Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

1.Änderung Bebauungsplan Nr. 111

„Unterlaus Nord"

Flur Nrn. 1868/5 T
Gemarkung Höhenrain

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: November 2022
Projekt: 22821

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim

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

Bearbeiter:
Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Katja Hofmeister, M.Sc. Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I

1.0 Anlass und Erforderlichkeit 1

2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets 1

3.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen 2

4.0 Bestand und Planung 3

4.1 Tatsächliche Ausgangssituation 3

4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler 3

4.1.2 Verkehrserschließung 4

4.1.3 Naturräumliche Ausgangssituation 4

4.2 Beabsichtige Planung 7

5.0 Begründung der Festsetzungen 8

5.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für Sport u. Spiel 8

5.2 Maß der baulichen Nutzung 8

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 9

5.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze 9

5.5 Gestalterische Festsetzungen 10

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung 11

5.7 Festsetzungen zum Artenschutz 11

6.0 Auswirkungen der Planung 12

6.1 Orts- und Landschaftsplanung 12

6.2 Klimaschutz 12

6.3 Hochwasserschutz und sonstige Gefahren 13

7.0 Umweltbericht 14

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 14

7.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG 15

7.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes 16

7.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 19

7.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung 19

7.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation 19

7.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen 20

7.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen 20

7.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung 20
7.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum 20
7.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation 20
7.4.2.2 Bau-, anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen 20
7.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung und siedlungsnaher Freiraum 21
7.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere 21
7.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation 21
7.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen 24
7.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen 24
7.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere 24
7.4.4 Schutzgut Boden 25
7.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation 25
7.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen 25
7.4.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen 25
7.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden 26
7.4.5 Schutzgut Wasser 26
7.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation 26
7.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen 27
7.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen 28
7.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser 28
7.4.6 Klima und Lufthygiene 28
7.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation 28
7.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen 29
7.4.6.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen 29
7.4.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene 29
7.4.7 Schutzgut Landschaftsbild 29
7.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation 29
7.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen 29
7.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen 29
7.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild 30
7.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 30
7.4.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation 30
7.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen 30

7.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter 30
7.4.9 Wechselwirkungen 31
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 32
7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen 32
7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis 32
7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 33
Literatur- und Quellenverzeichnis 34

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück Flur Nr. 1868/5 T wurde im Sinne einer Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung ein Antrag auf die Errichtung eines Wohnhauses mit mehreren Wohneinheiten gestellt.

Das überplante Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 111 „Unterlaus Nord“. Die beauftragte Planung widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine Umwandlung bereits beanspruchter Flächen (bestehende Nebenanlage) flächengleich zum Hauptgebäude angestrebt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus Nord“ beschlossen. Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis von Seiten der Gemeindeverwaltung, des Sachgebiets Bauleitplanung sowie der UNB Rosenheim und des Bauwerbers. Vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde von Seiten der UNB Rosenheim im Schreiben vom 22.06.2022 folgende Anforderungen gestellt, die in der Planung berücksichtigt wurden:

1. Keine Rotation des bestehenden bzw. bereits festgesetzten Garagenbaukörpers
2. Keine neue Flächenversiegelung
3. Aufrechterhaltung der bestehenden Eingrünung bzw. plangemäße Umsetzung
4. Unbebautheit des bestehenden Bolzplatzes
5. Keine weitere Ausdehnung in den unbeplanten Außenbereich

2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Unterlaus im nördlichen Gemeindegebiet. Unterlaus wird durchkreuzt von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße Kr RO 3 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kreisstraße Kr RO 2. Die Kr RO 3 befindet sich im südlichen Nahbereich des Planungsgebiets. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück 1868/5 T der Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe anschließende Tabelle).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Waldflächen, Teichanlagen
Im Osten	Nebenanlagen (Garagenhof)
Im Süden	Im Zusammenhang bebauter, dörflich geprägter Bereich von Unterlaus
Im Westen	Teichanlagen / Weiher von Unterlaus

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1.600 m² (siehe folgende Karte).

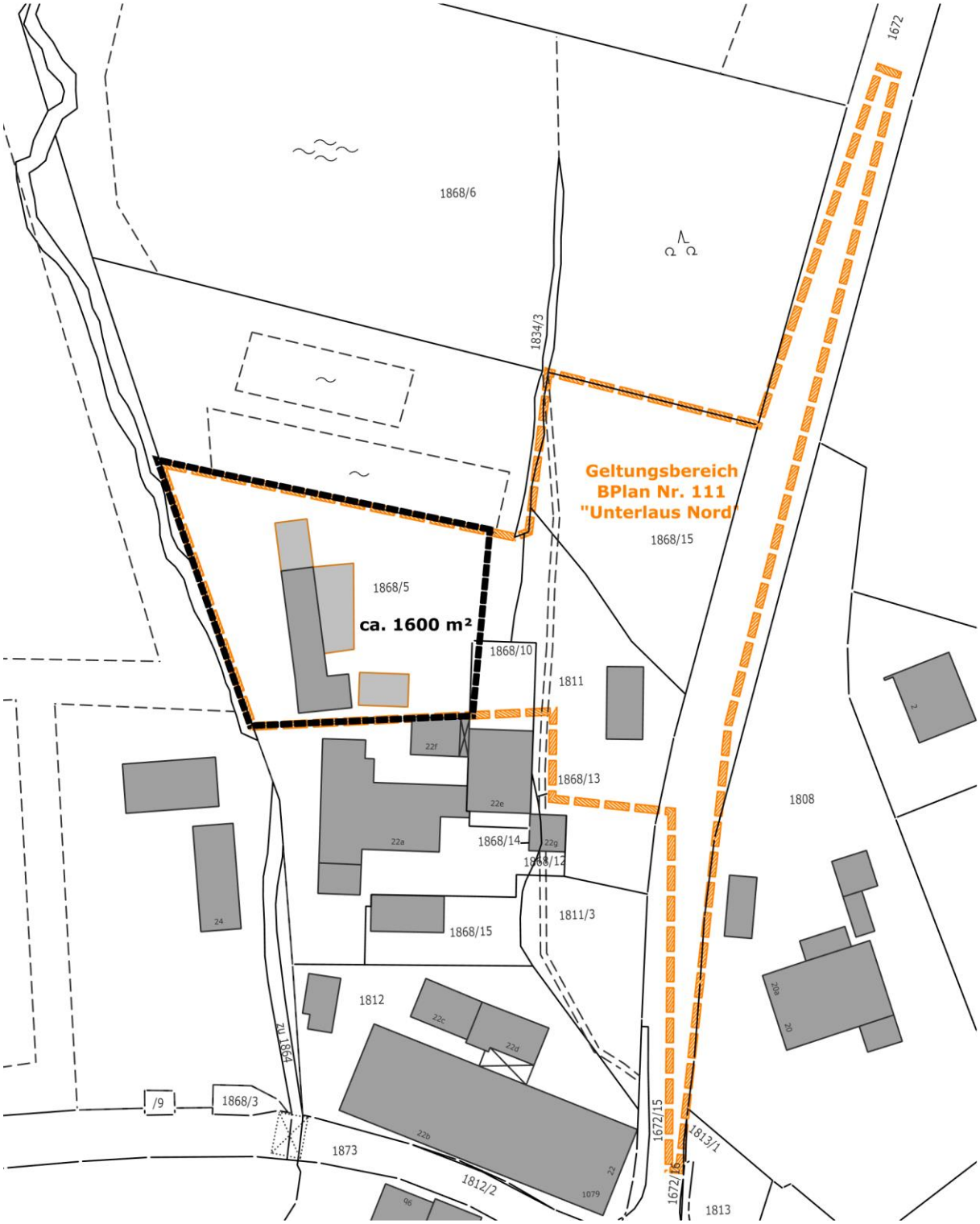


Abb. 1 Karte Geltungsbereich M 1 :1.000
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

3.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 111 „Unterlaus Nord“. Festgesetzt ist neben einer Fläche für Nebenanlagen auch eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Fußball- / Bolzplatz.

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

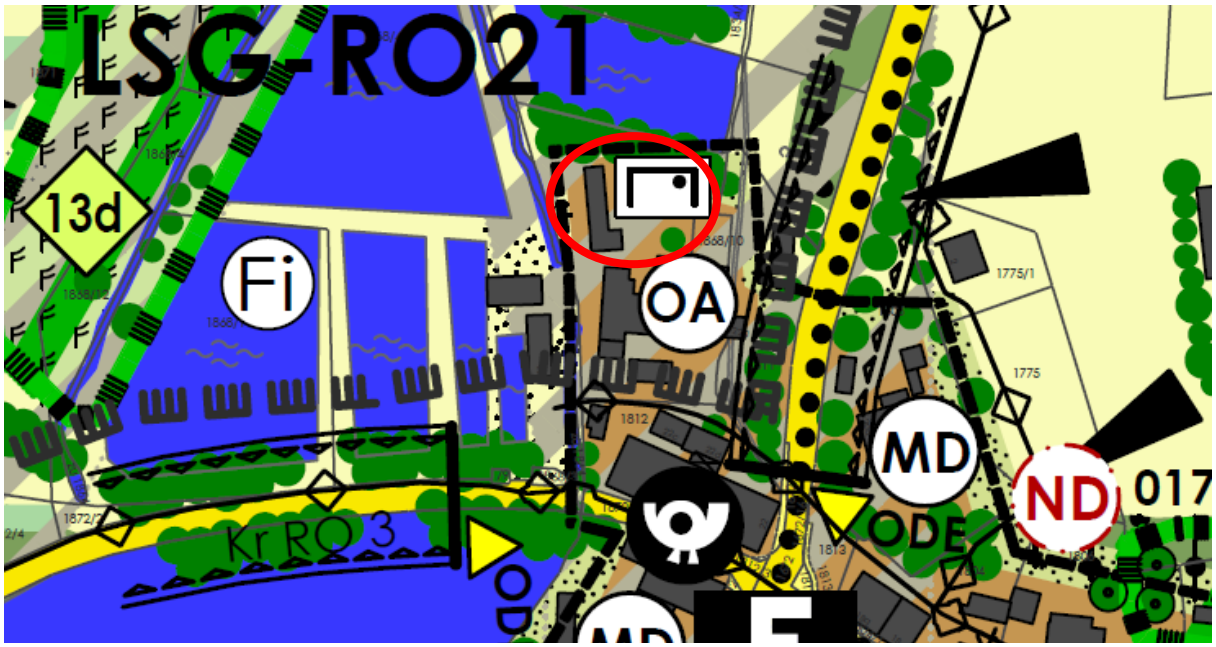


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © 2016 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

4.0 Bestand und Planung

4.1 Tatsächliche Ausgangssituation

4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

Bauliches Umfeld

Der Ortsbereich von Unterlaus ist als dörflich geprägter Bereich nach § 5 BauNVO einzustufen. Grundsätzlich ist von einer städtebaulichen Prägung auf das Planungsgebiet auszugehen.

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

Eingebunden in den vorhandenen Hangbereich befinden sich östlich des Planungsgebiets, im Bereich der Flur Nr. 1811, bestehende Nebengebäude (Garagen). Westlich davon befindet sich ein vorhandener Feldweg, welcher der Erschließung der nördlich gelegenen Fischweiher dient.

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets befinden sich bestehende Nebenanlagen, die überwiegend als Garage, Geräteschuppen sowie Lager- und Abstellfläche genutzt werden.

Im östlichen Planungsgebiet befindet sich ein bestehender Bolzplatz. Dieser ist über die vorhandene Erschließung des bestehenden Garagengebäudes beziehungsweise die Erschließung der östlich angrenzenden Bereiche erschlossen. Der Bolzplatz ist durch bestehende Gebäude und Nebenanlagen umrahmt, welche der Gaststätte und dem angeschlossenen Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Denkmäler

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 07.07.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 21.11.2022).

Bei dem nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmal in einer Entfernung von circa 160 m südöstlich handelt es sich um die „Katholische Filialkirchen St. Vitus, Saalbau mit Satteldach und Westturm mit Steildach, spätgotischer Tuffquaderbau, barocker Ausbau um 1725, mit Ausstattung“ (Denkmal Nr. D-1-87-130-50) sowie „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Filialkirche St. Vitus in Unterlaus und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof“ (Denkmal Nr. D-1-8037-0077).

4.1.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über private Erschließungsflächen an die südlich verlaufende Kreisstraße Kr RO 3 und somit an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

4.1.3 Naturräumliche Ausgangssituation

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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

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

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

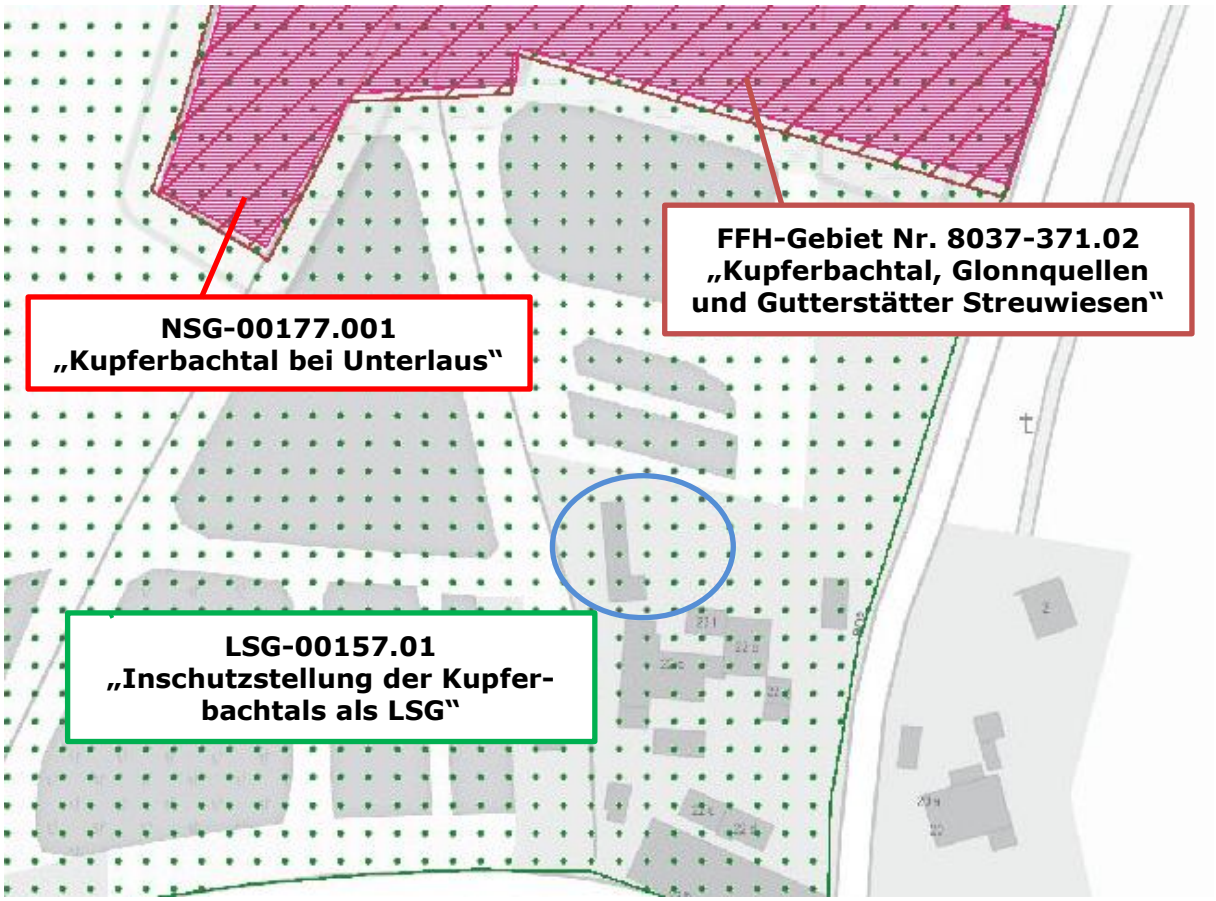


Abb. 3 Lage der FFH-, NSG-, und LSG-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Daten: © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung

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

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 21.11.2022, befinden sind innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

Im nördlichen und östliche Umfeld befinden sich, in einem Abstand von mindestens circa 100 m, biotopkartierte Flächen des „Naturschutzgebiets Kühlachen“ (Biotop Nr. 8307-1010-001) und „Streuwiesenreste im Kupferbachtal, am Südrand des NSG Kühlachen“ (Biotop Nr. 8037-003-001) sowie „Steilhangwäldchen am nordöstlichen Ortsrand von Unterlaus“ (Biotop Nr. 8037-0004-001), siehe folgende Karte.

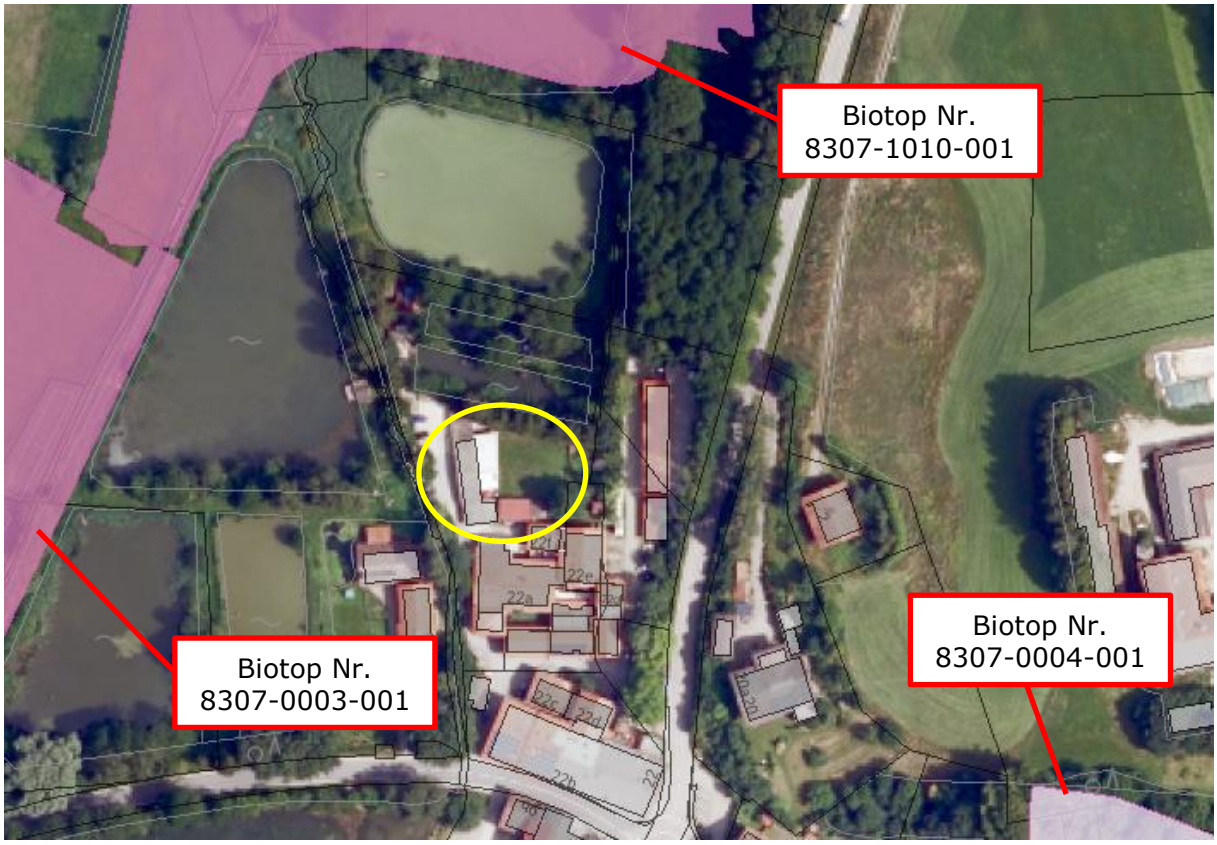


Abb. 4 Auszug aus Luftbild und Parzellarkarte mit Darstellung der Biotopflächen (rote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. M.
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung

Grünordnung/Gehölzbestand

In dem Randbereich des Planungsgebiets befindet sich entsprechend Luftbild (Luftbildbefliegung 13.07.2022) erhaltenswerter Gehölzbestand.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch einen dominierenden Laubbaum, der sich im Bereich angrenzend an den Bolzplatz befindet.

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

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

Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) und Parzellarkarte mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung

Höhenlage/Topographie

Die vorhandene Topographie des Planungsgebiets ist als überwiegend eben zu betrachten.

Im westlichen Bereich der zwei bestehenden Nebenanlagen befindet sich eine Erschließungsstraße, welche nach Norden zu den hauseigenen Fischweihern führt.

Fließ- / Oberflächengewässer

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

Darüber hinaus befindet sich östlich des Planungsgebiets, außerhalb des Geltungsbereichs, ein Grabenverlauf (Zulauf Kupferbach). Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung.

Das Vorhaben befindet sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend dem Bayern Atlas weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (Online-Abfrage BayernAtlas vom 21.11.2022). Das Planungsgebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe folgende Karte).

Abb. 6 Darstellung der wassersensiblen Bereiche mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet)
Quelle: BayernAtlas © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung

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

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

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

4.2 Beabsichtige Planung

Im Sinne einer Nachverdichtung zur Wohnraumgewinnung soll ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flur Nr. 1868/5 T überplant werden. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine Umwandlung bereits beanspruchter Flächen (bestehende Nebenanlage) flächengleich zum Hauptgebäude angestrebt.

Die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind

- Festsetzung des Gebäudebestands (Nebenanlagen) sowie Fortbestehen der Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes,
- Definieren einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche
- Abschließende Definition der baulichen Ausdehnung
- Aufrechterhaltung der bestehenden Eingrünung
- Beibehaltung der bestehenden Gebäudeausrichtung zur Vermeidung neuer Flächenversiegelung
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.

Die vorliegende Planung dient dem Fortbestehen einer planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes sowie der Ermöglichung einer gewünschten Nachverdichtung.

Die bestehende Nebenanlage soll abgerissen und durch eine bauliche Hauptanlage ersetzt werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung der Fläche, ist eine gleichwertige Bodenversiegelung in diesem Bereich städtebaulich zu vertreten. Damit die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird, ist ein Umbau der bereits bestehenden Nebenanlage geplant.

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich bisheriger Änderungen.

Unter Einhaltung der Freiflächen und der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis, wird für den Neubau eine „integrierte Hausgarage“ empfohlen (siehe folgende Abbildung).

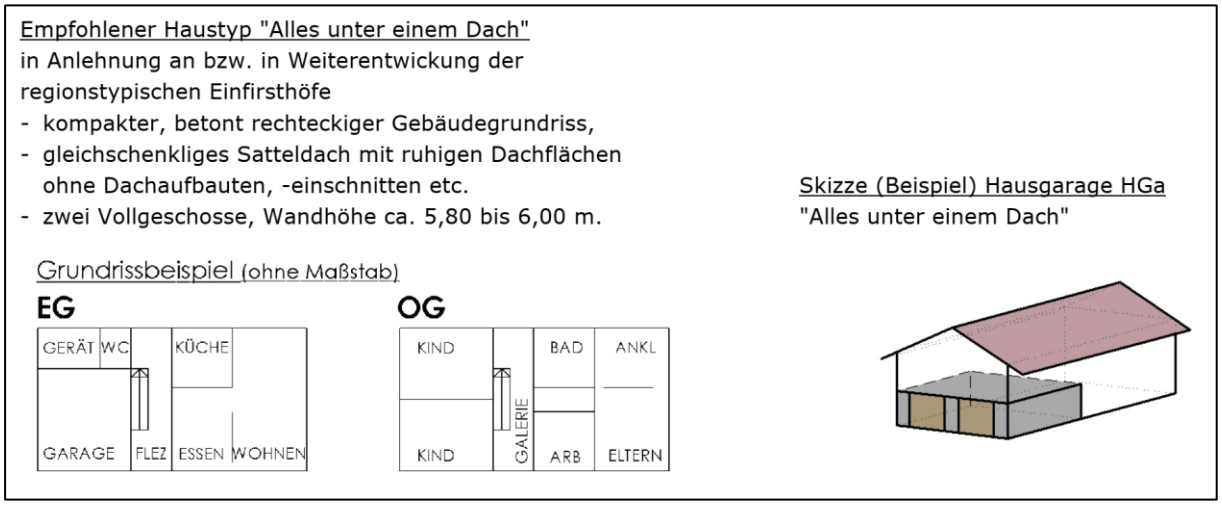


Abb. 7 Haustyp „Alles unter einem Dach“ mit integrierter Hausgarage

Für Themen und Inhalte, für die der einfache Bebauungsplan keine Regelungen beinhaltet ist für geplante Vorhaben § 34 BauGB anzuwenden.

5.0 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für Sport u. Spiel

Der vorhandene Bolzplatz wird als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Fußball- / Bolzplatz“ planungsrechtlich gesichert.

Generell ist der Bereich hinreichend von der Nutzung der Umgebung geprägt. In diesem Zusammenhang wird auf eine Festsetzung der Art der Nutzung verzichtet.

Gemäß § 30 Abs. 3 ist die der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich § 34 BauGB zu beurteilen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

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

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topographie angepassten Bauweise wird die Höhenlage der Gebäude entsprechend festgelegt.

Grundflächenzahl GRZ

Für das Planungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt.

Die zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche GR wird in Berücksichtigung des Baubestands und des geplanten Vorhabens festgesetzt. Die GR ist flächengleich mit den zur Disposition stehenden baulichen Anlagen.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 70 v.H. überschritten werden.

Wandhöhe WH

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters sowie die harmonische Einbindung in die vorhandene Topographie sind bestimmend für die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH.

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

In Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, einer harmonischen Einbindung in die nähere Umgebung sowie vorhandenen Erschließungssituation wird die Höhenlage der Ok.FFB.EG in m ü. NHN festgesetzt.

Im Sinne eines Planungsspielraums und aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Abweichung nach oben um höchstens 0,25 m zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Lage der Baugrenze wird unter anderem bestimmt durch erforderliche Abstandsflächen sowie Einfügung in die vorhandene Topographie und umgebende Bebauung. Haustyp und Ausrichtung der Bauwerke zueinander bestimmen im Weiteren den Spielraum der Baugrenzen. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gewährleistet.

Berücksichtigt wird ebenfalls die Fläche mit den bestehenden baulichen Anlagen. Aufgrund der Beibehaltung der bestehenden Gebäudeausrichtung wird eine neue Flächenversiegelung vermieden.

Die Ausdehnung der baulichen Entwicklung auf dem überplanten Grundstück ist durch die festgesetzte Baugrenze begrenzt. Im Sinne eines Planungsspielraums und in Anlehnung an die Festsetzungen der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung werden Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Anbauten, Balkone und untergeordnete Bauteile im bestimmten Maße zugelassen, insofern die festgesetzte GR eingehalten wird.

Erforderliche Abstandsflächen

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

Flächen für Nebenanlagen

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

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

Die Flächen mit vorhandenem Bestand an prägenden Nebenanlagen wird planungsrechtlich definiert.

Untergeordnete kleinere Nebenanlagen sind im begrenzen Maße auch außerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig.

Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen/Carports, Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Anlage von Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz

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

Im Übrigen 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.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

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

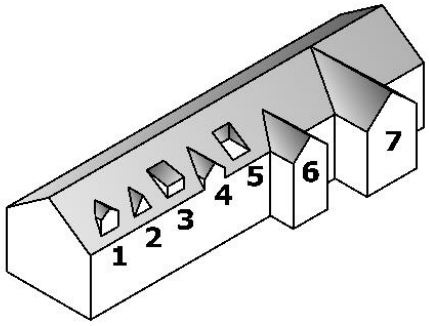
Dachgestaltung

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Als Dachform sind sämtliche Gebäude mit traditionellen, gleichmäßig geneigten Satteldächern mit mittigem First zu versehen. Die festgesetzte Spanne der zulässigen Dachneigung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und wird somit zwischen 24-30° festgesetzt.

Für untergeordnete Anbauten z.B. Winterharten, Treppenhaus o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen. Zweigeschossige Anbauten sind nur traufseitig zugelassen und müssen deutlich unterhalb der Traufe enden.

Zur Gewährleistung einer weitgehend ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten wie zum Beispiel Dreiecksgauben, Schleppgauben, Dacheinschnitte und Kreuzgiebel (Ziffn. 2, 3, 5 und 7 der Skizze „Bezeichnungen am Dach“) nicht zugelassen. Dachdurchdringungen durch Anbauteile sind ebenfalls nicht erwünscht.

Die Errichtung von Giebelgauben, Zwerchgiebeln und Quergiebeln (Ziffn. 1, 4 und 6) sind in begrenztem Maße vorrangig im Sinne eines Entwurfsspielraums für die Belichtung und Gestaltung eines ausgebauten Dachgeschosses zugelassen.



Bezeichnungen am Dach
1 Satteldachgaube / Giebelgaube
2 Dreiecksgaube
3 Schleppgaube
4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
5 Dacheinschnitt
6 Quergiebel (Risalit)
7 Kreuzgiebel (Risalit)

Abb. 8 Skizze (Beispiel): Bezeichnungen am Dach – ohne Maßstab

Die zulässige Breite aller Dachaufbauten und Giebel ist, als Einzelobjekt oder in der Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.

Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,50 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) wird ausdrücklich empfohlen. Die Möglichkeiten zur alternativen Wärme- bzw. Energiegewinnung entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und tragen zum Klima- und Ressourcenschutz bei. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig, das heißt bis maximal 20 cm über und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist nicht zugelassen.

Die vorgegebenen Mindestmaße für Dachüberstände sind ortstypisch.

Geländeveränderungen: Abgrabungen /Aufschüttungen

Das überplante Quartier ist überwiegend eben. Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. nicht zugelassen.

Stützmauern sind aufgrund der vorhandenen Topographie und zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen nicht zugelassen.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

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

Im westlichen Grenzbereich des Planungsgebiets befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzbestand aus Fichten, Buchen, Ahorn, Erlen u.a. der zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs als zu erhalten festgesetzt wird.

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

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

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.

5.7 Festsetzungen zum Artenschutz

Im Bereich des Grundstücks mit der Flur. Nr. 1868/5 befindet sich nördlich des vorhandenen Bolzplatzes als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Weiher / Teich eine ausgewachsene Fichten-Hecke. Ein Teilbereich dieser Hecke wird im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens voraussichtlich entfernt. Ein allgemeiner Ersatz durch Laubgehölze wird empfohlen.

Die Entfernung von Bäumen ist zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Orts- und Landschaftsplanung

Die vorliegende Planung dient dem Fortbestehen der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes sowie der Ermöglichung einer gewünschten Nachverdichtung. Durch die Bebauungsplanänderung wird eine deutliche Schlusslinie der baulichen Nutzung gezogen.

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

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

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

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 07.07.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 21.11.2022).

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

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Anlage für sportliche Zwecke dient hauptsächlich den Bedürfnissen der umliegenden Bewohner und nicht überwiegend ortsfremden Personen.

Generell ist aufgrund der geringen Größe des Bolzplatzes davon auszugehen, dass keine erheblichen Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft herbeigeführt werden.

Grundsätzlich sind Geräusche spielender Kinder im Sinne des Ausdrucks der kindlichen Entwicklung und Entfaltung als zumutbar einzustufen.

6.2 Klimaschutz

Bei der Aufstellung beziehungsweise Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO2- Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Hitzebelastung	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
(wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	
Extreme Niederschläge (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Energieeinsparung / regenerative Energien (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Die Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren) wird empfohlen. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
Vermeidung von CO2-Ausstoß, Förderung der CO2-Bindung (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO2-neutrale Materialien)	Förderung der CO2-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.

Tab. 2 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

6.3 Hochwasserschutz und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs und wird daher vom Wasser beeinflusst.

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

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

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

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

7.0 Umweltbericht

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

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

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

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

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Für das Grundstück Flur Nr. 1868/5 T wurde im Sinne einer Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung ein Antrag auf die Errichtung eines Wohnhauses mit mehreren Wohneinheiten gestellt.

Das überplante Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 111 „Unterlaus Nord“. Die beauftragte Planung widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine Umwandlung bereits beanspruchter Flächen (bestehende Nebenanlage) flächengleich zum Hauptgebäude angestrebt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus Nord“ beschlossen. Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis von Seiten der Gemeindeverwaltung, des Sachgebiets Bauleitplanung sowie der UNB Rosenheim und des Bauwerbers. Vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde von Seiten der UNB Rosenheim im Schreiben vom 22.06.2022 folgende Anforderungen gestellt, die in der Planung berücksichtigt wurden:

1. Keine Rotation des bestehenden bzw. bereits festgesetzten Garagenbaukörpers
2. Keine neue Flächenversiegelung
3. Aufrechterhaltung der bestehenden Eingrünung bzw. plangemäße Umsetzung
4. Unbebautheit des bestehenden Bolzplatzes
5. Keine weitere Ausdehnung in den unbeplanten Außenbereich

<u>Ortsräumliche Lage und Größe</u>

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Unterlaus im nördlichen Gemeindegebiet. Unterlaus wird durchkreuzt von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße Kr RO 3 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kreisstraße Kr RO 2. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1.600 m².

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Das überplante Gebiet grenzt im Süden an den im Zusammenhang bebauten Bereich von Unterlaus an.

Für diesen Bereich besteht eine Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. .4 Nrn. 1 und 3 BauGB mit Stand vom Oktober 2020.

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

Für das überplante Grundstück besteht bereits ein Bebauungsplan. Demnach richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 BauGB.

Beabsichtige Planung

Im Sinne einer Nachverdichtung zur Wohnraumgewinnung soll ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flur Nr. 1868/5 T überplant werden. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine Umwandlung bereits beanspruchter Flächen (bestehende Nebenanlage) flächengleich zum Hauptgebäude angestrebt.

Die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind

- Festsetzung des Gebäudebestands (Nebenanlagen) sowie Fortbestehen der Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes,
- Definieren einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche
- Abschließende Definition der baulichen Ausdehnung
- Aufrechterhaltung der bestehenden Eingrünung
- Beibehaltung der bestehenden Gebäudeausrichtung zur Vermeidung neuer Flächenversiegelung
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.

Die vorliegende Planung dient dem Fortbestehen einer planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes sowie der Ermöglichung einer gewünschten Nachverdichtung.

Die bestehende Nebenanlage soll abgerissen und durch eine bauliche Hauptanlage ersetzt werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung der Fläche, ist eine gleichwertige Bodenversiegelung in diesem Bereich städtebaulich zu vertreten. Damit die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird, ist ein Umbau der bereits bestehenden Nebenanlage geplant.

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich bisheriger Änderungen.

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

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

Da die aus der zulässigen Grundflächenzahl resultierenden Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

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 GIRL	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an bebaute Bereiche des Ortsteils Unterlaus an. Grundlegende Hindernisse gegen vorliegende Planung sind nicht erkennbar.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	– Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, – Innenentwicklung, – Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, – Begrenzung der Versiegelung, – Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, – Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen, – Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der allgemeinen geologischen Verhältnisse ermittelt. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzungen zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.
WHG, BauGB	– Grundwasser- und Fließgewässerschutz, – Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, – Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, – Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen,	Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Fließ- und Oberflächengewässer. In diese wird durch vorliegende Planung nicht unmittelbar eingegriffen. Die allgemeine Grundwassersituation und die allgemeinen hydrogeologischen Verhältnisse wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Über-

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	– Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	schwemmungsgebiete. Das Gebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete beziehungsweise herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	– Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. – Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. – Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Entsprechen ABSP des Landkreises Rosenheim werden keine besonderen Vorgaben für das Gebiet benannt. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann daher verzichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden (Minimierungsmaßnahmen). Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Rahmen des Bebauungsplans werden zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft zudem Festsetzungen für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.
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 bilanziert.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	– Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim. Dieser Teilraum soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G). – Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. – Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung: ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, ▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Die Festlegung des Planungsgebiets berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Das Anbindegebot des LEP wird eingehalten. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur werden durch vorliegende Planung vermieden. Vorliegende Planung berücksichtigt durch die geplante Ein- und Durchgrünung die allgemeinen Vorgaben der Regionalplanung. Das Planungsgebiet ist erschlossen und an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Einschätzung von der Planung nicht betroffen.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Plangebiets überwiegend als Dorfgebiet (MD). Der Flächennutzungsplan weist keine Parzellenschärfe auf.	Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.

Tab. 3 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 den Änderungsbereich sowie auf die unmittelbare Umgebung.

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

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

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

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

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

7.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung

7.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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

Eingebunden in den vorhandenen Hangbereich befinden sich östlich des Planungsgebiets, im Bereich der Flur Nr. 1811, bestehende Nebengebäude (Garagen). Westlich davon befindet sich ein vorhandener Feldweg, welcher der Erschließung der nördlich gelegenen Fischweiher dient.

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

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

Vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Bei dem geplanten Gebäude innerhalb des Planungsgebiets handelt es sich um ein Gebäude, welches zum dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind (Wohngebäude).

7.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub entstehen beim Abriss der bestehenden Nebenanlage sowie beim Neubau des geplanten Wohngebäudes.

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

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht zu erkennen.

7.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm- / Luftreinhaltung	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

7.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist über die bestehenden privaten Erschließungsflächen an Kreisstraße Kr RO 3 an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets befindet sich derzeit ein Fußball- / Bolzplatz mit zugeordneten Lagergebäuden bzw. Geräteschuppen. Der Bolzplatz ist durch bestehende Gebäude und Nebenanlagen umrahmt, welche der Gaststätte und dem angeschlossenen Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

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

7.4.2.2 Bau-, anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Belastungen durch Staub entstehen bei der Errichtung des neuen Hauptgebäudes. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich allerdings um temporäre Störungen, die für das Schutzgut im Wesentlichen vergleichsweise geringe Störungen mit sich bringen.

Der vorhandene Bolzplatz und damit die Erholungsfunktion werden langfristig gesichert.

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

Zur Minimierung möglicher negativer Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, u.a. zur Eingrünung des geplanten Vorhabens sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung des Gebäudes.

7.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung und siedlungsnaher Freiraum

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

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

7.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Naturräumliche Einordnung

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

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

Potenzielle natürliche Vegetation

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

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen.

Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

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

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

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

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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

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

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

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

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 21.11.2022, befinden sind innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

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

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

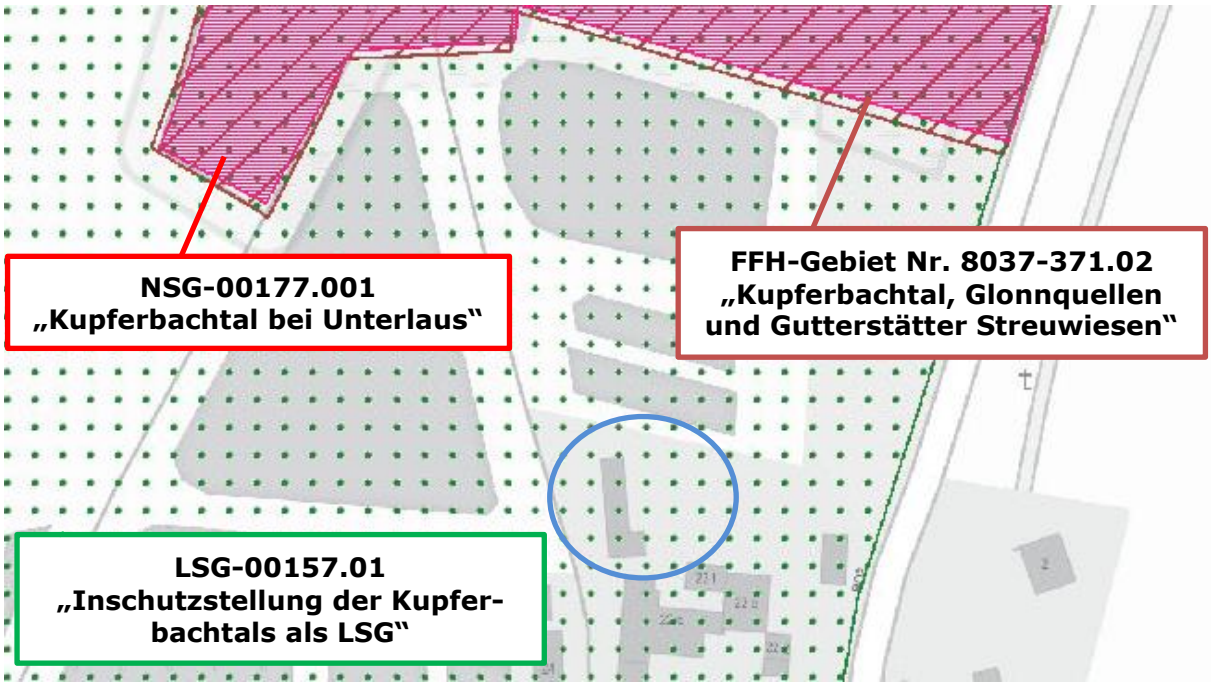


Abb. 9 Lage der FFH-, NSG-, und LSG-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Daten: © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

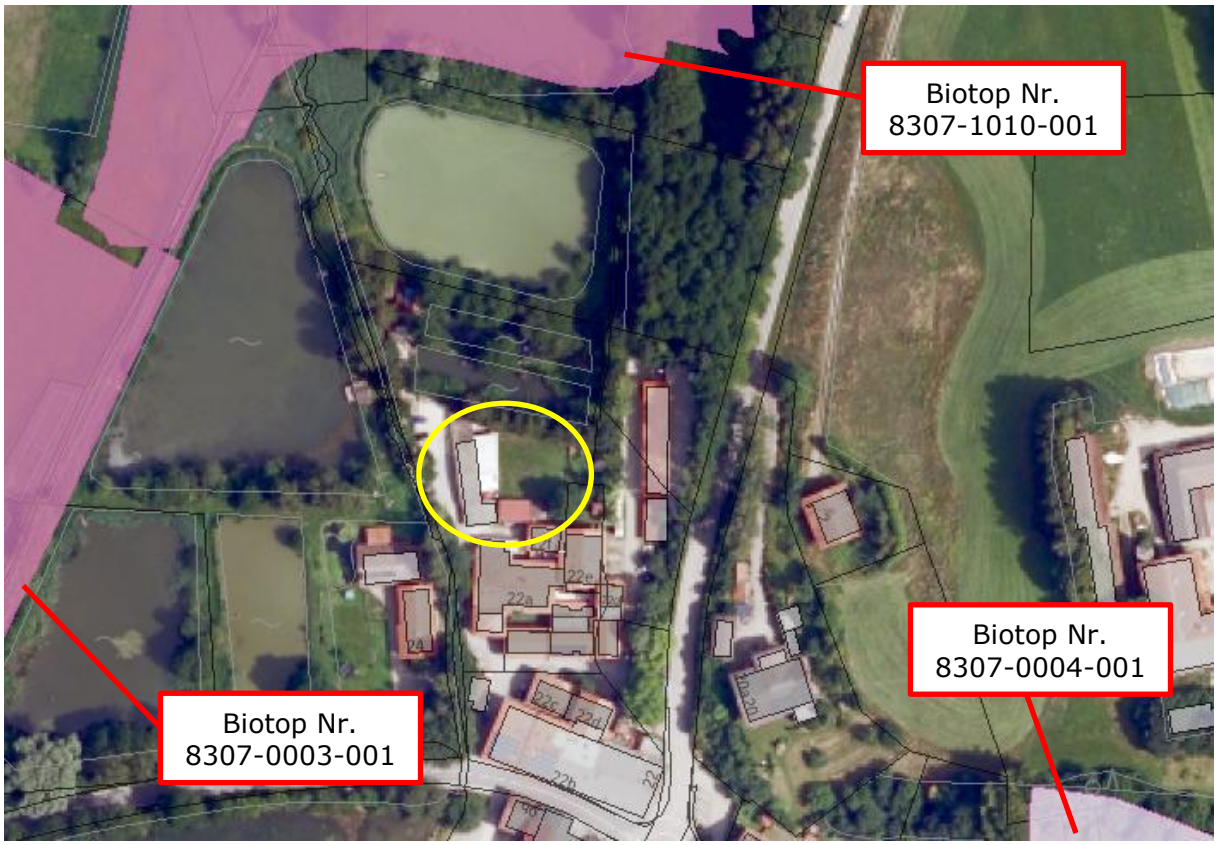


Abb. 10 Auszug aus Luftbild und Parzellarkarte mit Darstellung der Biotopflächen (rote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. M.
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung

Grünordnung/Gehölzbestand

Abb. 11 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) und Parzellarkarte mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet ist geprägt durch einen dominierenden Laubbaum, der sich im Bereich angrenzend an den Bolzplatz befindet.

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

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

7.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Insgesamt sind aufgrund der Größe des geplanten Hauptgebäudes baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

7.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

7.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

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

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

Das gesamte Planungsgebiet wird der geologischen Einheit des „Niedermoortorf, holozän“ (Legendeneinheit [,Hn]) zugeordnet.

Die Nährstoffverfügbarkeit wird im Planungsgebiet entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ des UmweltAtlas Bayern: Boden im 1. Meter im Mittelwert mit „hoch“ (effektive Kationenaustauschkapazität) beziehungsweise mit im Mittel „sehr basenreich – basengesättigt“ (Basensättigungsgrad) angegeben. Das Potenzial als Wasserspeicher wird im Mittel mit „hoch“ klassifiziert. (UmweltAtlas Bayern Boden © 2022 LfU)

Entsprechend der Moorbodenübersichtskarte MBK25 des bayerischen Landesamts für Umwelt befindet sich das Planungsgebiet innerhalb von Moorböden mit der Beschreibung „vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoos auf Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum (Legendeneinheit [78] (Online-Abfrage UmweltAtlas – Boden vom 21.11.2022).

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

7.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung des Hauptgebäudes ist eine vergleichsweise geringe Veränderung des natürlichen Bodengefüges verbunden, da der überwiegende Teil der Fläche bereits versiegelt ist und dementsprechend unverändert bleibt.

Durch die Baumaßnahme wird auf der überplanten Fläche der anstehende Boden beseitigt. Abgrabungen und Auffüllungen sind aufgrund der überwiegend ebenen Topographie nicht notwendig. Dennoch können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Nachdem der Boden im Geltungsbereich bisher jedoch mehrheitlich verändert und anthropogen überprägt wurde, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vergleichsweise als mittel erheblich 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.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt. Aufgrund der Beibehaltung der bestehenden Gebäudeausrichtung wird eine neue Flächenversiegelung vermieden.

Der Boden in diesem Umfeld geht nicht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, da dieser bereits versiegelt ist.

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

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

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

7.4.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

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

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.4.5 Schutzgut Wasser

7.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Fließ- / Oberflächengewässer

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

Zudem befindet sich östlich des Planungsgebiets ein Grabenlauf (Zulauf Kupferbach). Im Westen begrenzt ein Grabenlauf des Kupferbachs das Planungsgebiet. Bei beiden Grabenläufen handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Die Vorhaben befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Schutzgebiete

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

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

Grundwasser

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

Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend dem Bayern Atlas weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (Online-Abfrage BayernAtlas vom 21.11.2022). Das Planungsgebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe folgende Karte).

Abb. 12 Darstellung der wassersensiblen Bereiche mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet)
Quelle: BayernAtlas © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung

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

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

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

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

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

7.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich.

Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung zu keiner Veränderung von Grundwasserströmen kommen. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch das geplante Hauptgebäude findet nicht statt.

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

7.4.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

7.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenwasser / -abfluss	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**

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

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

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

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

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

7.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden 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 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren.

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

Im Planungsgebiet sind aufgrund des geplanten Vorhabens keine wesentlichen Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

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

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

7.4.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

7.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

7.4.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und Topographie im Umfeld sowie der benachbarten Bebauung nur bedingt einsehbar. Nördlich grenzt ein Weiher / Teich an das Planungsgebiet.

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

7.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

7.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

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

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu Ein- und Durchgrünung sowie Höhenbegrenzung des geplanten Hauptgebäudes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild 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

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 07.07.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 21.11.2022).

Bei dem nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmal in einer Entfernung von circa 160 m südöstlich handelt es sich um die „Katholische Filialkirchen St. Vitus, Saalbau mit Satteldach und Westturm mit Steildach, spätgotischer Tuffquaderbau, barocker Ausbau um 1725, mit Ausstattung“ (Denkmal Nr. D-1-87-130-50) sowie „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Filialkirche St. Vitus in Unterlaus und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof“ (Denkmal Nr. D-1-8037-0077).

7.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

7.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

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. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

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

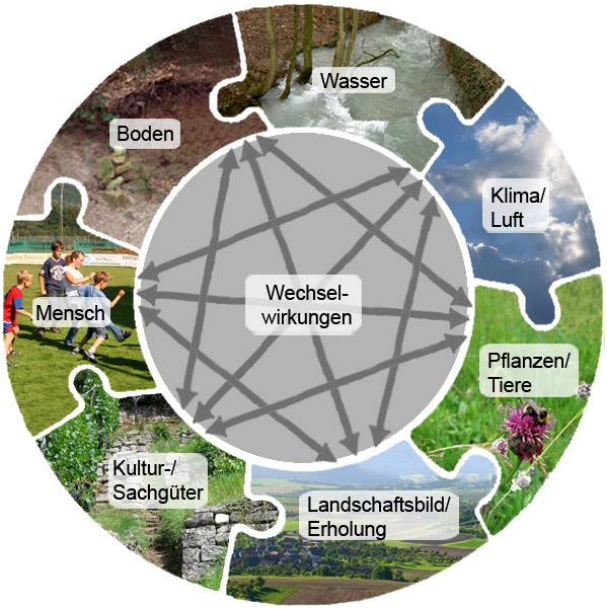


Abb. 13 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

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

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

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

Bei der Nullvariante bleiben die bestehenden Nebenanlagen sowie der bestehende Bolzplatz erhalten.

Eine langfristige Sicherstellung der erwünschten Nachverdichtung würde nicht stattfinden.

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

Ziel der Gemeinde ist es, den Erhalt des vorhandenen Bolzplatzes weiterhin planungsrechtlich zu sichern, eine Abrundung der baulichen Nutzung zu ermöglichen sowie eine behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen zu gewährleisten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

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

Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

- Festsetzungen zum Erhalt der Ein- und Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung des geplanten Gebäudes unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Ortsrandlage.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche

7.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Aus diesem Grund finden keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung statt. Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet.

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.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit dem geplanten Vorhaben Einverständnis, sofern die Vorgaben für die Planung, die mit dem Schreiben vom 22.06.2022 gestellt wurden, eingehalten werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung dient dem Fortbestehen der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes sowie der Ermöglichung einer gewünschten Nachverdichtung.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 111 „Unterlaus Nord" wird im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung aufgestellt.

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

Durch die vorliegende Planung des Hauptgebäudes werden keine zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht.

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

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 07.07.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 21.11.2022).

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

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

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Feldkirchen-Westerham, den …….

.....

Hans Schaberl,
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

  http://risby.bayern.de/

  Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS

  http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

  https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

  © 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
  Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018

  Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

  Stand: 1995

- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München

  Stand: 1988

- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

  Stand: 1978

- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN