

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung und Umweltbericht**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

**VORABZUG**

**HINWEIS**

In den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 "Hauptstraße 2" wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die (ursprüngliche) 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I" eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Passagen der Begründung farbig markiert.

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

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

Datum: April 2022

Projekt: 20842

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Behandlung	5
4.2 Tatsächliche Ausgangssituation .....	8
4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung .....	8
4.2.2 Verkehrserschließung .....	9
4.2.3 Technische Infrastruktur .....	9
4.2.4 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung .....	10
4.3 Beabsichtigte Planung .....	12
4.4 Beabsichtigte Planung im Wasserrechtsverfahren .....	13
<b>5.0 Begründung der Festsetzung .....</b>	<b>14</b>
5.1 Bauliche und sonstige Nutzungen .....	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.2.1 Zulässige Grundfläche GR .....	15
5.2.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude.....	15
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....	15
5.4 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
5.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	16
5.5.1 Flächen für Nebenanlagen.....	16
5.5.2 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze.....	16
5.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen .....	17
5.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten .....	17
5.8 Wasserflächen .....	17
5.9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG.....	18
5.10 Festsetzung zur Baugestaltung.....	19
5.11 Festsetzung zur Grünordnung .....	19
5.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von natur und Landschaft.....	21
5.13 Festsetzungen zum Artenschutz .....	21

<b>6.0 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>22</b>
6.1 Städtebauliche Merkmale .....	22
6.2 Immissionen .....	23
6.3 Verkehr .....	23
6.4 Hochwasserschutz .....	23
<b>7.0 Umweltbericht.....</b>	<b>23</b>
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Bebauungsplans „Vagen-Ortskern I“ .....	24
7.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG .....	27
7.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes .....	27
7.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	31
7.4.1 Schutzgut Mensch - Lärmreinhaltung .....	31
7.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum .....	33
7.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	34
7.4.4 Schutzgut Boden .....	39
7.4.5 Schutzgut Wasser .....	41
7.4.6 Klima und Lufthygiene .....	44
7.4.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	46
7.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	47
7.4.9 Wechselwirkungen .....	49
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	50
7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen .....	50
7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis .....	51
7.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps .....	52
7.7.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	56
7.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	58
7.7.4 Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets .....	60
7.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	60
7.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) .....	63
7.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	63
7.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	64
7.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	64
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>66</b>
<b>ANHANG Pflanzenauswahl .....</b>	<b>68</b>

## 1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 03.12.2019 einen Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Ortsteil Vagen an der Hauptstraße behandelt. Dabei ist geplant, den Baubestand der Hauptstraße 2, Flur Nr. 5, Gemarkung Vagen, abzureißen.

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

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

### Planungschronologie

Als planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 01.12.2020 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ beschlossen.

Für diese Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 18.03.2021 bis 20.04.2021 eine frühzeitige öffentliche Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 31.03.2021 bis 03.05.2021.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 11.05.2021 behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Verlegung der Bushaltestelle Vagen Nord, die Realisierung einer Querungshilfe, die Verlegung des Kotbachs u.a. geplant. Eine Verteilung der entsprechenden Kosten zwischen Bauwerber und Gemeinde ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans nicht zu regeln. Entsprechend fachjuristischer Beratung wurde daher mit dem Grundstückseigentümer und Bauwerber vereinbart, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung vom 21.09.2021 gefasst.

Die vorliegende Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ basiert auf dem Vorentwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“. Zum besseren Verständnis sind abgestimmten, geänderten oder ergänzten Ausführungen farbig markiert.

Der **vorhabenbezogene** Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

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

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

## 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 wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2020 (nichtamtliche Lesefassung) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte 1. Raumstruktur des RP 18 (2000) wird Feldkirchen-Westerham als Grundzentrum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 30.05.2020).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2020). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G 2020).

Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich Rosenheim SUR soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G 2020).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G 2020).

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (RP 18 B I 2. Z 2020).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z 2020).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G (2020) 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.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Die Flächen nördlich angrenzend an das Planungsgebiet sind im Regionalplan RP 18 als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet „Feldkirchen-Westerham / Bruckmühl / Bad Aibling“ dargestellt (siehe folgende Abbildung). In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (RP 18 2.2 (Z)).

Darüber hinaus werden entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen.



Abb. 1 Auszug aus Regionalplan RP 18 mit Darstellung des wasserwirtschaftlichen Vorranggebiets (blaue Kreuzschaffur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: Rauminformationssystem Bayern RISBY © 2021 StMWLE ; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

### Anbindegebot

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Rahmenplans. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Das Anbindegebot wird eingehalten.

### Flächenbedarf

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Die vorliegende Planung beinhaltet die Neuordnung und Umgestaltung bereits bebauter Bereiche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs von Vagen. Den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung wird daher entsprochen.

### Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Ortsrandlage wird mit vorliegender Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

## **3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Ortseingangsbereich des Ortsteils Vagen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.



Abb. 2 Ortsräumliche Lage des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.  
Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Daten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

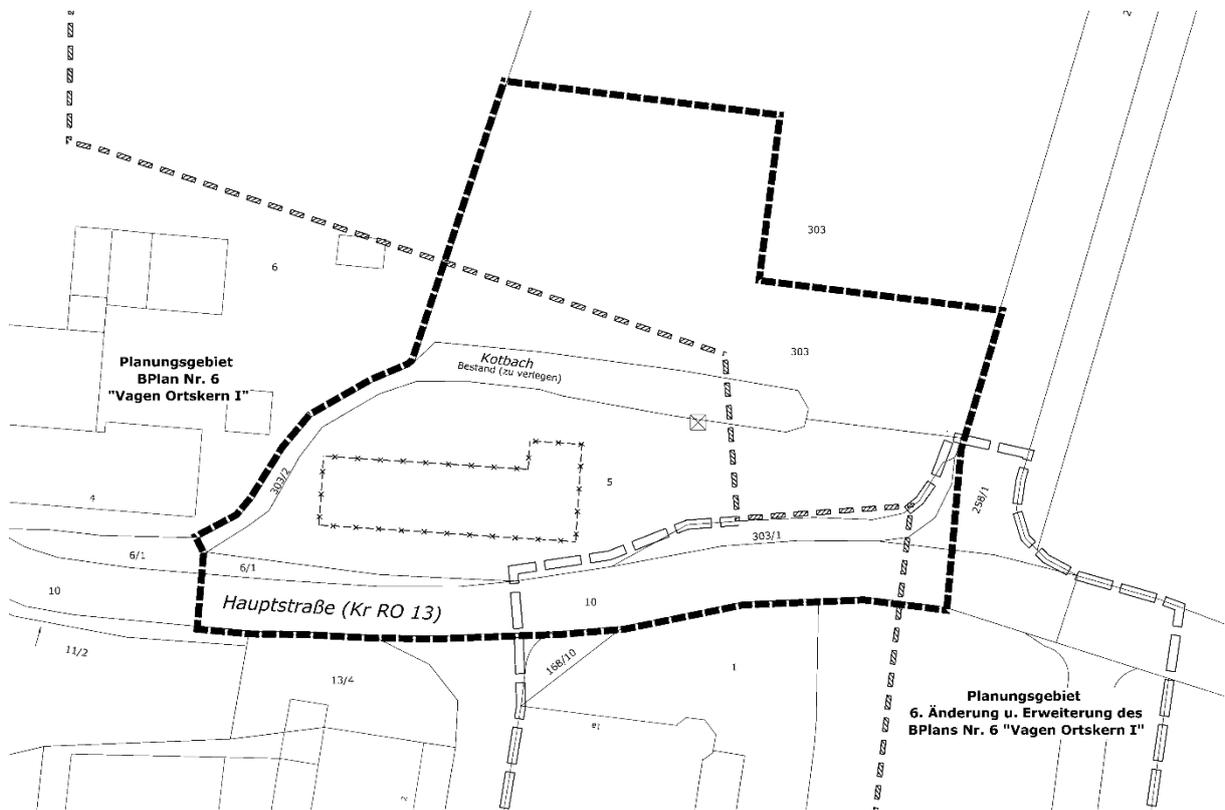


Abb. 3 **Karte Geltungsbereich** M 1 : 1.000  
Quelle: Digitale Flurkarte © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn. 5 T, 6/1 T, 10 T, 303 T, 303/1 und 303/2 der Gemarkung Vagen, weist insgesamt eine Größe von ca. 0,479 ha auf.

Das Planungsgebiet ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Ausgedehnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Grünland / Ackerbau)
<b>Im Osten</b>	Gemeindeverbindungsstraße „Adalbert-Stifter-Straße“; Ausgedehnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Grünland / Ackerbau)

<b>Im Süden</b>	Kreisstraße Kr RO13 - „Hauptstraße“; Im Anschluss Dorfgebiet (MD) Einzelhandel und Gastronomie
<b>Im Westen</b>	Kotbach (Gewässer III. Ordnung); Im Anschluss Dorfgebiet (MD) bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnbebauung

#### 4.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen

##### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

##### 4.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Behandlung

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

Diese Bereiche sind als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild (Tal- und ehemalige Auenbereiche, prägende Grünzüge zwischen Siedlungseinheiten u.a.)“ dargestellt. Vor dem Hintergrund, ein Zusammenwachsen der Ortsteile Vagen und Vagener Au zu vermeiden sind diese Flächen von Bebauung freizuhalten.



Abb. 4 Auszug Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: 2016 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Entsprechend vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist innerhalb des Planungsgebiets lediglich die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Art der baulichen Nutzung in Form eines Baugebiets nach §§ 2 bis 11 BauNVO wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht getroffen.

Die zulässigen Nutzungsarten stellen eine Darstellung der Gebietskategorie „Dorfgebiet MD“ gemäß § 5 BauNVO nicht in Frage. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsarten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der grundsätzlichen Planunschärfe des informellen Bauleitplans (Flächennutzungsplan) ist nach derzeitiger Einschätzung weder räumlich noch inhaltlich eine relevante Abweichung von den Planungszielen des FNP zu erwarten.

Die mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Entwicklung stellt daher keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB dar. Diese Einschätzung wird durch das LRA Rosenheim – SG Bauleitplanung geteilt. In Folge dessen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“

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

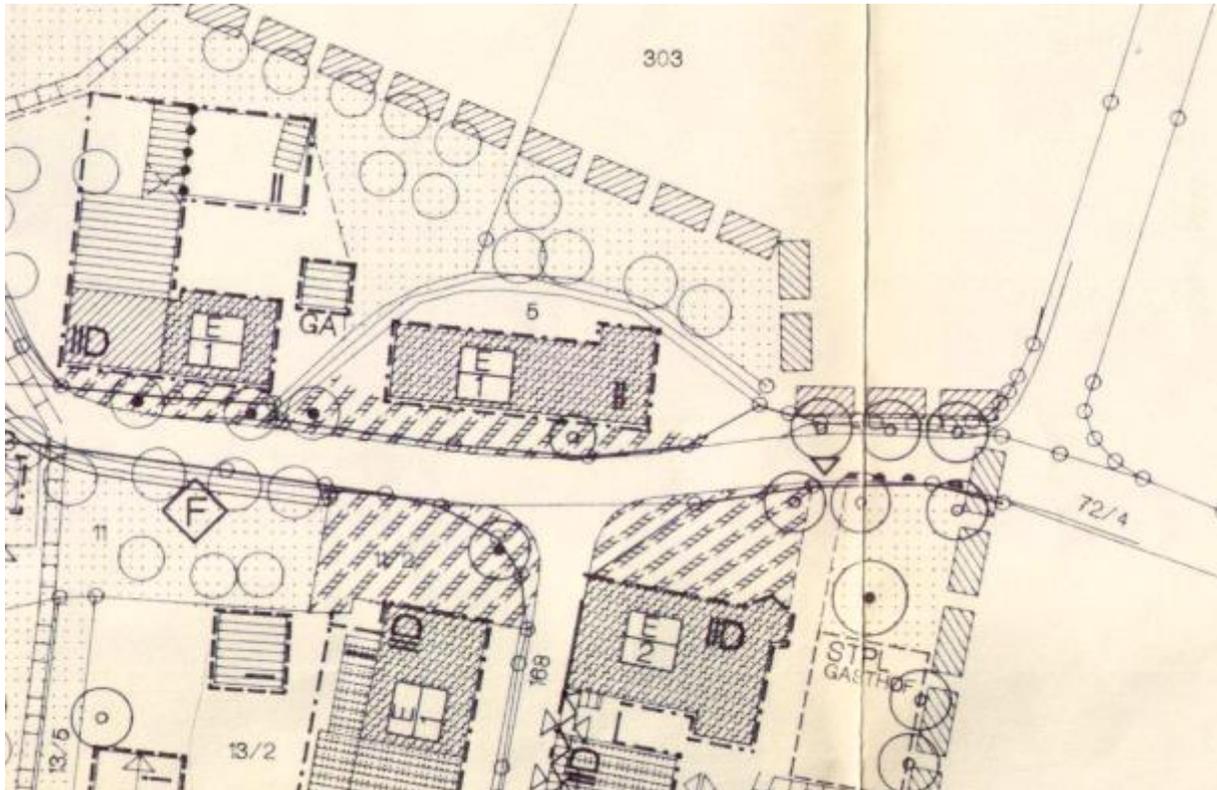


Abb. 5 Auszug Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (25.11.1994) – M 1 : 1.000  
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

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

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

Die Wohnnutzung ist im Erdgeschoss ausgeschlossen.

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

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße I“ ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ einschließlich bisheriger Änderungen.

#### Dorferneuerung Vagen II

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

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



## 4.2 Tatsächliche Ausgangssituation

### 4.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das Anwesen „Feichtlhaus“ (Hauptstraße 2) wird erstmals 1733 als zur Wirtstafern gehörender Neubau genannt.

Das Anwesen diente damals als Wohnung für Bedienstete, Pferdestallung und Metzgerei. Mit Erhalt der Postkonzession wird 1905 an der östlichen Gebäudeseite die – inzwischen abgebrochene – Poststation abgebaut.

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

Der westliche Teil des Erdgeschosses ist gewerblich genutzt (Volksbank Raiffeisenbank). Der östliche Teil des Gebäudes befindet sich im Leerstand.

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

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

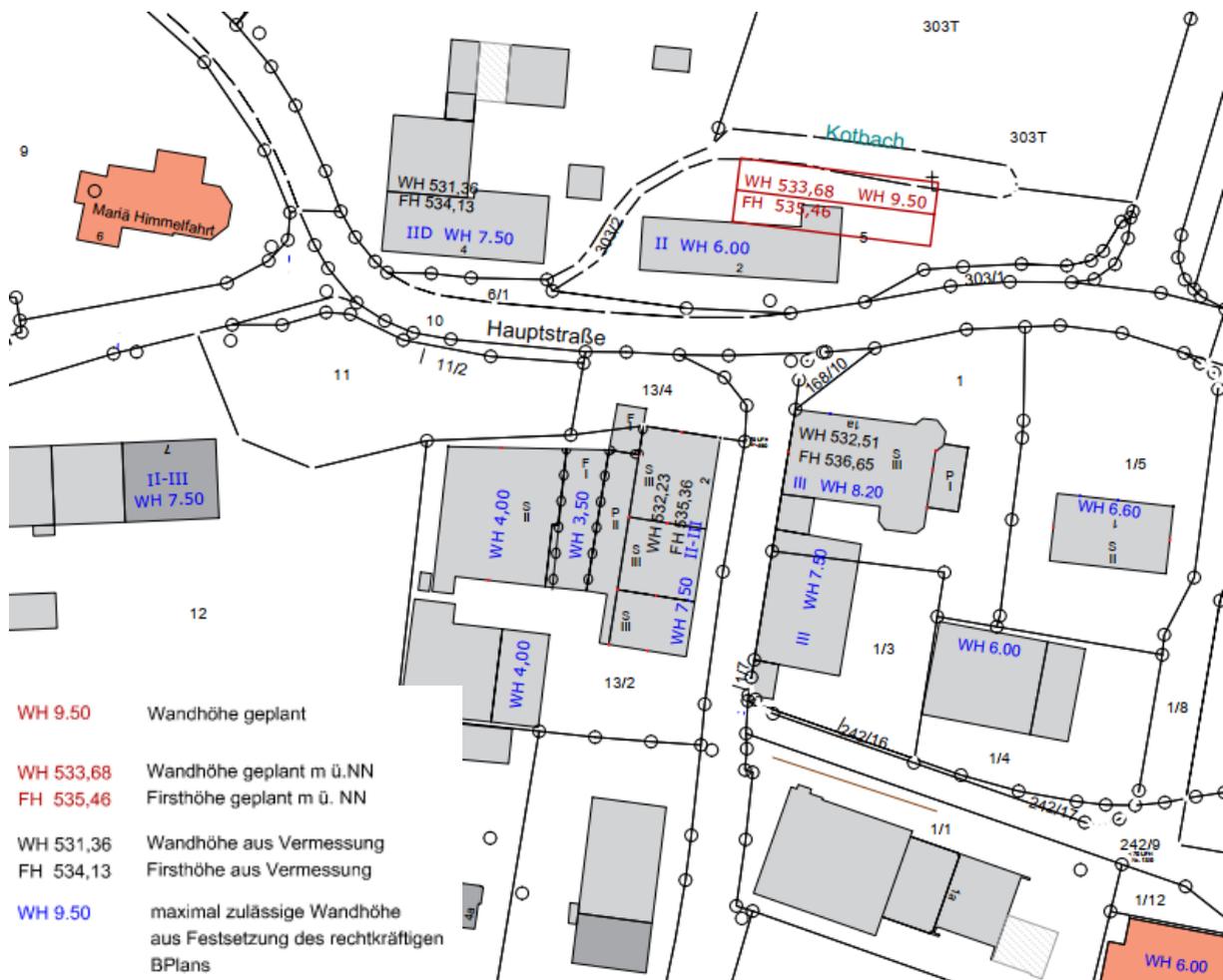


Abb. 8 Höhenentwicklung Bestand und bisher zulässige Höhenentwicklung – o. Maßstab  
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das nächste Denkmal befindet sich mit der katholischen Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ in einer Entfernung von circa 55m westlich des Planungsgebiets (Baudenkmal Nr. D-1-87-

130-53 / Bodendenkmal Nr. D-1-8137-0129, Denkmalliste der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 26.06.2021, Online-Abfrage 26.11.2021).

In einer Entfernung von circa 85 m nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein weiteres Bodendenkmal (Denkmal Nr. D-1-8137-0054, siehe folgende Karte und Tabelle).

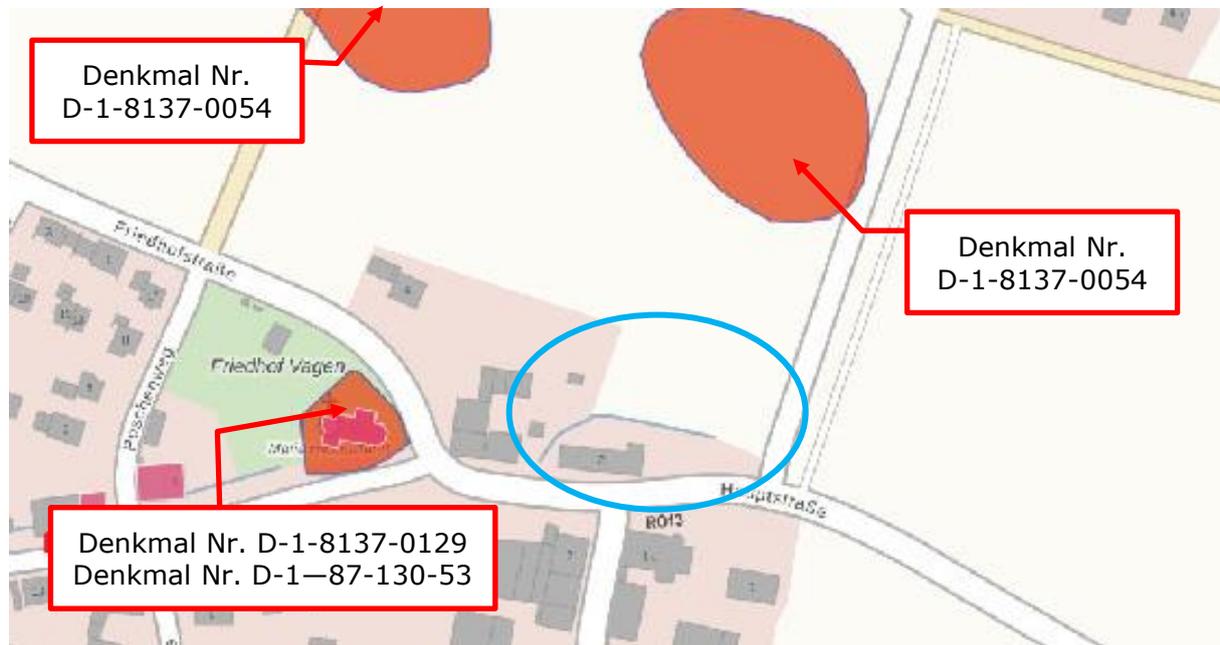


Abb. 9 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung; Denkmaldaten © 2021 BLfD

Denkmal Nr.	Beschreibung
<b>D-1-8137-0054</b>	Bodendenkmal Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
<b>D-1-8137-0129</b>	Bodendenkmal Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Vagen und ihrer Vorgängerbauten.
<b>D-1-87-130-53</b>	Baudenkmal „Mariä Himmelfahrt“ Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalbau mit Satteldach und westlichem Satteldachturm, im Kern spätgotisch, 1746 barock verändert; mit Ausstattung.

Tab. 1 Auflistung der Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets  
Denkmaldaten © 2021 BLfD

#### 4.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist südlich über die RO13 Hauptstraße und östlich über die Adabert-Stifter-Straße an das kommunale und regionale Straßennetz angebunden.

#### 4.2.3 Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die technische Infrastruktur angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung: Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen eG

Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteiles Feldolling geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Gasversorgung	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation	Deutsche Telekom AG
Elektrische Energie	Versorgung durch die Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen eG

#### **4.2.4 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung**

##### Topographie

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

##### Oberflächengewässer / Grundwasser / Hochwassergefahren

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



Abb. 10 Kotbach innerhalb des Planungsgebiets (Bestandsaufnahme 29.07.2020)



Abb. 11 Bachrenatierung des Kotbachs vor dem Feuerwehrhaus (Hauptstraße 10) außerhalb des Planungsgebiets im Westen (Bestandsaufnahme 25.08.2020)

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

Im Vorfeld der Planung wurde für das beabsichtigte Vorhaben im April 2021 ein geotechnischer Bericht ausgearbeitet (Geotechnischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim). Demzufolge wurde im Rahmen der Erkundungsarbeiten in keiner der vier durchgeführten Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen von 1,90 m u. GOK bis 2,30 m u. GOK (=521,40 m ü.NN bis 521,98 m ü.NN) ein Grundwasserstand angetroffen.

Desweiteren wurde durch das Büro GeoPlan GmbH im August 2021 ein hydrogeologischer Bericht angefertigt (Hydrogeologischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim). Demnach erstreckt sich der Hauptgrundwasserleiter von ca. 9,0 m bis mindestens 21,0 m unter GOK und erreicht somit eine Gesamtmächtigkeit von etwa 11,0 m. Stauende Zwischenschichten sind anhand des Bohrguts nicht zu erkennen. Der Grundwasserspiegel wurde im abgeteuften Brunnen BR 1 bei 15,76 m unter GOK (= 507,94 m NN) eingemessen. Das Grundwasser liegt somit bei Mittelwasserverhältnissen ungespannt im Aquifer vor. Gemäß der Auswertung einer nahegelegenen Grundwassermessstelle „Gw 7 Sportplatz Vagen“ lassen sich Grundwasserschwankungen von bis zu 4,0 m ermitteln.

Entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren befindet sich das Planungsgebiet weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet. Der überplante Bereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sollten daher grundsätzlich bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebsicher auszuführen.

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

### Grünordnung / Gehölzbestand

Im Osten befinden sich markante Laubbäume (zwei Ahorne) an der Hauptstraße. Die Adalbert-Stifter-Straße ist gesäumt durch Alleebäume.

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



Abb. 12 Blumenwiese als Straßenbegleitgrün im Osten des Planungsgebiet (Bestandsaufnahme 29.07.2020)

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

### **4.3 Beabsichtigte Planung**

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

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



Abb. 13 Städtebauliches Konzept V2-b, 20.07.2020 - Ohne Maßstab  
Quelle: SAI-SCHLEBURG Generalplanung

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

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

#### Dorfplatz/Aufenthaltsraum

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

#### Bachverlegung/Bachrenaturierung

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

#### Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße Kr RO13 und die Ortsverbindungsstraße Adabert-Stifter-Straße direkt **an das kommunale und regionale Straßennetz** angebunden.

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

**Zur Unterstützung kurzer Wege werden, der geplanten gewerblichen Nutzung zugeordnet, im Vorfeld der Gebäudes und zur Hauptstraße orientiert weitere Stellplätze in begrenztem Maß angeordnet. Im Sinne einer barrierefreien Erschließung ist hier ein Stellplatz für Menschen mit Beeinträchtigungen vorgesehen.**

#### Straßenverlauf Hauptstraße / Bushaltestelle / Querungshilfe

**Im Rahmen der Um- und Neugestaltung der Gebäudes sowie des dadurch entstehenden, größeren Aufenthaltsraums im zentralen Umfeld des Kreuzungsbereichs Hauptstraße – Neuburgstraße soll dieser im Zuge der Planung ebenfalls neu geordnet werden. Zur Unterstützung des straßenübergreifenden Platzcharakters und im Sinne einer erhöhten Verkehrssicherheit ist daher eine geänderte Straßenführung der Hauptstraße geplant. Hintergrund dafür ist die Verlegung der Bushaltestelle und die Errichtung einer, von der Dorfgemeinschaft und Gemeinde lange gewünschten Querungshilfe in diesem Bereich.**

**In mehreren Ortsterminen mit der zuständigen Kreisstraßenbauverwaltung, der Verkehrsbehörde, der Gemeinde, der Polizei und den Grundstückseigentümern wurde der Sachverhalt abgestimmt und Anforderungen an die Straßenneugestaltung definiert. Die Ergebnisse dieser Gespräche wurden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.**

#### **4.4 Beabsichtigte Planung im Wasserrechtsverfahren**

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

Mit der Verlegung des Kotbaches erfolgt auch eine naturnahe Gestaltung. Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Freiflächengestaltungsplan verdeutlicht die vorliegende Planung.



Abb. 14 Frei­flächengestaltungsplan- ohne Maßstab  
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bayerische Vermessungserwaltung

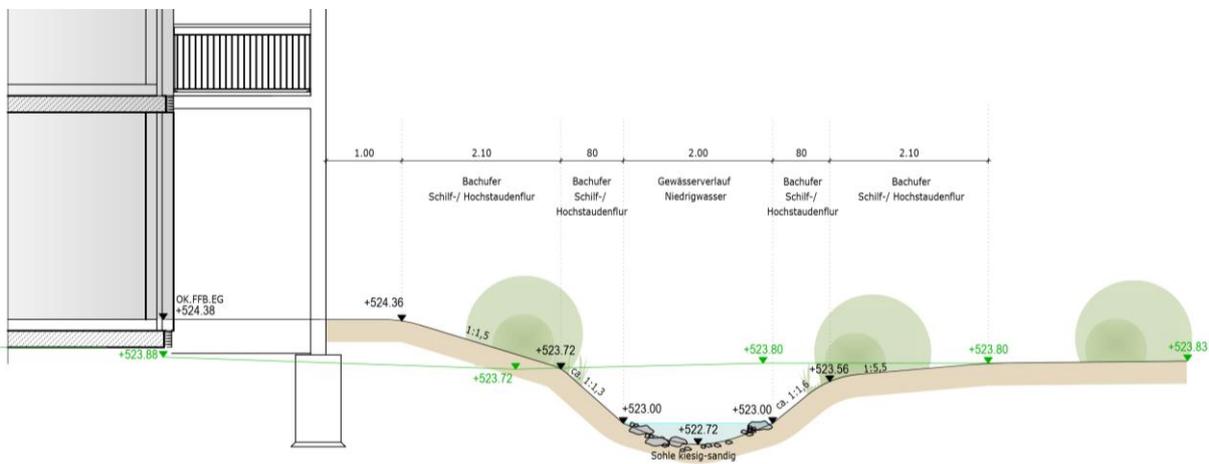


Abb. 15 Regelschnitt D-D Gelände – ohne Maßstab

## 5.0 Begründung der Festsetzung

### 5.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

In Anwendung des § 12 BauGB werden die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt.

Neben der geplanten Wohnnutzung ist auch die Realisierung von gewerblicher Nutzung vereinbart. Dies dient der Sicherung und dem Erhalt des gemischt genutzten Charakters im Umfeld des nördlichen Dorfplatzes von Vagen. Die im Rahmen der Dorferneuerung für diesen Bereich definierten Ziele werden damit gewürdigt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der folgenden Parameter bestimmt:

- die zulässige **Grundfläche GR** und
- die zulässige Wandhöhe WH.

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

### 5.2.1 Zulässige Grundfläche GR

Für das geplante Vorhaben wird die zulässige Grundfläche GR in Berücksichtigung der vorliegenden Objektplanung sowie der umgebenden Strukturen festgesetzt. Dies entspricht dem Anspruch der Innenentwicklung und dem Maßstab der Umgebung. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO werden eingehalten.

Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Soweit die zulässige GRZ beziehungsweise GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, abgesehen von festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze für zum Beispiel untergeordnete Gebäudeteile und Terrassen (siehe hierzu Kap. 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen).

Zur Sicherstellung einer zweckentprechenden Nutzung darf i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von GRZ 0,6 überschritten werden.

Der zulässige Versiegelungsgrad entsprechend Orientierungswert gem. § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO (Kappungsgrenze 0,8) wird dadurch wesentlich unterschritten.

### 5.2.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt. Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters sowie die harmonische Einbindung in die vorhandene Topographie wurden dabei berücksichtigt.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut. Die Höhenlage des geplanten Gebäudes (OK.FFB.EG) wird in Berücksichtigung der vorliegenden Planung mit konkretem Höhenbezug in m ü.NN festgesetzt. Eine Situierung der OK.FFB.EG in Berücksichtigung des Hochwasserschutzes wird dabei zugrunde gelegt. Im Sinne eines Planungsspielraums sind Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage in begrenztem Maß zugelassen.

Die festgesetzte zulässige Wandhöhe ermöglicht eine Nachverdichtung der Innenraumbauung und reduziert dadurch die Neuversiegelung. Die festgesetzte Wandhöhe wird durch die Gemeinde als städtebaulich vertretbar eingestuft.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Vortretende, untergeordnete Bauteile (Balkone) dürfen die Baugrenzen max. bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. **Im Sinne eines Planungsspielraums und zur Gewährleistung einer zweckorientierten Nutzung sind i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Terrassen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.**

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

**Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.**

#### **5.4 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Sinne einer Nachverdichtung **und innerörtlichen Wohnraumgewinnung** wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 8 Wohnungen begrenzt.

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

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

##### **5.5.1 Flächen für Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 Abs.1 BauNVO entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

**Ausgenommen sind jedoch die, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Gewässersaum. Diese Grünflächen im Bereich des geplanten naturnah gestalteten Bachlauf des Kotbachs und im öffentlich wirksamen Straßenraum sind aus Gründen des Ortsbilds und des ungestörten Straßenraumes von baulichen Nebenanlagen freizuhalten.**

**Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.**

##### **5.5.2 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**

Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

**Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports ist in Berücksichtigung der vorliegenden Planung, aufgrund der Erschließungsverhältnisse und räumlichen Zwänge sowie zur Wahrung des Ortsbilds und eines ungestörten Straßenraums ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.**

Im Sinne der Nachverdichtung mit einer erhöhten Zahl an Wohnungen sind zusätzliche Stellplätze erforderlich. Zur Gewährleistung des durchlässigen und weiträumigen Straßenraums im Ortseingangsbereichs werden die Stellplätze (z.B. Kundenstellplätze) an der Hauptstraße beschränkt. Aus gleichem Grund wird die Einfriedung der Stellplätze im Straßenraum ausgeschlossen.

Die **sonstigen** erforderlichen Stellplätze **und Stellplätze** für die Bewohner werden auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen im Nordosten des Planungsgebiets, abgesetzt von der Hauptstraße / Adalbert-Stifter-Straße, festgesetzt. Der Eingriff in das Ortsbild wird dadurch reduziert.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes sind Flächen für Stellplätze, in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen. **Private Verkehrsflächen, wie z.B. Zufahrten, Zuwegungen etc. sind, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden allgemein auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken und in Berücksichtigung der oben angeführten Zielsetzungen bevorzugt aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.**

## **5.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

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

**Zur Schaffung wohnungsnaher Spielmöglichkeiten wird auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks Flur Nr. 5 eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.**

## **5.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**

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

Zur Gewährleistung der Querungssicherheit der Kreisstraße RO13 wird ein Querungshilfe geplant. Der Fuß- und Radweg wird durch die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche weiter nach Westen geführt. Die erforderliche Bodenordnung ist zu Lasten der Teilflächen der Flur Nrn. 5 und 6/1 geplant.

**Die vorhandene Bushaltestelle wird in Richtung Westen verlegt. Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wartebereich Bushaltestelle“ im Sinne eines reibungslosen Ablauf des Verkehrs und für eine spätere mögliche Installation eines Buswartehäuschens gesichert.**

**Durch die vorliegende Planung wird der Platzbereich zwischen Hauptstraße und geplantem Gebäude neu definiert. Entsprechende Flächen werden als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Dorfplatz festgesetzt. Mit der geplanten Bachverlegung und Bachrenaturierung entlang der Hauptstraße wird die Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes erhöht.**

## **5.8 Wasserflächen**

**Durch die Bachverlegung und Bachrenaturierung des Kotbachs soll ein erlebbarer Gewässerraum in der Hausvorzone zwischen geplantem Gebäude und der Hauptstraße entstehen.**

**Der geplante Bachlauf des Kotbachs ist als naturnahes Fließgewässer auszubilden:**

- **Naturnaher Gewässerverlauf ohne Regelprofile, kein geradliniger Bachverlauf,**
- **Ausbildung einer strukturreichen kiesig-sandigen Sohle,**
- **Einbau von Störsteinen im Gewässerlauf und am Ufer unter**
- **Verwendung von regionaltypischem Gesteinsmaterial, z.B. Kalkstein der Störsteine, Bachkiesel des Inns**

**Für den Ausbau und die Verlegung des Kotbachs ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht gestellt.**

## **5.9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG**

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Hauptstraße (Kr RO 13) begrenzt. Grundsätzlich sind daher Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben.

Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden verschoben und somit von der Kreisstraße abgerückt.

Für das Planungsgebiet wurde im März 2022 durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu folgendem Fazit:

*„Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Ortsteil Vagen den vorhabensbezogenen Bauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ (BP118) aufzustellen. Geplant sind ein Wohn- und Geschäftshaus, mit einer Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und Wohnen im 1. und 2. Obergeschoss und in Summe 17 oberirdische Stellplätze.*

*Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 6.Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ und ist bebaut (E+I). Der neue Bauraum wurde von der Hauptstraße im Süden abgerückt. Bei dem Vorhaben selbst handelt es sich um Wohnungen und einer nicht störenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das Plangebiet ist laut Auskunft des Auftraggebers im Kontext mit der Umgebung unverändert als Dorfgebiet (MD) zu betrachten.*

*In einer schalltechnischen Untersuchung war die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr zu berechnen und beurteilen sowie die Immissionsbelastung aus den angrenzenden Gewerbebetrieben zu prüfen. In Hinblick auf den einwirkenden Gewerbelärm ist hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und durch den geänderten Bauraum die angrenzenden Betriebe nicht zusätzlich eingeschränkt werden.*

### Einwirkender Straßenverkehr

*Die Untersuchung kam [...] zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl. 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [...] für ein Misch-Dorfgebiet von 60 dB(A) tagsüber über 50 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung durch die Hauptstraße im Süden (RO 13) liegt an der Südfassade bei bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.*

*Nach Rechtsprechung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) von tags/nachts 64/54 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Wie das Ergebnis [...] zeigt, wird auch der IGW<sub>16.BImSchV</sub> überschritten.*

*[Es] [...] wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen für die Abwägung aufgezeigt und [...] ein Festsetzungsvorschlag für eine architektonische Selbsthilfe ausgearbeitet.*

### Einwirkender Gewerbelärm

*Die Berechnung zeigt auf, dass durch den Parkplatzverkehr nach TA Lärm [...] aus dem Gaststättenbetrieb nachts mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 56 dB(A) nachts. Streng nach TA Lärm [...] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Um den Betrieb Gasthausbetrieb nicht einzuschränken, müsste dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ [...] geplant wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.*

### Hinweis:

*An dem Standort existiert bereits ein Wohn- und Geschäftshaus an dem mit vergleichbar*

*hohen Überschreitungen zu rechnen ist. Durch das Vorhaben BP 118 kommt es zu keinen zusätzlichen Einschränkungen. Wir empfehlen eine Prüfung ob der Gaststätte Stellplätze zugeordnet sind bzw. ob die nördlichen Stellplätze rechtlich nach TA Lärm [...] dem Gaststättenbetrieb zuzurechnen sind (vgl. 6.ÄBP60, Festsetzung 6.6) und ggf. auf Maßnahmen am Plangebiet verzichtet werden kann.*

#### Verkehrszunahme außerhalb des B-Plans

*Durch das Vorhaben wird sich der Verkehr erhöhen. Mit der Annahme, dass etwa 17 Stellplätze neu geschaffen werden, liegt die Erhöhung der Immissionsbelastung mit  $\ll 1$  dB(A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die Schwelle der Gesundheits- oder Eigentumsverletzung wird ebenfalls nicht erreicht.*

#### Festsetzung

*Mit dem Ansatz, dass der Betrieb nicht eingeschränkt werden soll/kann, wurde ein Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet [...]. [Es] [...] wurde unabhängig der Festsetzung als MD der Immissionsrichtwert für ein WA herangezogen, da die Maßnahme ausschließlich für Wohnungen gilt. Die im Festsetzungsvorschlag genannten Normen und Richtlinien müssen im Rahmen der Auslegung zur Verfügung gestellt werden und können z.B. beim Beuth-Verlag bezogen werden (www.beuth.de)" (C. H. Consult 2022)*

### **5.10 Festsetzung zur Baugestaltung**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i.S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest. Die Festsetzungen bestimmen die wesentlichen gestalterischen Komponenten einer regionalen und landschaftstypischen Bauweise.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Baukörper und Fassade orientieren sich an den Vorgaben bisheriger verbindlicher Bauleitplanungen und sind für die Vagen ortstypisch. Die übernommenen Vorgaben sind als Leitlinie für die Ortsgestaltung grundsätzlich nach wie vor aktuell. In Bezug auf die Formulierung und Begrenzung von Materialien werden die Vorgaben an die tatsächlichen Entwicklungen angepasst.

Inhaltliche Änderungen betreffen vor allem die Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung. Die neu geregelte zulässige Dachneigung in einer Spanne von 15° - 25° unterstützt die Wirkung der Wandhöhe. Mit der größeren Wandhöhe und einem flach geneigten Satteldach fügt sich das neue Gebäude besser in die harmonische Dachlandschaft des Ortes ein.

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

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

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

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

Eine Einfriedungen der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Gewässersaum im Bereich des geplanten naturnah gestalteten Bachlauf des Kotbachs und im öffentlich wirksamen Straßenraum ist aus Gründen des Ortsbilds und des ungestörten Straßenraumes nicht zulässig. Ausnahmen aus sicherheitstechnischen Gründen, zum Beispiel Absturzsicherungen sind zugelassen.

### **5.11 Festsetzung zur Grünordnung**

Bei der Abrundung von Siedlungsflächen wird der Landschaft „Lebensraum“ entzogen. Ein wichtiges Anliegen der Grünordnung ist es, Eingriffe im Vorfeld wenn möglich zu vermeiden oder so gut es geht zu verringern.

Private Grün- und Freiflächen sind zudem wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld. Gerade in ländlichen Gemeinden tragen sie aber vor allem dazu bei, die Bebauung besser in die Landschaft zu betten.

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

Bäume und Sträucher spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann aber nur die Bepflanzung privater Grünflächen erreicht werden.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde daher der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen. Auf den Schutz und Erhalt bestehender ortsbildprägender Solitär-Laubbäume im Straßenraum wurde im Rahmen der Planung geachtet.

Das Ziel im ländlichen Raum ist eine gute Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten und dorftypischen Laubgehölzen. Mit Laubgehölzen sind die Jahreszeiten sinnhaft wahrnehmbar, sie bieten dadurch einen hohen Erlebniswert.

Laubaustrieb, Blüten und Früchte sowie die Herbstfärbung schenken den Menschen im jahreszeitlichen Wechsel Abwechslung und spürbares Leben in einer zunehmend versteinerten Umwelt. Laubgehölze vermitteln nicht nur Kindern Naturerfahrung und -freude. Laubbäume spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die Sonne durchscheinen. Nadelbäume dagegen wirken starr und steif. Sie erwecken einen strengen und tristen Eindruck. Sie bieten im Sommer keinen nutzbaren Schatten und geben im Winter unnützen Schatten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Allgemein ist es wichtig, bevorzugt heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden (gebietseigenes Pflanzenmaterial der potenziell natürlichen Vegetation), 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. Im Anhang zu diesem Bebauungsplan findet sich eine entsprechende Auswahl empfohlener standort- und klimagerechter sowie regionstypischer Gehölze.

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.

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

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

Im Sinne einer ausreichenden Eigrünung des Vorhabens und im Sinne einer guten Verzahnung von Dorf- und Landschaft werden im nördlichen Planungsgebiet im Übergang zur angrenzenden Landschaft Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Detaillierte vegetationstechnische Vorgaben werden zur Sicherstellung der Wirkung der geplanten Ortsrandeingrünung definiert. Die erforderlichen Pflanzungen sind aus Gründen des Naturshutzes und zur Unterstützung einer siedlungsnahen Ökologie als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente auszubilden. Eine entsprechende Pflanzliste findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Die zeitliche Umsetzung notwendiger Pflanzmaßnahmen und der gärtnerischen Gesamtgestaltung wird aus naturschutzfachlichen Gründen und aus Gründen des Ortsbilds definiert.

Fassaden mit geringen Öffnungen wie z.B. Garagen oder Carports sollen zur besseren Durchgrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten. Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiet zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörfliche Charakter zu unterstützen.

#### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Zweckbestimmung:Gewässersaum

Durch die Bachverlegung und Bachrenaturierung soll ein erlebbarer Gewässerraum in der Hausvorzone zwischen geplanten Gebäude und Hauptstraße entstehen. Aufgrund der zentralen Lage spielen diese Grünflächen und der Gewässerraum entlang der Hauptstraße eine wichtige Rolle in der Wirkung des öffentlichen Raumes.

Entsprechend den Zielen der Dorferneuerung soll der Straßenraum bzw. die Hausvorzone weiterhin uneingefriedet bleiben. Im Sinne eines ungestörten öffentlich wirksamen Straßenraums ist die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich nicht zulässig.

Gewässerbegleitende Böschungsbereiche sind als Schilf- und Hochstaudenfluren durch Einsatz von Rohbodenflächen mit geeignetem Saatgut zu etablieren. Zur Sicherstellung eines entsprechenden ökologischen Anspruchs sind die Schilf- und Hochstaudenfluren maximal 1 mal pro Jahr zu mähen, Schnitttermin ab Anfang Oktober, verbleiben von Brachestreifen mit einem Anteil von circa 30% der Fläche. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

#### Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

Das bestehende Straßenbegleitgrün im Einmündungsbereich Adalbert-Stifter-Straße und Hauptstraße ist weitergehend als artenreiche Blumenwiese zu pflegen und zu erhalten. Die, aufgrund der geänderten Fußwegführung hinzukommenden Flächen sind entsprechend zu ergänzen.

### **5.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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.

Die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Eingriffsflächen zur Verfügung gestellt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese in Fortführung des benachbarten Streuobstwiesenbestands realisiert.

Die Ausgleichsflächen dienen damit dem Erhalt und der Erweiterung der prägenden Ortsrandeingrünung und der Schaffung bzw. Sicherung eines natürlich gestalteten Übergangs zur angrenzenden freien Landschaft (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Kap. 7.7).

### **5.13 Festsetzungen zum Artenschutz**

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen, mit Stand vom Juni 2021 erstellt.

Das vorliegende Gutachten kommt in Bezug auf Fledermäuse zu folgendem Fazit:

*„Das (bestehende) Gebäude verfügt im Außenbereich über Quartierpotenzial an der Dachkonstruktion sowie im Dachboden, der über entsprechende Einflugöffnungen zu erreichen ist. Auch wenn aufgrund der Gebäudekontrolle sowohl im Außenbereich als auch im Dachboden keine Hinweise auf eine Nutzung vorliegen, stellt das Gebäude ein potenzielles Fledermausquartier dar. Eine Nutzung durch Fledermäuse beispielsweise als kurzfristiges Tagesquartier kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sind die Innenräume nicht frostsicher, so dass eine Überwinterung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.*

*Mit dem Abriss des Gebäudes gehen potenzielle Quartiere verloren, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 Nr. 3, den Verbotstatbestand des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auslösen. Ein Abriss im Zeitraum zwischen Ende März und Anfang Oktober könnte zur Schädigung einzelner Individuen führen und den Verbotstatbestand der Schädigung nach §44 Abs. 1 Nr. 1 verwirklichen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen.“ (MANHART 2021)*

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG werden daher entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

## **6.0 Auswirkungen der Planung**

Im Vergleich zu den Zielen und Vorgaben des bisher geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ weicht die vorliegende Planung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße 2“ im Wesentlichen von folgenden Punkten ab:

- Lageverschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Norden,
- Anhebung der zulässigen Wandhöhe,
- Nachverdichtung der noch un bebauten Grundstücke,
- Anhebung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Gebäude,
- Wohnnutzung im EG,
- Bachverlegung und -renaturierung (Wasserrechtsverfahren)

Die **vorliegenden Planungshalte** dienen **vorrangig** der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im innerörtlichen Bereich und der Schonung von Außenbereichsflächen **unter Wahrung der vorhandenen und ortsbildprägenden, städtebaulichen Merkmale**.

## **6.1 Städtebauliche Merkmale**

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

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

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

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 6.2 Immissionen

Die im ländlichen beziehungsweise dörflichen Umfeld üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Auch das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Hauptstraße (Kr RO 13) begrenzt. Grundsätzlich sind daher Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben. Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden verschoben und somit von der Kreisstraße abgerückt.

Für das Planungsgebiet wurde im März 2022 durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurde die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr berechnet und beurteilt sowie die Immissionsbelastung aus den angrenzenden Gewerbebetrieben geprüft, siehe hierzu Kapitel 5.9 dieser Begründung. Im Hinblick auf den einwirkenden Gewerbelärm ist hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und durch den geänderten Bauraum die angrenzenden Betriebe nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

## 6.3 Verkehr

Durch die Realisierung des Vorhabens ist aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung zur Wohnraumgewinnung grundsätzlich mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das aber ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt ist.

Aufgrund der Größe und des Umfangs der vorliegenden Planung ist mit keinen zusätzlichen wesentlichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

## 6.4 Hochwasserschutz

Entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren befindet sich das Planungsgebiet weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet. Der überplante Bereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sollten daher grundsätzlich bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

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

## 7.0 Umweltbericht

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

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

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

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

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 03.12.2019 einen Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Ortsteil Vagen an der Hauptstraße behandelt. Dabei ist geplant, den Baubestand der Hauptstraße 2, Flur Nr. 5, Gemarkung Vagen, abzureißen.

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

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

#### Planungschronologie

Als planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 01.12.2020 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ beschlossen.

Für diese Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 18.03.2021 bis 20.04.2021 eine frühzeitige öffentliche Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 31.03.2021 bis 03.05.2021.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 11.05.2021 behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Verlegung der Bushaltestelle Vagen Nord, die Realisierung einer Querungshilfe, die Verlegung des Kotbachs u.a. geplant. Eine Verteilung der entsprechenden Kosten zwischen Bauwerber und Gemeinde ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans nicht zu regeln. Entsprechend fachjuristischer Beratung wurde daher mit dem Grundstückseigentümer und Bauwerber vereinnart, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung vom 21.09.2021 gefasst.

Die vorliegende Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ basiert auf dem Vorentwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“. Zum besseren Verständnis sind abgestimmten, geänderten oder ergänzten Ausführungen farbig markiert.

Der **vorhabenbezogene** Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn. 5 T, 6/1 T, 10 T, 303 T, 303/1 und 303/2 der Gemarkung Vagen, weist insgesamt eine Größe von ca. 0,479 ha auf (siehe folgende Abbildung).

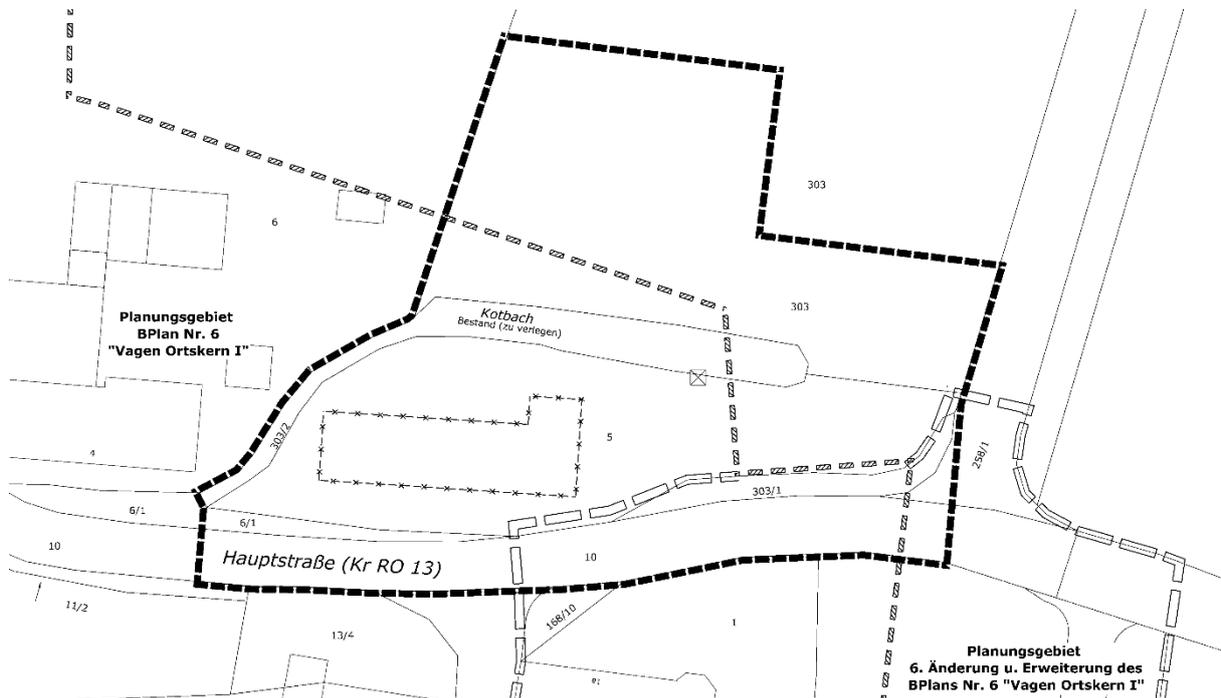


Abb. 16 Karte Geltungsbereich

M 1 : 1.000

Quelle: Digitale Flurkarte © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Ausgedehnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Grünland / Ackerbau)
<b>Im Osten</b>	Gemeindeverbindungsstraße „Adalbert-Stifter-Straße“; Ausgedehnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Grünland / Ackerbau)
<b>Im Süden</b>	Kreisstraße Kr RO13 - „Hauptstraße“; Im Anschluss Dorfgebiet (MD) Einzelhandel und Gastronomie
<b>Im Westen</b>	Kotbach (Gewässer III. Ordnung); Im Anschluss Dorfgebiet (MD) bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnbebauung

### Beabsichtigte Planung

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

Der Gemeinderat favorisiert die nachfolgende Variante (siehe folgende Abbildung)



Abb. 17 Städtebauliches Konzept V2-b, 20.07.2020 - Ohne Maßstab  
Quelle: SAI-SCHLEBURG Generalplanung

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

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

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

Zur Verbesserung der Attraktivität des Ortseingangsbereiches, zur Einbeziehung des Gewässers in den öffentlichen Raum ist, **in Anlehnung an bisherige Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung** geplant, den Kotbach im Süden vor das Gebäude zu verlegen.

Die Verlegung des Kotbaches beinhaltet einen natürlich gestalteten Gewässerlauf mit natürlicher kiesig sandiger Sohle.

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße Kr RO13 und die Ortsverbindungsstraße Adalbert-Stifter-Straße direkt **an das kommunale und regionale Straßennetz** angebunden.

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

**Zur Unterstützung kurzer Wege werden, der geplanten gewerblichen Nutzung zugeordnet, im Vorfeld der Gebäudes und zur Hauptstraße orientiert weitere Stellplätze in begrenztem Maß angeordnet. Im Sinne einer barrierefreien Erschließung ist hier ein Stellplatz für Menschen mit Beeinträchtigungen vorgesehen.**

**Im Rahmen der Um- und Neugestaltung der Gebäudes sowie des dadurch entstehenden, größeren Aufenthaltsraums im zentralen Umfeld des Kreuzungsbereichs Hauptstraße – Neuburgstraße soll dieser im Zuge der Planung ebenfalls neu geordnet werden. Zur Unterstützung des straßenübergreifenden Platzcharakters und im Sinne einer erhöhten Verkehrssicherheit ist daher eine geänderte Straßenführung der Hauptstraße geplant. Hintergrund dafür ist die Verlegung der Bushaltestelle und die Errichtung einer, von der Dorfgemeinschaft und Gemeinde lange gewünschten Querungshilfe in diesem Bereich.**

**In mehreren Ortsterminen mit der zuständigen Kreisstraßenbauverwaltung, der Verkehrsbehörde, der Gemeinde, der Polizei und den Grundstückseigentümern wurde der Sachverhalt abgestimmt und Anforderungen an die Straßenneugestaltung definiert. Die Ergebnisse dieser Gespräche wurden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.**

Entsprechend vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist innerhalb des Planungsgebiets lediglich die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Art der baulichen Nutzung in Form eines Baugebiets nach §§ 2 bis 11 BauNVO wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht getroffen.

Die zulässigen Nutzungsarten stellen eine Darstellung der Gebietskategorie „Dorfgebiet MD“ gemäß § 5 BauNVO nicht in Frage. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsarten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der grundsätzlichen Planunschärfe des informellen Bauleitplans (Flächennutzungsplan) ist nach derzeitiger Einschätzung weder räumlich noch inhaltlich eine relevante Abweichung von den Planungszielen des FNP zu erwarten. Die mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Entwicklung stellt daher keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB dar. Diese Einschätzung wird durch das LRA Rosenheim – SG Bauleitplanung geteilt. In Folge dessen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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

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

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 wird ausgeführt:

Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Da die festgesetzte Grundfläche den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> in vorliegendem Bebauungsplan nicht übersteigt, ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

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

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

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

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

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV	<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>	Berücksichtigung von Erkenntnissen im unmittelbaren Umfeld der Planung, Ausarbeiten von Lösungsmöglichkeiten. Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
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> </ul>	<p>Für den Geltungsbereich besteht weitgehend bereits Baurecht. Die Nutzung einer bereits bebauten Fläche im Zuge der Nachverdichtung stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.</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 begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc..</p>
BBodSchG, BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>- Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten,</li> <li>- Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden</li> </ul>	<p>Die Nutzung einer bereits bebauten Fläche im Zuge der Nachverdichtung stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar. Schädliche Bodenveränderungen sind dadurch reduziert. Altlasten sind nicht bekannt.</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>Das Planungsgebiet wird durch ein Oberflächengewässer tangiert.</p> <p>Das überplante Gebiet befindet sich nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.</p> <p><b>Für das Planungsgebiet wurden eine geotechnische und eine hydrogeologische Untersuchung erstellt.</b> Die Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse basieren auf <b>den</b>, im Planungsgebiet <b>getroffenen Untersuchungen</b>.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.</p> <p>Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p> <p>Der Kotbach wird für das städtebauliche Vorhaben verlegt und naturnah gestaltet. Eine gewässerökologische Verschlechterung des Kotbaches ist durch die Verlegung nicht zu erwarten. In einem gesonderten Wasserrechtsverfahren wird die Bachverlegung zusätzlich beurteilt.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger luft-hygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete bzw. herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogel-schutzrichtlinien	<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 auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> </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 werden bestimmt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen wurden überprüft. Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorgebeugt werden.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen voraussichtlich keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.</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 bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet.  Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Unterzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. In diesem Teilraum soll eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahrt bleiben (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>	Die vorliegende Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung.  Das Vorhaben basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.  Die Versiegelung wird durch die Nachnutzung einer bereits genutzten und zum Teil versiegelten Fläche beschränkt bzw. begrenzt.  Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung vorgeprägt.  Die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.  Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim werden keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Dorfgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild (Tal- u. ehemalige Auenbereiche, prägende Grünzüge zwischen Siedlungseinheiten).	<b>Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu zulässigen Nutzungsarten und der Planunschärfe des FNP ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.</b>

Tab. 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des **vorhabenbezogenen** Bebauungsplans **Nr. 118 „Hauptstraße 2“** sowie auf die unmittelbare Umgebung.

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

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

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

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

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

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

### **7.4.1 Schutzgut Mensch - Lärmreinhaltung**

#### **7.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Die im ländlichen beziehungsweise dörflichen Umfeld üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Auch das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Hauptstraße (Kr RO 13) begrenzt. Grundsätzlich sind daher Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben. Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden verschoben und somit von der Kreisstraße abgerückt.

Für das Planungsgebiet wurde im März 2022 durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Ortsteil Vagen den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ (BP118) aufzustellen. Geplant sind ein Wohn- und Geschäftshaus, mit einer Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und Wohnen im 1. und 2. Obergeschoss und in Summe 17 oberirdische Stellplätze.*

*Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ und ist bebaut (E+I). Der neue Bauraum wurde von der Hauptstraße im Süden abgerückt. Bei dem Vorhaben selbst handelt es sich um Wohnungen und einer nicht störenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das Plangebiet ist laut Auskunft des Auftraggebers im Kontext mit der Umgebung unverändert als Dorfgebiet (MD) zu betrachten.*

*In einer schalltechnischen Untersuchung war die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr zu berechnen und beurteilen sowie die Immissionsbelastung aus den angrenzenden Gewerbebetrieben zu prüfen. In Hinblick auf den einwirkenden Gewerbelärm ist hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und durch den geänderten Bauraum die angrenzenden Betriebe nicht zusätzlich eingeschränkt werden.*

#### Einwirkender Straßenverkehr

*Die Untersuchung kam [...] zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl. 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [...] für ein Misch-Dorfgebiet von 60 dB(A) tagsüber über 50 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung durch die Hauptstraße im Süden (RO 13) liegt an der Südfassade bei bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.*

*Nach Rechtsprechung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags/nachts 64/54 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Wie das Ergebnis [...] zeigt, wird auch der IGW<sub>16.BImSchV</sub> überschritten.*

*[Es] [...] wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen für die Abwägung aufgezeigt und [...] ein Festsetzungsvorschlag für eine architektonische Selbsthilfe ausgearbeitet.*

#### Einwirkender Gewerbelärm

*Die Berechnung zeigt auf, dass durch den Parkplatzverkehr nach TA Lärm [...] aus dem Gaststättenbetrieb nachts mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 56 dB(A) nachts. Streng nach TA Lärm [...] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Um den Betrieb Gasthausbetrieb nicht einzuschränken, müsste dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ [...] geplant wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.*

#### Hinweis:

*An dem Standort existiert bereits ein Wohn- und Geschäftshaus an dem mit vergleichbar hohen Überschreitungen zu rechnen ist. Durch das Vorhaben BP 118 kommt es zu keinen zusätzlichen Einschränkungen. Wir empfehlen eine Prüfung ob der Gaststätte Stellplätze zugeordnet sind bzw. ob die nördlichen Stellplätze rechtlich nach TA Lärm [...] dem Gaststättenbetrieb zuzurechnen sind (vgl. 6.ÄBP60, Festsetzung 6.6) und ggf. auf Maßnahmen am Plangebiet verzichtet werden kann.*

#### Verkehrszunahme außerhalb des B-Plans

*Durch das Vorhaben wird sich der Verkehr erhöhen. Mit der Annahme, dass etwa 17 Stellplätze neu geschaffen werden, liegt die Erhöhung der Immissionsbelastung mit << 1 dB(A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die Schwelle der Gesundheits- oder Eigentumsverletzung wird ebenfalls nicht erreicht.*

#### Festsetzung

*Mit dem Ansatz, dass der Betrieb nicht eingeschränkt werden soll/kann, wurde ein Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet [...]. [Es] [...] wurde unabhängig der Festsetzung als MD der Immissionsrichtwert für ein WA herangezogen, da die Maßnahme ausschließlich für Wohnungen gilt. Die im Festsetzungsvorschlag genannten Normen und Richtlinien müssen im Rahmen der Auslegung zur Verfügung gestellt werden und können z.B. beim Beuth-Verlag bezogen werden (www.beuth.de)" (C. H. Consult 2022)*

#### 7.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

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

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

#### 7.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Die Realisierung der Planung wird **nach derzeitiger Einschätzung zu keinen wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastungen führen beziehungsweise kann durch entsprechende bauliche Vorkehrungen vorgebeugt werden. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG werden im Bebauungsplan getroffen.**

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

#### 7.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

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

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

### 7.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

#### 7.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Das Gelände ist weitgehend eben.

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

Die Erholungseignung ist aufgrund der ausgeübten Nutzung eingeschränkt.

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

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

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

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

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

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

Mit dem Betrieb des Wohn- und Geschäftsgebäudes und der Außenanlagen inklusive einer möglichen Beleuchtung der Stellplätze ist grundsätzlich eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben.

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

#### **7.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum**

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

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

### **7.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **7.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

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-N Rosenheimer Becken

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

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Als 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.

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

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

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

### Schutzgebiete

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

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

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

In der südwestlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von über 840 m das Landschaftsschutzgebiet LSG-00551.01 „Untere Leitzach“. Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

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

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

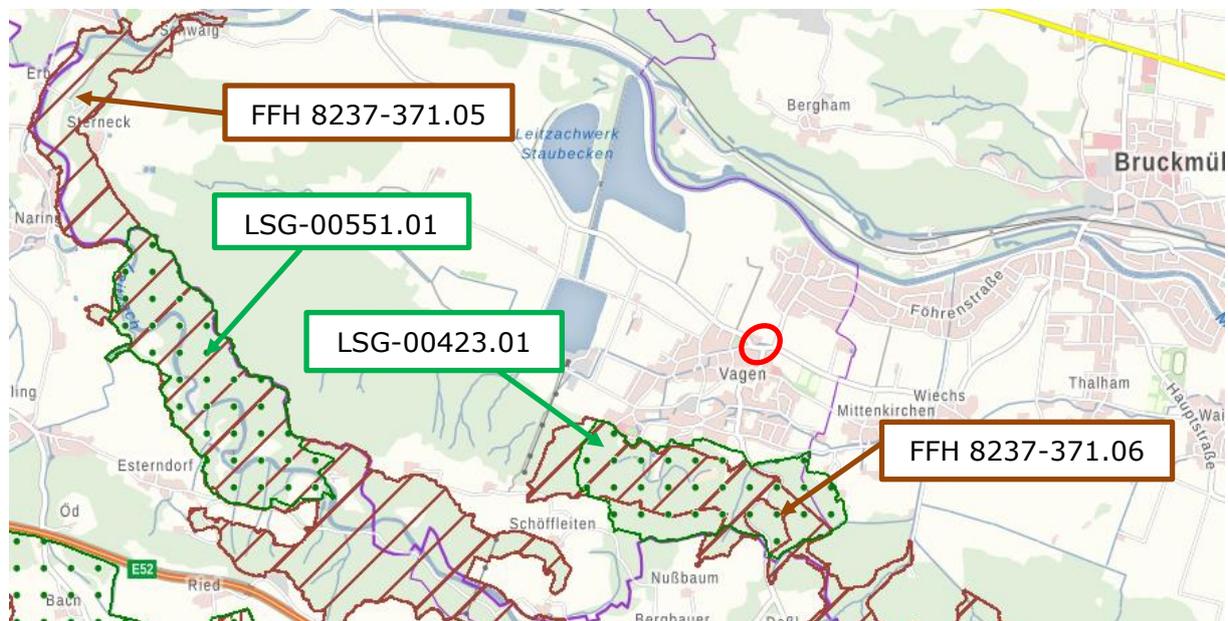


Abb. 18 Lage und Abgrenzung der umgebenden Landschaftsschutzgebiete (grüne Punktstraffung) und der FFH-Gebiete (braune Schraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

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

In der südwestlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von über 900 m das FFH-Schutzgebiet 392 „Leitzachtal“.

Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße RO 13 nicht zu erwarten.

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

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

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

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

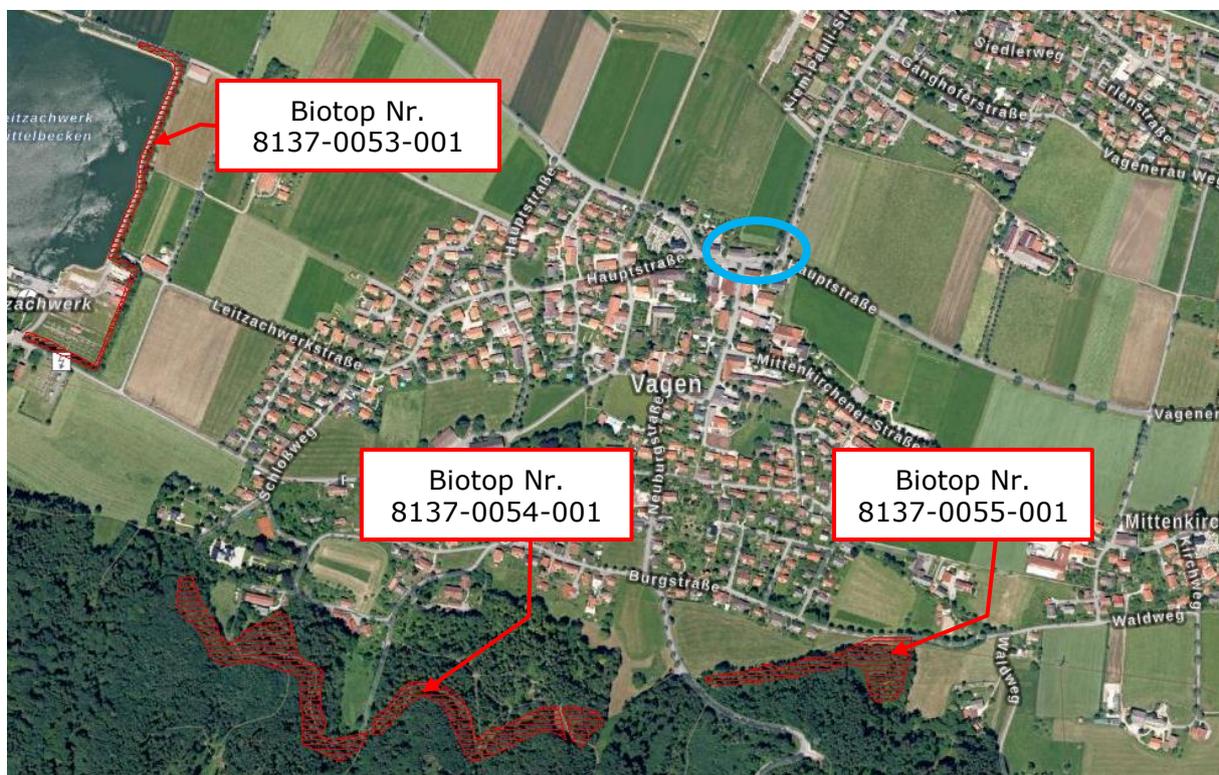


Abb. 19 Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern (rote Flächenschraffur) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab  
 Quelle: BayernAtlas © 2019 BayStMFH; Daten: © 2021 BayLfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Tab. 5 Bezeichnung der umgebenden Biotopflächen

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

## Realnutzung

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

## Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenwelt

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen, mit Stand vom Juni 2021 erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

### Fledermäuse

*„Bei den Fledermäusen ist eine Quartiernutzung durch gebäudenutzende Arten nicht völlig ausgeschlossen, da aufgrund des geplanten Bauvorhabens der Abriss des bestehenden Gebäudes vorgesehen ist.*

*Im Außenbereich des Gebäudes befinden sich verschiedene als potenziell nutzbare Quartiere. Eine, möglicherweise vom Buntspecht ausgearbeitete Öffnung an der Dachkonstruktion, führt in einen für Fledermäuse nutzbaren Hohlraum.*

*Ein weiteres Quartierpotenzial stellen die Ortgangbretter an den Dachfronten dar sowie Spalten hinter den Fensterläden entlang des Richtung Süden ausgerichteten oberen Stockwerks. Bei der Kontrolle der Ortgangbretter über ein Ausleuchten der Spalten mittels Handspiegel sowie der Kontrolle der Fensterläden wurden keine Fledermäuse nachgewiesen bzw. fanden sich am Boden unter den Fensterläden bzw. an der Hauswand keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse anhand von Kotpellets. Eine Nutzung durch einzelne Individuen beispielsweise als Tagesquartier ist gegeben und kann nicht völlig ausgeschlossen werden.*

*Im Innenbereich ist als Fledermausquartier der Dachboden relevant. Über Öffnungen im Dachstuhl sind Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden. Der Dachboden ist nicht isoliert. Die Dachziegel liegen frei auf den Dachlatten auf. Der Dachboden ist sowohl am Mauerwerk als auch an den Holzverbindungen teilweise stark verschmutzt was u.U. von Fledermäusen gemieden wird. Bei der Kontrolle des Dachbodens wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Ebenso fehlen Kotpellets oder auch Totfunde, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Winterquartier ist aufgrund der fehlenden Isolation und fehlenden Feuchtigkeit unwahrscheinlich.“ (MANHART 2021)*

### Haselmaus

*„Eine Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden. Im Eingriffsbereich sind keine Sträucher oder Aufforstungen vorhanden, die sowohl zur Anlage von Nestern als auch aufgrund ihrer Zusammensetzung als Nahrungshabitat geeignet sind. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht.“ (MANHART 2021)*

### Biber / Fischotter

*„Eine Betroffenheit von Biber und Fischotter kann ausgeschlossen werden. Im Eingriffsbereich sind keine Gewässer oder andere Strukturen vorhanden, die als Lebensraum oder Teillebensraum wie beispielsweise Nahrungshabitat geeignet sind. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht.“ (MANHART 2021)*

### Reptilien

*„Bei der Gruppe der Reptilien sind keine Arten wie beispielsweise Zauneidechse oder Schlingnatter zu erwarten. Essentielle Habitatrequisiten wie Steinhaufen und Holzhaufen als Sonnen- und Versteckplätze oder Überwinterungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Reptilien kann daher ausgeschlossen werden.*

*Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht." (MANHART 2021)*

#### Amphibien

*„Der Kotbach stellt für Amphibien kein geeignetes Fortpflanzungsgewässer dar. Das Gewässer weist einen Fischbesatz auf, der Uferbereich fällt steil ab, eine submerse Vegetation fehlt, der Gewässerboden ist schlammig und bietet daher insgesamt keine geeigneten Laich- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Amphibien. Im Rahmen der Begehungen wurden dementsprechend keine Amphibien beobachtet und sind auch nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 sind mit der Umsetzung des Bauvorhabens nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

#### Vögel

*„Die Vögel nehmen im Allgemeinen einen besonders großen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ein, da prinzipiell sämtliche heimische Brutvogelarten bei den Belangen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.*

#### Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

*Bei der Begehung am 30.05. wurde in Gebäudenähe ein Haussperling sowie ein Hausrotschwanz beobachtet.*

*Die oben beschriebene Öffnung in der Dachkonstruktion [...] kann von beiden Arten als Nistplatz angenommen werden, Hinweise auf einen bestehenden Brutplatz anhand von Futtereintrag oder bettelnde Jungvögel wurden allerdings nicht beobachtet. Hinweise auf eine Nutzung durch Mauersegler anhand großer Kotspuren waren nicht vorhanden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 - 3 könnten jedoch durch den Abriss während der allgemeinen Vogelbrutzeit zum Tragen kommen.*

#### Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel

*Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze, die zur Anlage von Nestern nutzbar sind. Für Vogelarten mit saisonalen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Geltungsbereich als Brutplatz daher ungeeignet. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

#### Käfer, Schmetterlinge, Libellen

*„Bei den Käfern, Schmetterlingen und Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. In Bezug auf die Tagfalter ist auf dem Geltungsbereich beispielsweise ein Vorkommen der Eiablage- und Raupenfutterpflanze *Sanguisorba officinalis* unwahrscheinlich und wurde auch nicht festgestellt, so dass mit dem Hellen bzw. Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen nicht zu rechnen ist. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

#### Gefäßpflanzen

*„Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

### **7.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen**

Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen können während der Bauphase grundsätzlich Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume darstellen. Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Durch das geplante Dorfgebiet gehen keine Quartiere für die untersuchten Tierarten verloren.

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

Die Verlegung stellt einen temporären Eingriff in den Lebensraum Kotbach dar, der auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen ist.

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

Ein Lebensraumverlust durch dauerhafte Bodenversiegelung kommt insofern nur teilweise zum Tragen, da der Eingriffsbereich zum Großteil bereits versiegelt ist.

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

#### **7.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

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

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

#### **7.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere**

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

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### **7.4.4 Schutzgut Boden**

##### **7.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

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

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

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

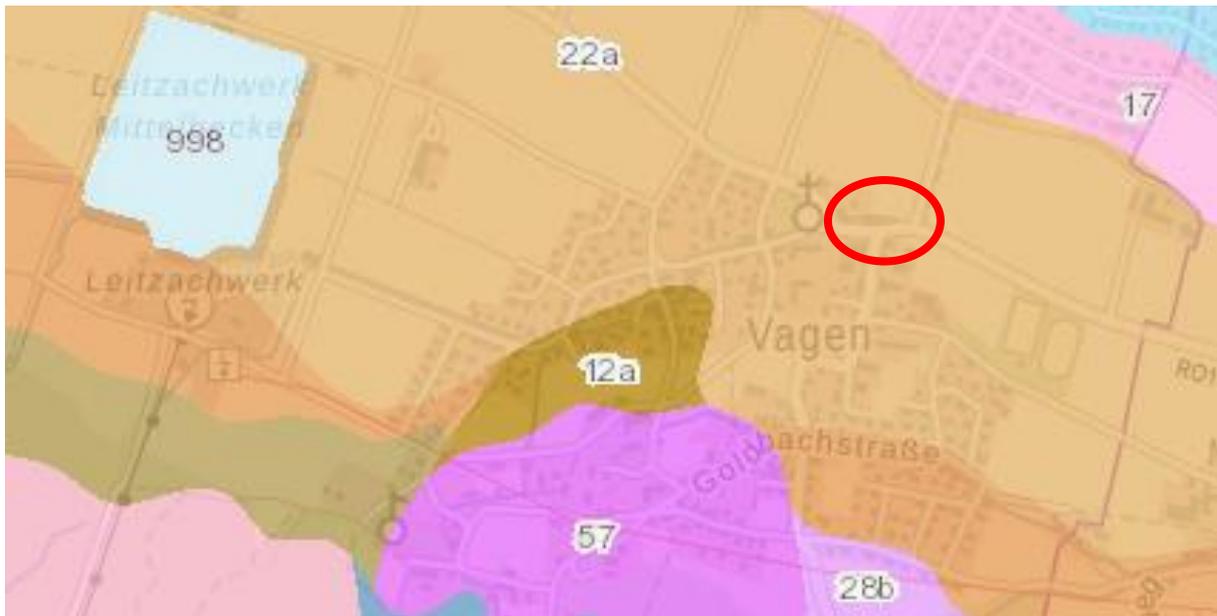


Abb. 20 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2019 BayLfU

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

Im Vorfeld der Planung wurde für das beabsichtigte Vorhaben im April 2021 ein geotechnischer Bericht ausgearbeitet (Geotechnischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim).

Demzufolge liegt „das für die Errichtung des Gebäudes erkundete Gelände [...] im Bereich von quartären, wärmzeitlichen Schmelzwasserschottern in Form von Kiesen, welche hier oberflächennah von humosen Oberböden bzw. anthropogenen Auffüllungen überlagert werden.

Die Kiese stehen hier voraussichtlich in > 15 m Mächtigkeit an. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten auch bis in die erkundeten jeweiligen Endtiefen bestätigt.

**Oberböden / Auffüllungen**  
(erkundet bis max. 1,00 m u. GOK)

Mutterboden (Schluff, sandig, kiesig, humos);  
Konsistenz: steif

Auffüllung (Kies, sandig, schluffig, mit Bauschuttresten durchsetzt); Lagerung: locker bis mitteldicht

**Schmelzwasserschotter**

Kies, schwach bis stark sandig, teils (frühestens ab 2,30 m u. GOK) schwach bis stark schluffig, teils steinig, teils schwach organisch; Lagerung: locker bis dicht" (GEOPLAN 2021)

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

#### 7.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung entstehen.

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

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

#### 7.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Für das geplante Vorhaben wird eine höchstzulässige Grundfläche festgesetzt. Die daraus resultierende GRZ mit einem Wert von GRZ 0,21 liegt deutlich unter den Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen utzung gemäß § 17 BauNVO.

Zur Sicherstellung einer zweckenstprechenden Nutzung darf i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von GRZ 0,6 überschritten werden. Der zulässige Versiegelungsgrad entsprechend Orientierungswert gem. § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO (Kappungsgrenze 0,8) wird dadurch wesentlich unterschritten.

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

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

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

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

#### 7.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Boden</b>	hoch	mittel	gering	<b>mittel</b>

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

#### 7.4.5 Schutzgut Wasser

##### 7.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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



Abb. 21 Auszug aus digitaler Geologischen Karte mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

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

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

Im Vorfeld der Planung wurde für das beabsichtigte Vorhaben im April 2021 ein geotechnischer Bericht ausgearbeitet (Geotechnischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim). Demzufolge wurde im Rahmen der Erkundungsarbeiten in keiner der vier durchgeführten Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen von 1,90 m u. GOK bis 2,30 m u. GOK (=521,40 m ü.NN bis 521,98 m ü.NN) ein Grundwasserstand angetroffen.

Desweiteren wurde durch das Büro GeoPlan GmbH im August 2021 ein hydrogeologischer Bericht angefertigt (Hydrogeologischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim). Demnach erstreckt sich der Hauptgrundwasserleiter von ca. 9,0 m bis mindestens 21,0 m unter GOK und erreicht somit eine Gesamtmächtigkeit von etwa 11,0 m. Stauende Zwischenschichten sind anhand des Bohrguts nicht zu erkennen. Der Grundwasserspiegel wurde im abgeteuften Brunnen BR 1 bei 15,76 m unter GOK (= 507,94 m NN) eingemessen. Das Grundwasser liegt somit bei Mittelwasserverhältnissen ungespannt im Aquifer vor. Gemäß der Auswertung einer nahegelegenen Grundwassermessstelle „Gw 7 Sportplatz Vagen“ lassen sich Grundwasserschwankungen von bis zu 4,0 m ermitteln.

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

Die Flächen nördlich von Vagen sind im Regionalplan RP 18 als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet „Feldkirchen-Westerham / Bruckmühl / Bad Aibling“ dargestellt (siehe folgende Abbildung). In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (RP 18 2.2 (Z)).



Abb. 22 Auszug aus Regionalplan RP 18 mit Darstellung des wasserwirtschaftlichen Vorranggebiets (blaue Kreuzschaffur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Rauminformationssystem Bayern RISBY © 2021 StMWLE ; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind nicht vorhanden.

Entsprechend **UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren** befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 oder HQ extrem (**Online-Abfrage vom 14.01.2022**). Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

#### 7.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

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

#### 7.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Für das geplante Vorhaben wird eine höchstzulässige Grundfläche festgesetzt. Die daraus resultierende GRZ mit einem Wert von GRZ 0,21 liegt deutlich unter den Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Zur Sicherstellung einer zweckentprechenden Nutzung darf i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von GRZ 0,6 überschritten werden. Der zulässige Versiegelungsgrad entsprechend Orientierungswert gem. § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO (Kappungsgrenze 0,8) wird dadurch wesentlich unterschritten.

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

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

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

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

#### 7.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamter- heblichkeit
<b>Oberflächen- wasser</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

#### 7.4.6 Klima und Lufthygiene

##### 7.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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

Die tangierende regionale Straße (Kreisstraße RO 13) verursacht eine Vorbelastung der  
lufthygienischen Situation im Planungsgebiet. Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld  
des Planungsgebiets sind zudem, zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungs-  
typische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und über-  
nimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

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

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung im benachbarten Bruckmühl  
ist das ganze Jahr über von Westen.

Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Bruckmühl weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

#### 7.4.6.2 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.

#### 7.4.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren.

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

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

#### 7.4.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

##### Flächenaufheizung

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

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

##### Verkehrsaufkommen

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

##### Schadstoffemissionen

Für das Planungsgebiet werden zulässige Nutzungsarten definiert. Mit der entsprechenden Begrenzung der Arten der Nutzung ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit nicht zu erwarten. Betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### 7.4.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

## 7.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

### 7.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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

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

Der Geltungsbereich weist entlang der Kreisstraße einen ortsbildprägenden Gehölzbestand auf.

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

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

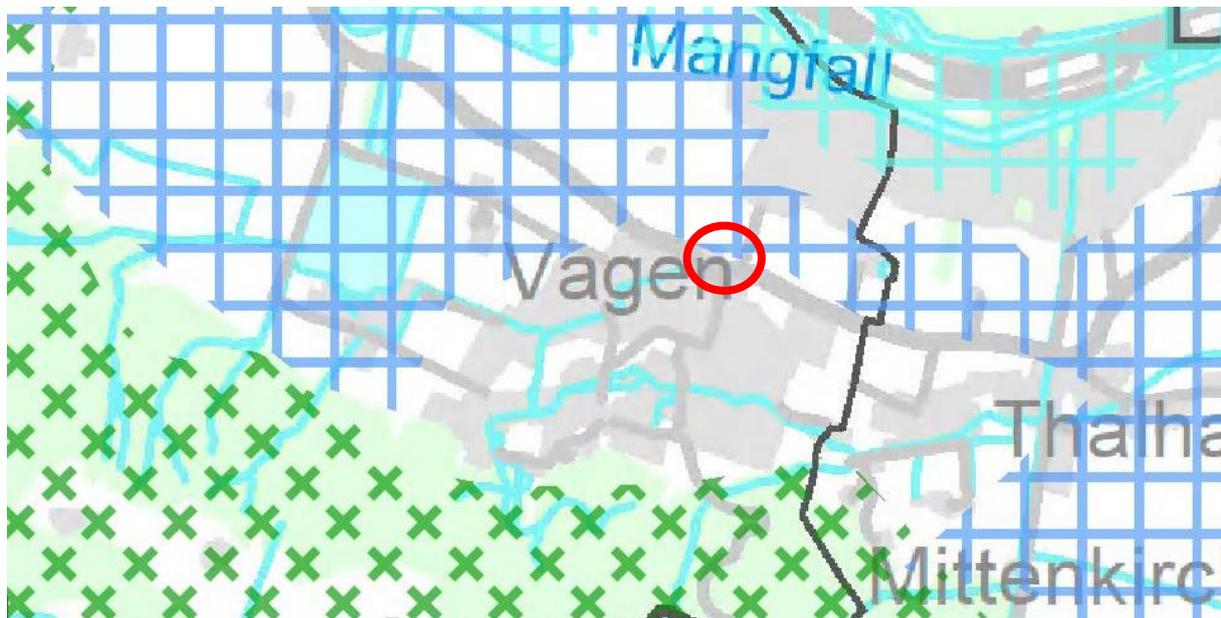


Abb. 23 Auszug aus Regionalplan RP 18 mit Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (grüne Kreuzschaffur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Rauminformationssystem Bayern RISBY © 2021 StMWLE ; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

### 7.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

### 7.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

### 7.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

## 7.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### 7.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das nächste Denkmal befindet sich mit der katholischen Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ in einer Entfernung von circa 55m westlich des Planungsgebiets (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-53 / Bodendenkmal Nr. D-1-8137-0129, [Denkmalliste der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 26.06.2021, Online-Abfrage 26.11.2021](#)).

In einer Entfernung von circa 85 m nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein weiteres Bodendenkmal (Denkmal Nr. D-1-8137-0054, siehe folgende Klarte und Tabelle).

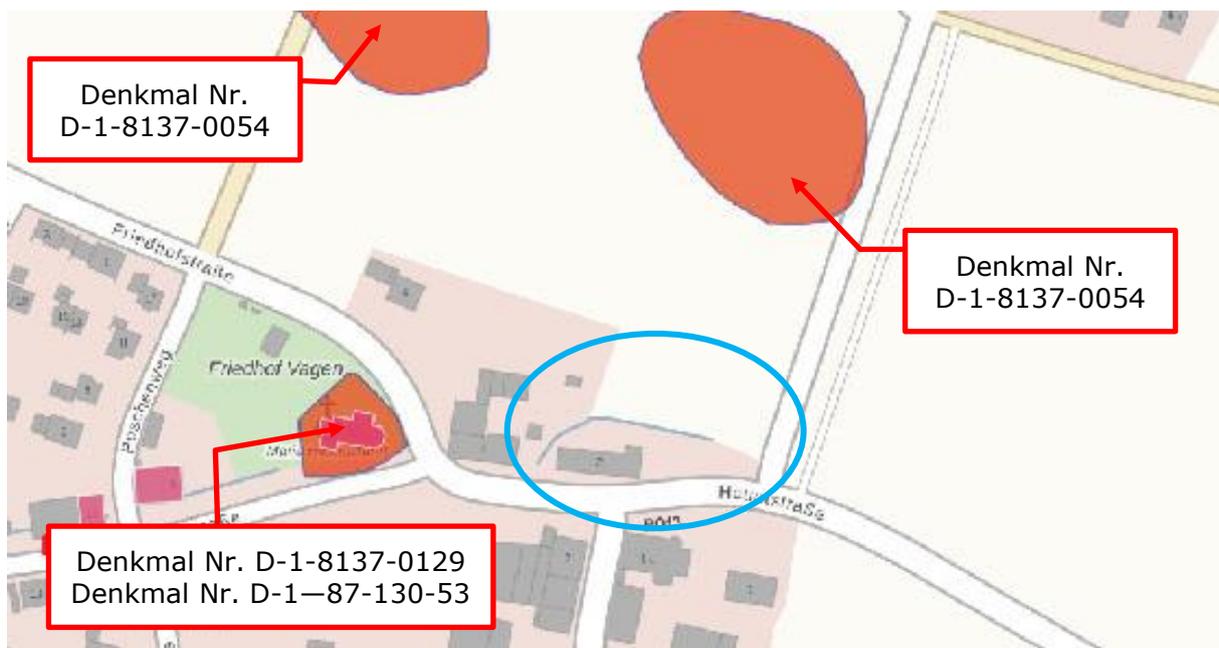


Abb. 24 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab  
 Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung; Denkmaldaten © 2021 BLFD

Denkmal Nr.	Beschreibung
D-1-8137-0054	Bodendenkmal Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
D-1-8137-0129	Bodendenkmal Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Vagen und ihrer Vorgängerbauten.
D-1-87-130-53	Baudenkmal „Mariä Himmelfahrt“ Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalbau mit Satteldach und westlichem Satteldachturm, im Kern spätgotisch, 1746 barock verändert; mit Ausstattung.

Tab. 11 Auflistung der Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets  
 Denkmaldaten © 2021 BLFD

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

Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

### 7.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

### 7.4.9 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.

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.

Die nachfolgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.



Abb. 25 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		<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 vernetztes 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. 13 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

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

Die bisher bereits bebaute Bereich des Planungsgebiets würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter wohnbaulich genutzt werden, vorhandene Leerstände wären weiterhin gegeben. Der nördliche Teil des Planungsgebietes würde weiter einer Gartennutzung bzw. landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Der Kotbach würde weiter als Fließgewässer auf der Nordseite des Feichtlhofes verlaufen.

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

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

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

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

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

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

Im **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“** werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt.

Diese sind:

#### Schutzgut Mensch

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

#### Schutzgut Natur und Landschaft

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

#### Schutzgut Boden

- **Begrenzung der Versiegelung durch festgesetzte Grundfläche weit unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.**
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.

- Zur Versickerung der anfallenden Dachabwässer und Niederschlagswasser sind bevorzugt Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme zu planen.
- Die Entwicklung des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes nutzt in einem großen Teilbereich eine bereits erschlossene und genutzte Baufläche, damit einhergehend erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung.

#### Schutzgut Wasser

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

#### Schutzgut Klima/Luft

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

### **7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis**

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

Das Planungsgebiet liegt sowohl im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (**überplanter Bereich nach § 30 BauGB**) als auch im Außenbereich (**§ 35 BauGB**), die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die **neu überplanten** Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

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. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.



**BEWERTUNGSGEBIETE EINGRIFFSREGELUNG**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

- Untersuchungsbereich / Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 118 "Hauptstraße 2"
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 60 "Vagen Ortskern I"
- Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I"
- Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 303
- Bebauung Bestand
- Baubestand, zur Disposition

- 1** Bewertungsbereich Nr. 1  
Flur Nrn. 303 T: Intensivgrünland
- 2** Bewertungsbereich Nr. 2  
Flur Nrn. 5 T: Gebäudeumfeld
- 3** Bewertungsbereich Nr. 3  
Flur Nrn. 303/2: Kotbach
- 4** Bewertungsbereich Nr. 4  
Flur Nrn. 5 T, 303 T, Überplanter Bereich nach § 30 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche Bestand Straße einschl. Straßenbegleitgrün  
Flur Nrn. 6/1 T, 10 T, 303/1, 258/1 T
- Mögliche Ausgleichsfläche  
FlurNr. 303 T

Abb. 26 Karte Übersicht Bewertungsbereiche

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

**7.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps**

Gebietskategorie I: Intensivgrünland (Bewertungsbereich Nr. 1)

Die **ausgleichsrelevanten** Flächen **des Grundstücks Flur Nr. 303 T** innerhalb des Planungsgebiets werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt (mehrschürige Wirtschaftswiese). Es befindet sich kein Gehölzbestand innerhalb des überplanten Bereichs.

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

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	<b>I</b>	Intensiv genutztes Grünland
Boden	<b>II</b>	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Wasser	<b>I</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>I</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>II</b>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

Tab. 14 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

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

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

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

#### Gebietskategorie I: Gebäudeumfeld (Bewertungsbereich Nr. 2)

Die ausgleichsrelevanten Flächen des Grundstücks Flur Nr. 5 T innerhalb des Planungsgebietes sind durch das bestehende Gebäude und die vorhandene Nutzung deutlich anthropogen überprägt. Es befindet sich kein Baumbestand innerhalb des überplanten Bereichs.

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

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	<b>I</b>	Anthropogen überprägtes Grünland / Gärten im Gebäudeumfeld
Boden	<b>II</b>	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>I</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>I</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>II</b>	Ortsrandbereich ohne eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Lage mit Fernwirkung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

Tab. 15 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

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

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

> Gebäudeumfeld: **Kategorie I**  
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Gebietskategorie II: Fließgewässer (Bewertungsbereich Nr. 3)

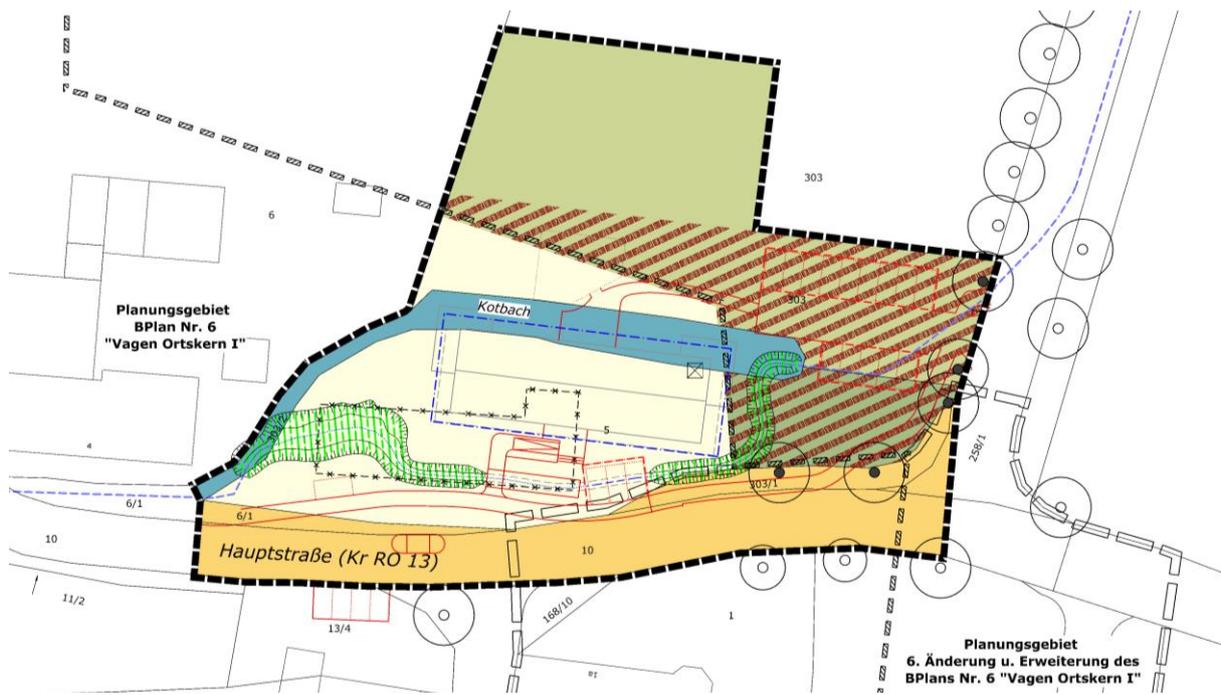
Die Fläche des Kotbachs (Fur Nr. 303/2) innerhalb des Planungsgebiets (Bewertungsgebiet Nr. 2) ist als anthropogen verändertes, teilweise strukturreiches Fließgewässer anzusehen.

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

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

Tab. 16 Einstufung des Zustands des Bewertungsgebietes 2 (Kotbach) nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

> Teilweise strukturreicher Bachverlauf: Kategorie **III**  
Gebiet hohe Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft



PLANZEICHEN ALLGEMEIN

- Untersuchungsbereich / Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 "Hauptstraße 2"
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 60 "Vagen Ortskern I"
- Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen Ortskern I"
- Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 303
- Bebauung Bestand
- Baubestand, zur Disposition
- Baugrenze Planung
- Flächen für Stellplätze Planung
- Erschließung geplant
- Bachlauf geplant
- Bachlauf verrohrt, Bestand / Planung
- Baum Bestand
- Baum Bestand, außerhalb Planungsgebiet

NATURSCHUTZRECHTL. EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

- Kategorie II:** Kotbach  
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie I:** Intensivgrünland  
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie I:** Gebäudeumfeld  
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Teilen Fläche für Kompensationsmaßnahmen
- Flächen mit Baubestand**  
überplanter Bereich nach § 30 BauGB nicht ausgleichsrelevant
- Öffentliche Verkehrsflächen Bestand**  
nicht ausgleichsrelevant

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG

- TYP A**  
hoher Versiegelungsgrad > 0,35

VERLEGUNG FLIESSGEWÄSSER

- Verlegung "Kotbach"**  
naturnahe Gestaltung Bachlauf einschl. Begleitflächen

Abb. 27 Karte Eingriff

Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplans ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen **eine zulässige GR festgesetzt. Die daraus resultierende GRZ ist mit GRZ 0,21 anzusetzen.** 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 **daher** als „Fläche mit **niedrigem bis mittlerem** Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ B**  
 Flächen mit **niedrigem bis mittlerem** Versiegelungs- und Nutzungsgrad

### 7.7.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

In der Bebauungsplanänderung werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

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

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

		Fläche (ca.-Werte)
<b>A</b>	<b>Ermittlung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsflächenbedarfs</b>	
<b>A.1</b>	<b>Planungs- / Bewertungsgebiete</b>	
A.1.1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße 2“ gesamt	<b>ca. 4.790 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bewertungsbereich 1: Erweiterungsgebiet Intensivgrünland</b>	
A.1.1.1	Ausgleichsrelevante Fläche mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	ca. 790 m <sup>2</sup>
	<b>Bewertungsbereich 2: Erweiterungsgebiet Gebäudeumfeld</b>	
A.1.1.2	Ausgleichsrelevante Fläche mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	ca. 330 m <sup>2</sup>
	<b>Bewertungsbereich 3: Kotbach</b>	
A.1.1.3	Ausgleichsrelevante Fläche mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	ca. 360 m <sup>2</sup>
	<b>Bewertungsbereich 4: Überplante Bereiche (§ 30 BauGB)</b>	
A.1.1.4	OHNE ausgleichsrelevante Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	ca. 1.520 m <sup>2</sup>
	<b>Öffentliche Verkehrsfläche Bestand: Straße einschl. Straßenbegleitgrün</b>	
A.1.1.5	OHNE ausgleichsrelevante Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	ca. 950 m <sup>2</sup>
	<b>Potenzielle Ausgleichsfläche Flur Nr. 303 T</b>	
A.1.1.6	Flächen für ökologische Aufwertung, OHNE ausgleichsrelevanten Eingriff	ca. 840 m <sup>2</sup>
A.1.2	<b>Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b> (A.1.1.1 + A.1.1.2+A.1.1.3)	<b>ca. 1.480 m<sup>2</sup></b>

<b>A.2 Erforderlicher Ausgleichsbedarf</b>			
<b>A.2.1 Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 1</b>			
A.2.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Intensivgrünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	<b>Kategorie I</b>
A.2.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	<b>Typ B</b>
A.2.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		<b>0,4</b>
A.2.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nr. 303 T (Intensivgrünland) (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Bewertungsgebiets)		790 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfaktor		0,40
	<b>Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303 T</b>		<b>ca. 316 m<sup>2</sup></b>
<b>A.2.2 Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 2</b>			
A.2.2.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Gebäudeumfeld	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	<b>Kategorie I</b>
A.2.2.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	<b>Typ B</b>
A.2.2.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		<b>0,5</b>
A.2.2.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nr. 5 T (Gebäudeumfeld) (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Bewertungsgebiets)		ca. 330 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfaktor		0,50
	<b>Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 5 T</b>		<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
<b>A.2.3 Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 3</b>			
A.2.3.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Fließgewässer	Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	<b>Kategorie III</b>
A.2.3.2	<u>Eingriffstyp</u>		

<b>A.2 Erforderlicher Ausgleichsbedarf</b>		
<b>A.2.1 Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 1</b>		
<b>GRZ &lt; 0,35</b>	<b>Niedriger bis mittlerer</b> Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	<b>Typ B</b>
A.2.3.3 <u>Ausgleichsfaktor</u>	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	<b>1,0 – 3,0</b>
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	<b>1,0</b>
A.2.3.4 <u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	
	Eingriffsfläche Fl. Nr. 303/2 (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)	ca. 360 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfaktor	1,0
	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>ca. 360 m<sup>2</sup></b>
<b>B.2 Zusammenfassung</b>		
	Eingriffsfläche gesamt (entspr. Ziff. A.1.2)	<b>ca. 1.480 m<sup>2</sup></b>
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nrn. 303 T (entspr. Ziff. A.2.1.4)	<b>ca. 316 m<sup>2</sup></b>
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nrn. 5 T (entspr. Ziff. A.2.2.4)	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303/2 (entspr. Ziff. A.2.3.4)	ca. 360 m <sup>2</sup>
	<b>Ausgleichsflächenbedarf gesamt (gerundet)</b>	<b>ca. 840 m<sup>2</sup></b>

Tab. 17 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

### 7.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt **circa 1.480 m<sup>2</sup>** besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von **etwa 840 m<sup>2</sup>** anrechenbarer Fläche.

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

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim wird der Ausgleich nördlich angrenzend an das Eingriffsgebiet in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht (siehe folgende Abbildung).

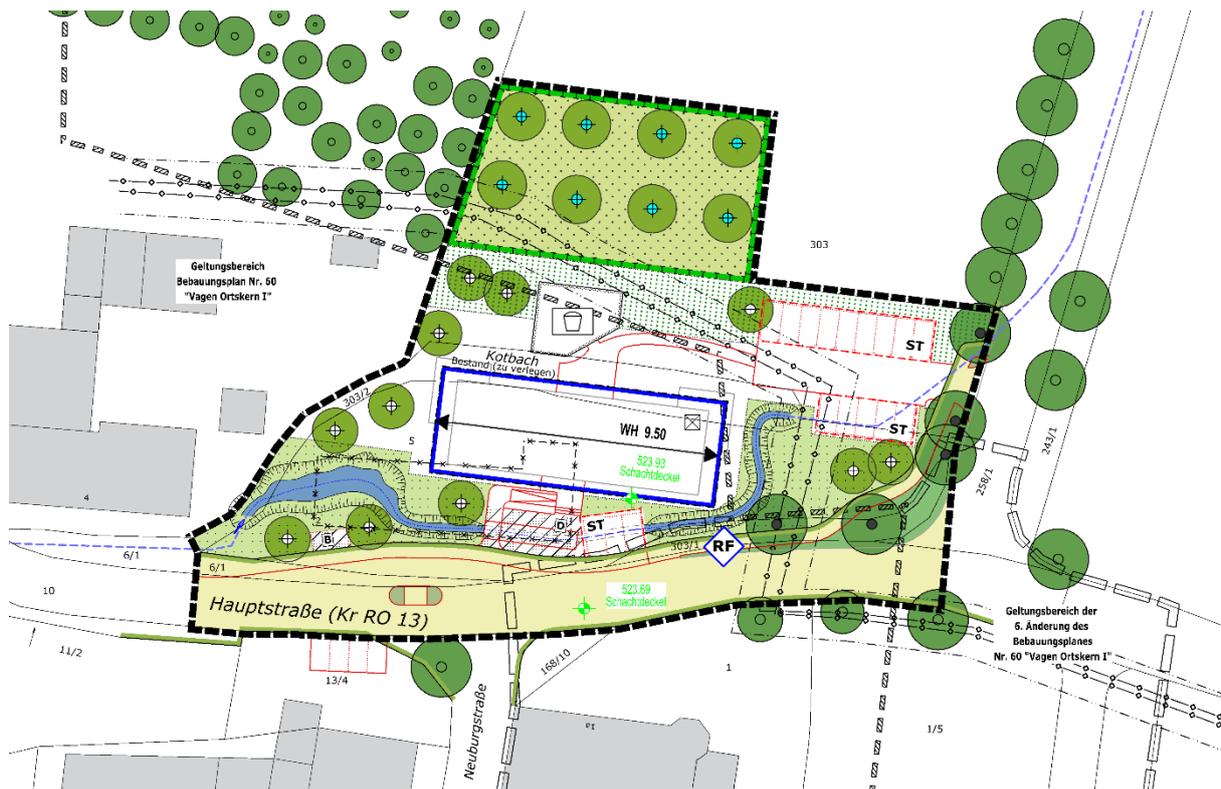


Abb. 28 Planteil des Bebauungsplans mit Lage der Ausgleichsflächen  
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 : 1000

### 7.7.3.1 Ausgleichsfläche A1 – extensiv genutzte Streuobstwiese Flur Nr. 303 T

#### Beschreibung der Ausgangssituation

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

#### Zielsetzung

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

#### Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
  - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
  - 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen. Ein Kröpfchnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
  - Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober.
  - Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

- Entwicklung Obstanger:
  - Fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen; Gehölze, Anzahl und Lage entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan, mindestens 50% der Obstbäume sind als Apfelbäume zu pflanzen, die Verwendung von altbewährten Obstsorten wird empfohlen, von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.
  - Qualität Hochstamm, Mindestpflanzqualität der Obstgehölze Hochstamm H 2xv STU 10-12cm, Pflanzabstand ca. 8 – 10 m,
  - Baumverankerung mit Dreibock,
  - Fachmännischer Erziehungschnitt in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung, Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr, Ausfälle sind in Zahl und Qualität zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgaben:
  - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
  - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

#### Bewertung der Maßnahme

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

Ermittlung anrechenbarer Fläche:  $840 \text{ m}^2 \times 1,0 = 840 \text{ m}^2$

#### **7.7.4 Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets**

Ausgleichsflächenbedarf gesamt:	ca. <b>840</b> m <sup>2</sup>
Anrechenbare Ausgleichsfläche 1 Obstwiese (Flur Nr. 303 T):	ca. <b>840</b> m <sup>2</sup>
<b>Differenz Ausgleichsbedarf – erbrachter Ausgleich:</b>	<b>ca. 0</b> m <sup>2</sup>

Tab. 18 Übersicht Ausgleichsflächen

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

#### **7.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

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

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

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

- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen, mit Stand vom Juni 2021 erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

#### Fledermäuse

*„Bei den Fledermäusen ist eine Quartiernutzung durch gebäudenutzende Arten nicht völlig ausgeschlossen, da aufgrund des geplanten Bauvorhabens der Abriss des bestehenden Gebäudes vorgesehen ist.*

*Im Außenbereich des Gebäudes befinden sich verschiedene als potenziell nutzbare Quartiere. Eine, möglicherweise vom Buntspecht ausgearbeitete Öffnung an der Dachkonstruktion, führt in einen für Fledermäuse nutzbaren Hohlraum.*

*Ein weiteres Quartierpotenzial stellen die Ortgangbretter an den Dachfronten dar sowie Spalten hinter den Fensterläden entlang des Richtung Süden ausgerichteten oberen Stockwerks. Bei der Kontrolle der Ortgangbretter über ein Ausleuchten der Spalten mittels Handspiegel sowie der Kontrolle der Fensterläden wurden keine Fledermäuse nachgewiesen bzw. fanden sich am Boden unter den Fensterläden bzw. an der Hauswand keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse anhand von Kotpellets. Eine Nutzung durch einzelne Individuen beispielsweise als Tagesquartier ist gegeben und kann nicht völlig ausgeschlossen werden.*

*Im Innenbereich ist als Fledermausquartier der Dachboden relevant. Über Öffnungen im Dachstuhl sind Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden. Der Dachboden ist nicht isoliert. Die Dachziegel liegen frei auf den Dachlatten auf. Der Dachboden ist sowohl am Mauerwerk als auch an den Holzverbindungen teilweise stark verschmutzt was u.U. von Fledermäusen gemieden wird. Bei der Kontrolle des Dachbodens wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Ebenso fehlen Kotpellets oder auch Totfunde, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Winterquartier ist aufgrund der fehlenden Isolation und fehlenden Feuchtigkeit unwahrscheinlich.“ (MANHART 2021)*

#### Haselmaus

*„Eine Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden. Im Eingriffsbereich sind keine Sträucher oder Aufforstungen vorhanden, die sowohl zur Anlage von Nestern als auch aufgrund ihrer Zusammensetzung als Nahrungshabitat geeignet sind. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht.“ (MANHART 2021)*

#### Biber / Fischotter

*„Eine Betroffenheit von Biber und Fischotter kann ausgeschlossen werden. Im Eingriffsbereich sind keine Gewässer oder andere Strukturen vorhanden, die als Lebensraum oder Teillebensraum wie beispielsweise Nahrungshabitat geeignet sind. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht.“ (MANHART 2021)*

#### Reptilien

*„Bei der Gruppe der Reptilien sind keine Arten wie beispielsweise Zauneidechse oder Schlingnatter zu erwarten. Essentielle Habitatrequisiten wie Steinhaufen und Holzhaufen als Sonnen- und Versteckplätze oder Überwinterungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Reptilien kann daher ausgeschlossen werden.*

*Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht." (MANHART 2021)*

#### Amphibien

*„Der Kotbach stellt für Amphibien kein geeignetes Fortpflanzungsgewässer dar. Das Gewässer weist einen Fischbesatz auf, der Uferbereich fällt steil ab, eine submerse Vegetation fehlt, der Gewässerboden ist schlammig und bietet daher insgesamt keine geeigneten Laich- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Amphibien. Im Rahmen der Begehungen wurden dementsprechend keine Amphibien beobachtet und sind auch nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 sind mit der Umsetzung des Bauvorhabens nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

#### Vögel

*„Die Vögel nehmen im Allgemeinen einen besonders großen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ein, da prinzipiell sämtliche heimische Brutvogelarten bei den Belangen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.*

#### Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

*Bei der Begehung am 30.05. wurde in Gebäudenähe ein Haussperling sowie ein Hausrotschwanz beobachtet.*

*Die oben beschriebene Öffnung in der Dachkonstruktion [...] kann von beiden Arten als Nistplatz angenommen werden, Hinweise auf einen bestehenden Brutplatz anhand von Futtereintrag oder bettelnde Jungvögel wurden allerdings nicht beobachtet. Hinweise auf eine Nutzung durch Mauersegler anhand großer Kotspuren waren nicht vorhanden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 - 3 könnten jedoch durch den Abriss während der allgemeinen Vogelbrutzeit zum Tragen kommen.*

#### Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel

*Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze, die zur Anlage von Nestern nutzbar sind. Für Vogelarten mit saisonalen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Geltungsbereich als Brutplatz daher ungeeignet. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

#### Käfer, Schmetterlinge, Libellen

*„Bei den Käfern, Schmetterlingen und Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. In Bezug auf die Tagfalter ist auf dem Geltungsbereich beispielsweise ein Vorkommen der Eiablage- und Raupenfutterpflanze *Sanguisorba officinalis* unwahrscheinlich und wurde auch nicht festgestellt, so dass mit dem Hellen bzw. Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen nicht zu rechnen ist. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

#### Gefäßpflanzen

*„Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)*

Das vorliegende Gutachten kommt in Bezug auf Fledermäuse zu folgendem Fazit:

*„Das (bestehende) Gebäude verfügt im Außenbereich über Quartierpotenzial an der Dachkonstruktion sowie im Dachboden, der über entsprechende Einflugöffnungen zu erreichen ist. Auch wenn aufgrund der Gebäudekontrolle sowohl im Außenbereich als auch im Dachboden keine Hinweise auf eine Nutzung vorliegen, stellt das Gebäude ein potenzielles Fledermausquartier dar. Eine Nutzung durch Fledermäuse beispielsweise als kurzfristiges Tagesquartier kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sind die Innenräume nicht frostsicher, so dass eine Überwinterung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.*

*Mit dem Abriss des Gebäudes gehen potenzielle Quartiere verloren, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 Nr. 3, den Verbotstatbestand des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auslösen.*

*Ein Abriss im Zeitraum zwischen Ende März und Anfang Oktober könnte zur Schädigung einzelner Individuen führen und den Verbotstatbestand der Schädigung nach §44 Abs. 1 Nr. 1 verwirklichen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen." (MANHART 2021)*

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG werden daher entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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

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

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

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

Die für das Ortsbild verträglichste Lösung wurde dabei favorisiert.

### **7.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

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

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde 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 des Landkreises Rosenheim zu benachrichtigen.

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

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine nennswerten Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

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

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

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

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

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

### **7.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

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

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

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

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

Der überplante Bereich liegt nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs. Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
<b>Mensch: Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	hoch	mittel	gering	mittel
<b>Wasser: Oberflächenwasser</b>	mittel	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>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 19 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch das städtebauliche Vorhaben

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

Wie unter Kapitel 7.6 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 840 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden.

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

Feldkirchen-Westerham, den .....

.....

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

## Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

### Kartendienste / Informationssysteme

- BAYERN ATLAS  
<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>  
Herausgeber:  
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4,  
80538 München, [service@geodaten.bayern.de](mailto:service@geodaten.bayern.de)
- 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, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbewertung; 80525 München, [Referat101@stmwi.bayern.de](mailto:Referat101@stmwi.bayern.de)
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>  
Herausgeber:  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LfU BAYERN  
z.B. UmweltAtlas, Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb), EnergieAtlas  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>  
Herausgeber:  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160,  
86179 Augsburg, [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)

### Fachplanungen

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜDOSTOBERBAYERN  
© 2005 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Herausgeber:  
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN  
Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München  
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN (LRP)  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München  
Autor: Ringler, Alfred  
Stand: 1978

- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM  
Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,  
Rosenkavalierplatz 2, 81925 München  
Stand: Dezember 1995

#### Bauleitplanung / Sonstige Planungen

- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHFTSPLAN DER GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM (APRIL 2016)
- BEBAUUNGSPLAN Nr. 60 „VAGEN ORTSKERN I“ (21.11.1994)  
einschl. bisheriger Änderungen
- DORFERNEUERUNG VAGEN II  
Stand 1987  
Planverfasser: Architekten Schmidt + Leicher, 83098 Brannenburg
- VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTS-  
HAUSES“  
mit Stand vom 29.11.2021  
Planverfasser:  
SAI Schleburg Generalplanung GmbH, Schönfeldstraße 17, 83022 Rosenheim,  
info@schleburg.de
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE 2, VAGEN “  
mit Stand vom 29.11.2021  
Planverfasser:  
PLG Strasser GmbH, Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim
- HÖHEN- UND LAGEMÄSSIGE BESTANDSAUFNAHME  
mit Stand vom 07.09.2019  
Planverfasser: Endemann Vermessungen, Am Leitenfeld 4, 83547 Babensham
- DIGITALE FLURKARTE M 1 : 1.000  
mit Stand vom Juli 2020  
© Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Fachgutachten

- GEOTECHNISCHER BERICHT  
„Neubau Wohn- u. Geschäftshaus, Hauptstraße 2 in Feldkirchen-Westerham“,  
Bericht Nr. B2103122  
GeoPlan GmbH, Hechtseestr. 16, 83022 Rosenheim, info@geoplan-online.de  
Stand: April 2021
- HYDROGEOLOGISCHER BERICHT  
„Neubau Wohn- u. Geschäftshaus, Hauptstraße 2 in Feldkirchen-Westerham“,  
Bericht Nr. B2103122  
GeoPlan GmbH, Hechtseestr. 16, 83022 Rosenheim, info@geoplan-online.de  
Stand: August 2021
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG  
im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“  
Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Birkenweg 5,  
83410 Laufen, christof.manhart@t-online.de  
Stand: 13.06.2021

## **ANHANG Pflanzenauswahl**

Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der potenziellen natürlichen Vegetation pnV als eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke 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.

Die folgenden Auflistungen liefern eine entsprechende Auswahl. Diese ist nicht abschließend zu verstehen. Grundsätzlich ist bei den folgenden genannten Pflanzenarten auch die Verwendung von Sorten möglich. Auf die spezifischen Standort- und Klimaansprüche ist prinzipiell zu achten.

### **Laubbäume 1. Ordnung**

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Platanus acerifolia	Platane	Klimabaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Quercus cerris	Zerr-Eiche	Klimabaum
Quercus frainetto `Trump`	Italienische Eiche	Klimabaum
Robinia pseudoacacia	Robinie	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Tilia tomentosa `Brabant`	Silber-Linde	Klimabaum

### **Laubbäume 2. und 3. Ordnung**

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn	Klimabaum
Acer rubrum	Rot-Ahorn	Klimabaum
Alnus spaethii	Purpur-Erle	Klimabaum
Carpinus betulus	Hainbuche	
Carpinus betulus `Franz Fontaine`	Hainbuche Sorte Franz Fontaine	Klimabaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	Klimabaum
Celtis australis	Zürgelbaum	Klimabaum
Corylus colurna	Baumhasel	Klimabaum
Gleditsia triacanthos `Skyline`	Gleditschie Sorte Skyline	Klimabaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Klimabaum
Malus Hybriden	Zier-Apfel	Klimabaum
Parrotia persica	Eisenholzbaum	Klimabaum
Pyrus calleryana	Zier-Birne	
Sophora japonica `Regent`	Jap. Schnurbaum Sorte Regent	Klimabaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria `Magnifica`	Echte Mehlbeere	Klimabaum

**Schnittverträgliche Heckengehölze**

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	
Malus-Hybride „Evereste“	Zier-Apfel „Evereste“	

**Vogelschutz- / -nährgehölzhecke, Bienenweide**

Botanischer Name	Dt. Name	Nektar / Pollen	Vogelnähr- gehölz / Nistplätze	Anmerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn		+	Kleinbaum, schnittverträglich
Amelanchier in Arten und Sorten	Felsenbirne	+	++	4-Jahreszeiten- Gehölz
Berberis thunbergii / (in Arten und Sorten)	Berberitze	+	+	4-Jahreszeiten- Gehölz, schnitt- verträglich
Cornus mas	Kornelkirsche	++	+	4-Jahreszeiten- Gehölz
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	+	+	
Corylus in Arten und Sorten	Hasel	++	+	
Cotoneaster mul- tiflorus / (in Arten und Sorten)	Felsenmispel	++	+	4-Jahreszeiten- Gehölz, schnitt- verträglich
Crataegus mono- gyna	Eingrifflicher Weißdorn	+	++	schnittverträglich
Eleagnus in Arten und Sorten	Ölweide	+	+	schnittverträglich
Euonymus euro- paeus	Gew. Pfaffenhütchen	+	+	
Hippophae rhamnoides	Gew. Sanddorn		+	
Ilex in Arten und Sorten	Stechpalme		+	Sommer- / im- mergrün
Ligustrum vulgare	Liguster	+	+	schnittverträglich
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	+	+	
Malus-Hybride in Sorten	Zier-Apfel	+++	+	Kleinbaum, 4-Jahreszeiten- Gehölz
Mespilus germanica	Echte Mispel	+		
Prunus in Arten und Sorten	Kirsche		++	Kleinbaum 4-Jahreszeiten- Gehölz
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere	+	+	
Rosa in Arten und Sorten	Wildrosen	++	+	4-Jahreszeiten- Gehölz

Botanischer Name	Dt. Name	Nektar / Pollen	Vogelnähr- gehölz / Nistplätze	Anmerkung
Rubus fruticosus	Brombeere	++	+	
Rubus idaeus	Himbeere	+++	+	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	++	++	
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	+	+	Kleinbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	+	++	Kleinbaum
Spiraea betulifolia / (in Arten und Sorten)	Spiere	+		4-Jahreszeiten- Gehölz
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	+	+	4-Jahreszeiten- Gehölz

F:\PROJEKTE\20842\_Änderung B-Plan Nr. 60-Vagen-Fl.-Nr.5\02 Vbez BPlan Nr. 118 Hauptstraße 2\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begr BPlan Nr. 118 Hauptstraße 2\_220406.docx