblich einzustufen.

Zur Minimierung möglicher negativer Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, u.a. zur Ein- und Durchgrünung des geplanten Vorhabens sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude (Nebenanlagen).

### 8.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung und siedlungsnaher Freiraum

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

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

## 8.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### 8.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

#### Naturräumliche Einordnung

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

Biogeografische 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-Hügellandes

#### Potenzielle natürliche Vegetation

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 des 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 innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 42 „Alpenvorland“.

### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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 Biotope 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).

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 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), siehe folgende Karte.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und –flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

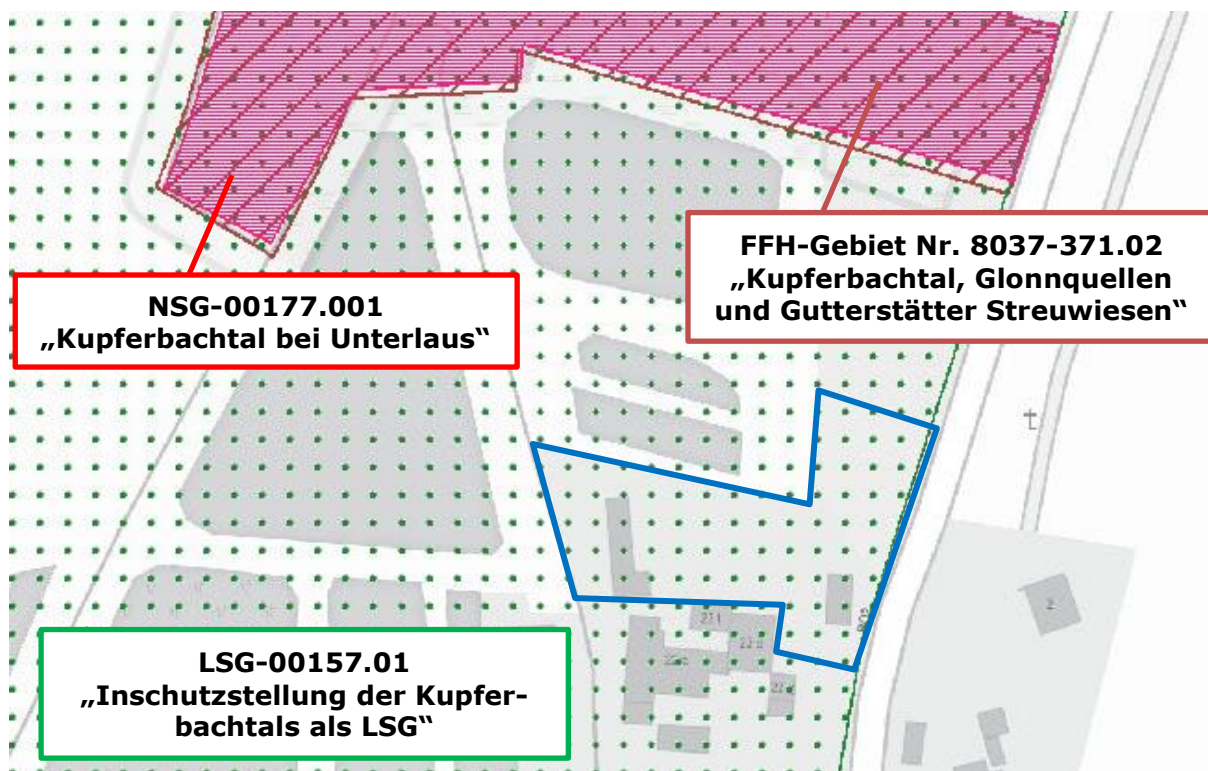


Abb. 8 Lage der FFH-, NSG-, und LSG-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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

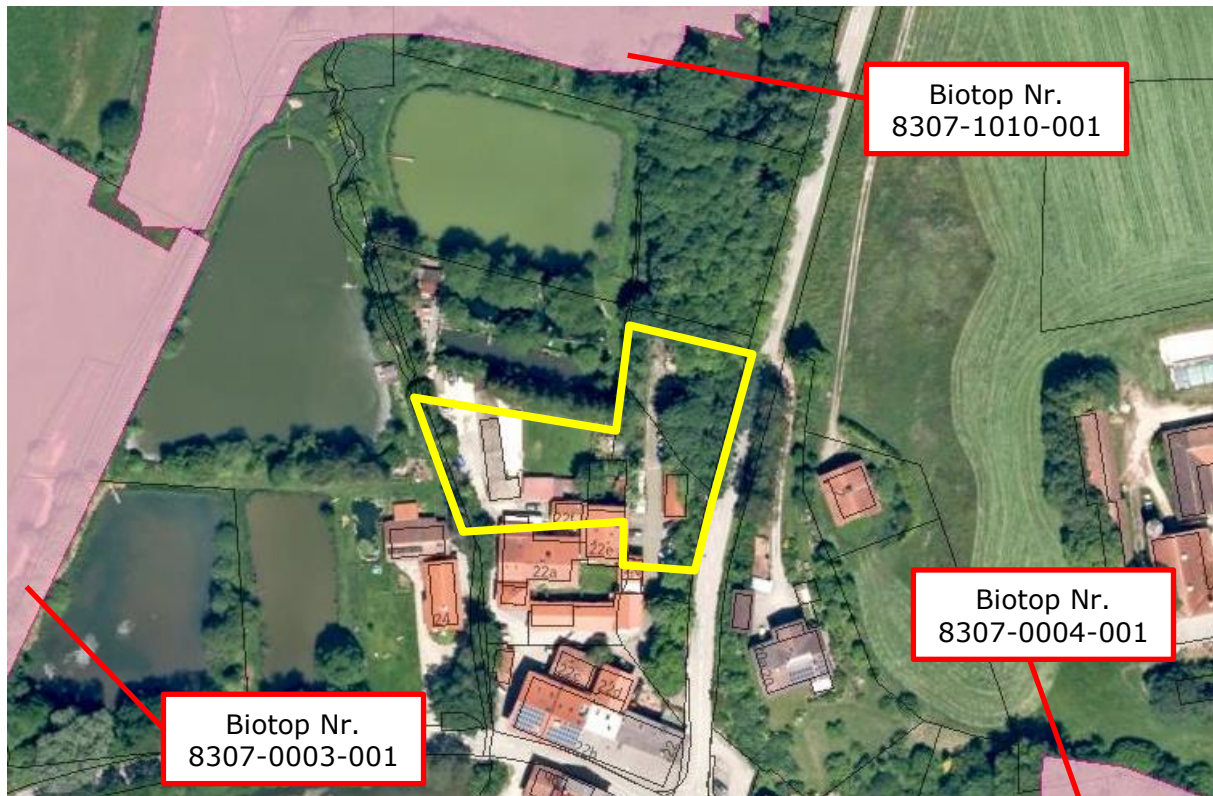


Abb. 9 Auszug aus Luftbild und Parzellarkarte mit Darstellung der Biotopflächen (rote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. M.  
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

### Grünordnung/Gehölzbestand

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.





Abb. 10 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

#### **8.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen**

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

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

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Insgesamt sind, aufgrund der Größe des geplanten Garagengebäudes, baubedingt Auswirkungen von im Verhältnis geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **8.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Besondere faunistische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen durch vorhandene Nutzung keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Durch die Realisierung der Planung kommt es allgemein zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. In geschützte Biotopstrukturen wird jedoch nicht unmittelbar eingegriffen. Das Beeinträchtigungspotenzial möglicher Vorhaben auf vorkommende Säugetiere und Vögel ist nach derzeitiger Einschätzung als gering einzustufen. Zudem ist der Wirkraum der neuen Bauflächen beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

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

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet nicht zu erwarten. Zusätzliche erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung im Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Bei künftigen Neupflanzungen von Gehölzen ist, auch im Sinne einer Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen, eine standort- und klimagerechte und eine sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientierende Artenauswahl wichtig. Zusätzlich sollte der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

#### 8.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### 8.4.4 Schutzgut Boden

##### 8.4.4.1 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 „Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“ [Legendeneinheit 78].

In der digitalen geologischen Karte dgK25 ist das Planungsgebiet differenziert dargestellt (siehe folgende Karte).

Der nordwestliche Bereich des Planungsgebiets wird der geologischen Einheit des „Niedermoororf, holozän“ (Legendeneinheit [,Hn]) zugeordnet.

Der östliche Bereich des Planungsgebiets wird der geologischen Einheit der „Hangablagerung, pleistozän bis holozän“ (Legendeneinheit [,hg]) zugeordnet.

Von Süden kommend ragen Ausläufer der geologischen Einheit „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“ (Legendeneinheit [,ta]) in das Planungsgebiet.

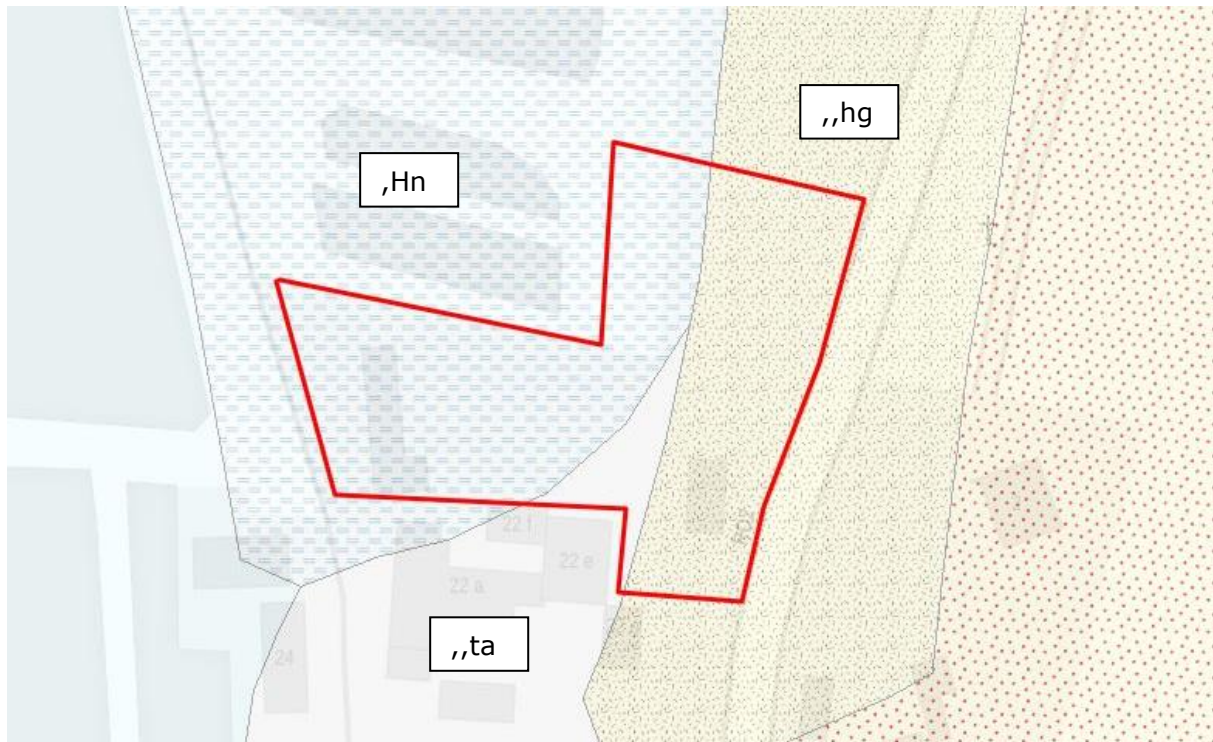


Abb. 11 Auszug aus digitaler geologischer Karte dgK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

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

Die Nährstoffverfügbarkeit wird im Planungsgebiet entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ des UmweltAtlas Bayern: Boden im 1. Meter im Mittelwert mit „hoch“ (effektive Kationenaustauschkapazität) beziehungsweise mit im Mittel „sehr basenreich – basengesättigt“ (Basensättigungsgrad) angegeben. Das Potenzial als Wasserspeicher wird im Mittel mit „hoch“ klassifiziert. (UmweltAtlas Bayern Boden © 2021 LfU)

Entsprechend der Moorbodenübersichtskarte MBK25 des bayerischen Landesamts für Umwelt befindet sich das Planungsgebiet innerhalb von Moorböden mit der Beschreibung „vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoos au Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum (Legendeneinheit [78]) (Online-Abfrage UmweltAtlas – Boden vom 14.07.2021).

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

#### 8.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung des Garagen- und Carportgebäudes sowie der notwendigen Erschließung ist eine Veränderung des, in Teilbereichen überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den neu überplanten Flächen der anstehende Boden beseitigt. Abgrabungen und Auffüllungen sind aufgrund der vorhandenen Topographie notwendig. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich bisher jedoch mehrheitlich verändert und anthropogen überprägt wurden, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vergleichsweise als mittel erheblich zu bewerten.

#### 8.4.4.3 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.



Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt. Eine zusätzliche Versiegelung findet lediglich im Bereich des geplanten Garagen- / Carportgebäudes statt.

Der Boden in diesem Umfeld geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den vergleichsweise kleinräumigen Verlust an Bodenfunktionen als mittel einzustufen.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzungen zur Grünordnung, Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätze, etc. können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

In der Gesamterheblichkeit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel eingestuft.

#### 8.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

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

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

#### 8.4.5 Schutzgut Wasser

##### 8.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

###### Fließ- / 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. Die Vorhaben befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

###### Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet bei Oberlaus befindet sich in einer Entfernung von circa 950 m westlich des Planungsgebiets.

###### Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand „oberflächennah oder darüber“. Stau- oder Haftnässe sind „nicht vorhanden“ (UmweltAtlas Bayern Boden © 2021 LfU). Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

###### Hochwasser

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. 12 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.

#### Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist topographisch differenziert zu betrachten. Ein wesentlich erhöhtes Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser kann nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### **8.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen**

Oberflächen- und Fließgewässer werden durch die geplante Bebauung nicht direkt beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder Fließ- / Oberflächengewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen werden aufgrund der Art und Ausdehnung des geplanten Vorhabens nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht erwartet.

Grundsätzlich nimmt der Geschützteitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen 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 zu keiner Veränderung von Grundwasserströmen kommen. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch das geplante Garagen- / Carportgebäude findet nicht statt.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering erheblich angesehen.

#### 8.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

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 Starkregenerereignissen 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

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

#### 8.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Oberflächenwasser / -abfluss</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

#### 8.4.6 Klima und Lufthygiene

##### 8.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für den Ort Unterlaus mit 1.167 mm / Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,9 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Das überplante Gebiet übernimmt aufgrund der ausgeübten Nutzung keine besondere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion ist nach derzeitige Einschätzung nicht erkennbar.

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 ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

#### 8.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, 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.

#### 8.4.6.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren.

Versiegelte Flächen reagieren grundsätzlich 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 aufgrund des geplanten Vorhabens stark begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus jedoch geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch vorliegende Planung nicht zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind, auch aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden regionalen Straßen jedoch zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### 8.4.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

### 8.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

#### 8.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Topographie und der benachbarten Bebauung nur bedingt einsehbar. Nördlich grenzen Waldflächen an das Planungsgebiet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen grundsätzlich von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung ab.

#### 8.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für Anwohner und Betrachter allgemein zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen.

Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

#### 8.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Art und Ausdehnung des geplanten Vorhabens in Ergänzung der bestehenden Nutzung sind die Auswirkungen als gering erheblich einzustufen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu Ein- und Durchgrünung sowie Höhenbegrenzung des geplanten Garagen- / Carportgebäudes sind wesentliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

#### 8.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

#### 8.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### 8.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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).

##### 8.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. 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.

##### 8.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

### 8.4.9 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.

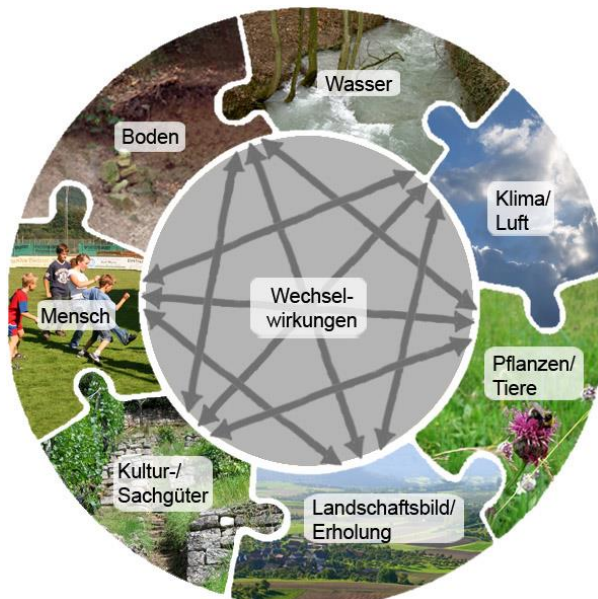


Abb. 13 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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

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.

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		<ul style="list-style-type: none"> <li>Vegetation als Erosionsschutz</li> <li>Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung</li> <li>Bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung</li> <li>Bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenabbau</li> <li>Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boden als Lebensraum</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung in der Landschaft als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächengewässer als Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturgüter als Lebensraum</li> </ul>
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungsgrundlage</li> <li>Schönheit des Lebensumfeldes</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trinkwassersicherung</li> <li>Oberflächengewässer als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schönheit als Lebensumfeld</li> </ul>
Klima und Luft		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss über Verdunstungsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Mikroklima</li> </ul>	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasserfilter</li> <li>Wasserspeicher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vegetation als Wasserspeicher und -filter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Grundwasserneubildung</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenrelief als charakterisierendes Element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmschutzanlagen als Störfaktor</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> <li>Substanzschädigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz</li> </ul>			

Tab. 12 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

### **8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei der Nullvariante bleiben die, der Gaststätte „Wirt vo Unterlaus“ Nebenanlagen sowie der bestehende Bolzplatz erhalten. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Anlagen findet jedoch nicht statt.

Eine langfristige Sicherstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr einer alteingesessenen und traditionsreichen Gastwirtschaft sowie eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes würde nicht stattfinden.

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

Eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes würde sich nicht ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich ebenfalls nicht ergeben.

Ziel der Gemeinde ist es, den Erhalt einer alteingesessenen und traditionsreichen Gastwirtschaft sowie den vorhandenen Bolzplatz planungsrechtlich zu sichern. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

### **8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

#### Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Ortsrandlage.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit vergleichsweise geringen Biotopausstattung und geringeren Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Festsetzungen zur Ein- / Durchgrünung,
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünenden Belägen.

#### Schutzgut Boden

- Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung,
- Verwendung von sickerfähigen offenen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.

#### Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer auf den Baugrundstücken zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

#### Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche



## 8.7 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

### 8.7.1 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**

<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>II</b>	Standortgemäßer waldähnlicher Baumbestand
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. 13 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“

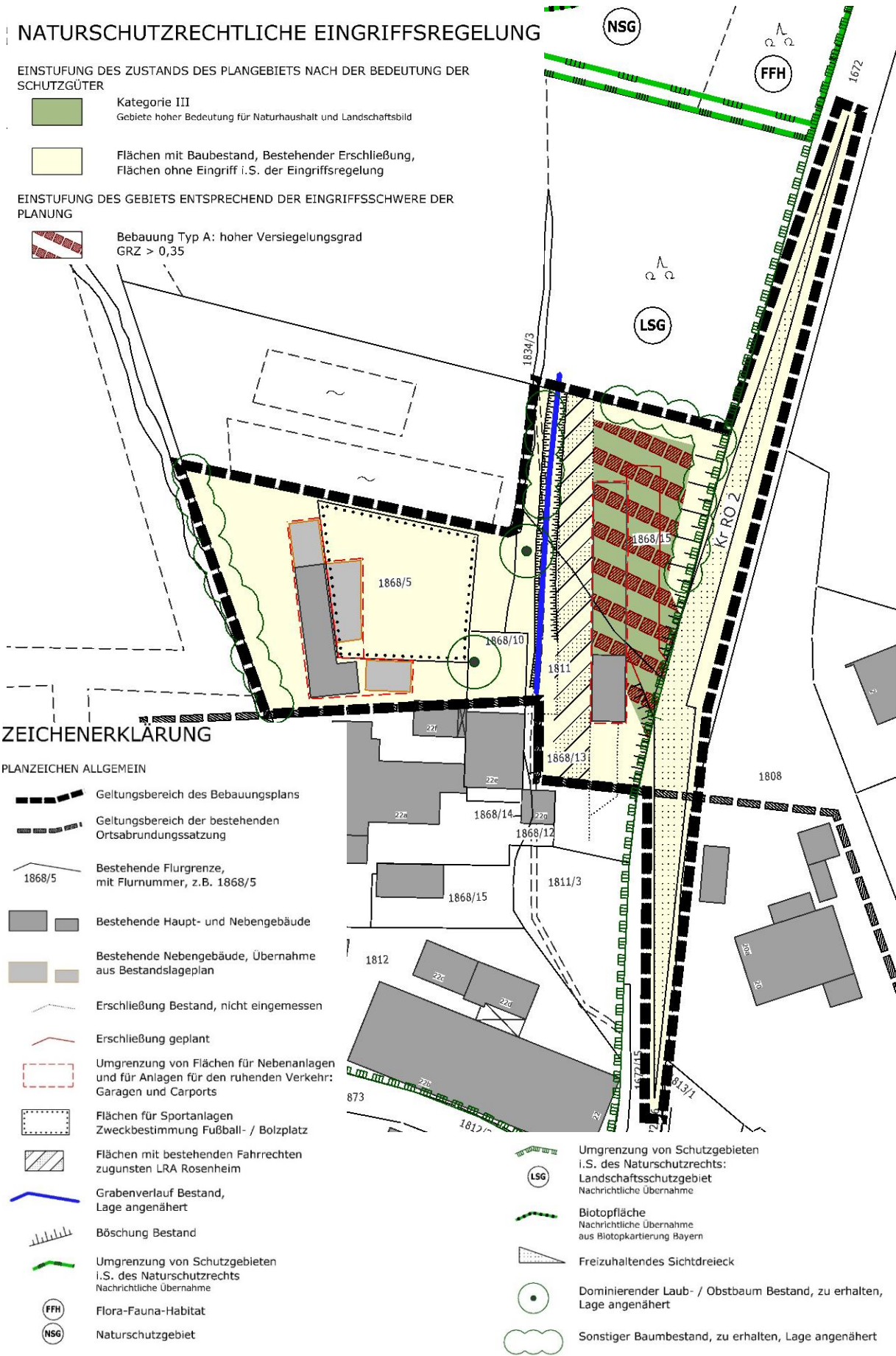


Abb. 14 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie / Eingriffstyp M 1 : 1.000 Kartengrundlage: DFK © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung



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 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

### **8.7.2 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 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</b>	<b>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</b>	<b>Erforderlicher Ausgleich</b>	
<b>B.1</b>	<b><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 Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen

*Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich*

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. 14 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

### 8.7.3 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 Kröpfschnitt 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.

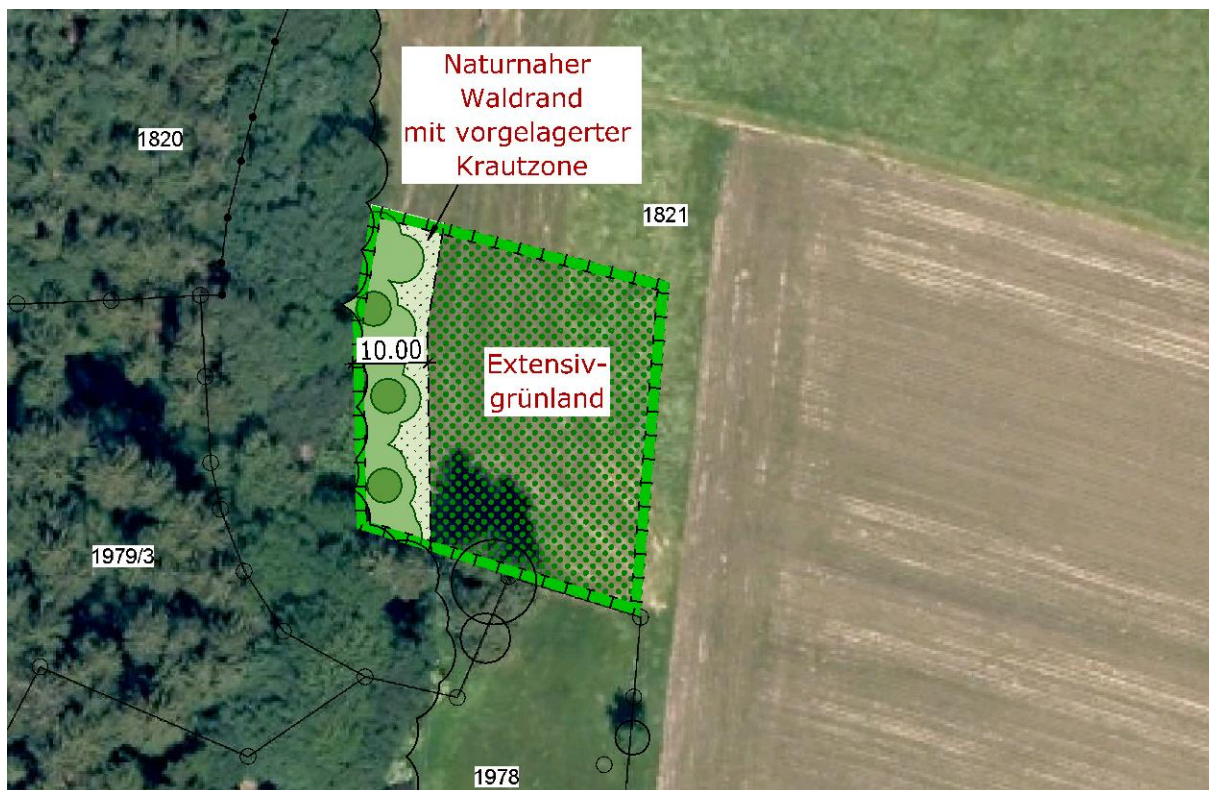


Abb. 15 Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1821 T

M 1 : 1.000

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.

## 8.8 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 (Ssymank)	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.

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.





Abb. 16 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 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.

### **8.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)**

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante (siehe hierzu Kap. 8.5 dieser Begründung). Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.

Ziel der Gemeinde ist es, durch eine langfristige Sicherstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr eine alteingesessene und traditionsreiche Gastwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Ein weiteres Ziel ist, den vorhandenen Bolzplatz planungsrechtlich zu bestätigen und zu sichern.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Sicherstellung dieser Zielsetzungen liegen nicht vor.

### **8.10 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.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Rosenheim (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas © StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland © BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

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 Rosenheim 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.

### **8.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Die Fertigstellung von Außenanlagen und Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des geplanten Garagen- und Carportgebäudes zu erfolgen.



Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

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

### **8.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Vorliegende Planung dient, durch langfristigen Sicherstellung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, der Sicherung und dem Erhalt einer alteingesessenen und traditionsreichen Gastwirtschaft sowie der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes.

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Unterlaus Nord“ wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung aufgestellt.

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.

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.

Die vorliegende Planung wurde im Vorfeld der Planung mit der Gemeinde, den Grundstückseigentümern und den zuständigen Fachbehörden sowie dem Landratsamt Rosenheim abgestimmt. Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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 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
<b>Mensch: Lärm- / Luftreinhaltung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
<b>Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser: Oberflächenwasser / -abfluss</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Wasser: Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Klima / Luft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

Tab. 15 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch das städtebauliche Vorhaben

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Es ist jedoch ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeschwächt werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festzusetzen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nach derzeitiger Einschätzung 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 abschließend zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Wie unter Kapitel 8.6 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

De geplanten Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 111 „Unterlaus Nord“ dargestellt werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden durch Darstellung in einem eigenständigen Lageplan festgesetzt.

Für die Pflanzungen im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist allgemein gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. 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 Flächennutzungsplanänderung 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
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München  
Stand: 1995
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München  
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München  
Stand: 1978
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN