

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



## **9. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Begründung und Umweltbericht**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: September 2024

Projekt: 22827

#### Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

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

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin  
M. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung und Natur

## Inhaltsverzeichnis

<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>2</b>
<b>4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen .....</b>	<b>3</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
4.2 Darstellung in Bauleitplänen .....	3
<b>5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen .....</b>	<b>4</b>
5.1 Tatsächliche Ausgangssituation .....	4
5.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler .....	4
5.1.2 Verkehrserschließung .....	5
5.1.3 Technische Infrastruktur .....	5
5.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung .....	5
5.2 Beabsichtigte Planung .....	7
5.3 Auswirkungen der Planung .....	7
<b>6.0 Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	11
6.1.1 Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen .....	12
6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	13
6.3 Merkmale des Vorhabens .....	14
6.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung .....	14
6.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch .....	14
6.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung .....	14
6.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt .....	14
6.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	15
6.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels .....	15
6.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG .....	16
6.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes .....	16
6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	21
6.6.1 Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen .....	21
6.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum .....	22

6.6.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	23
6.6.4	Schutzgut Fläche .....	26
6.6.5	Schutzgut Boden .....	27
6.6.6	Schutzgut Wasser .....	28
6.6.7	Klima und Lufthygiene.....	30
6.6.8	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild .....	32
6.6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	33
6.6.10	Wechselwirkungen .....	35
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	36
6.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	36
6.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis .....	37
6.9.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps .....	37
6.9.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	38
6.9.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	39
6.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	39
6.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) .....	41
6.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	41
6.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	42
6.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	42
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>		<b>44</b>

## 1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Ortsteil Vagen, am südlichen Rand des zentralen Ortsangers eine Umwidmung einer Fläche mit bestehendem Baurecht für ein landwirtschaftliches Gebäude.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße“ erforderlich. Als planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

## 2.0 Landes- und Regionalplanung

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

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 (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 20.09.2023).

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 - nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023).

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 - nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023).

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 - nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G (nichtamtliche Lesefassung Stand 20.09.2023) 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.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans befindet sich der überplante Bereich im Randbereich eines Vorranggebiets für Wasserversorgung. Darüber hinaus werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen.

### 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. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort.

Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Der Planungsbereich wird im Osten und Süden durch den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Vagen begrenzt. Das Anbindegebot wird daher 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.

Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund eines vorhandenen Baurechts für landwirtschaftliche Nebenanlagen im überplanten Bereich, der geplanten Umnutzung zu Wohnen sowie der Geringfügigkeit des vorliegenden Planungsumgriffs ist davon auszugehen, dass die geplante Ausweisung von des Dorfgebiets aufgrund der vorgeprägten Bebaubarkeit der Flächen nicht der Notwendigkeit einer gesonderten Überprüfung unterliegt. Im Übrigen wird auf das Kapitel 4 verwiesen.

Die Planung entspricht den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ein gesundes Wachstum anzuregen und durch vorsorgliches Baulandmanagement Bauflächen, bevorzugt für den familiären Bedarf der einheimischen Bevölkerung zukünftig bereit zu stellen.

### Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund Lage am zentral gelegenen Ortsanger 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 an der südlichen Kante der zentralen angerartigen Grünfläche im Ortsteil Vagen. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Gewerbefläche mit einem Sägewerk.

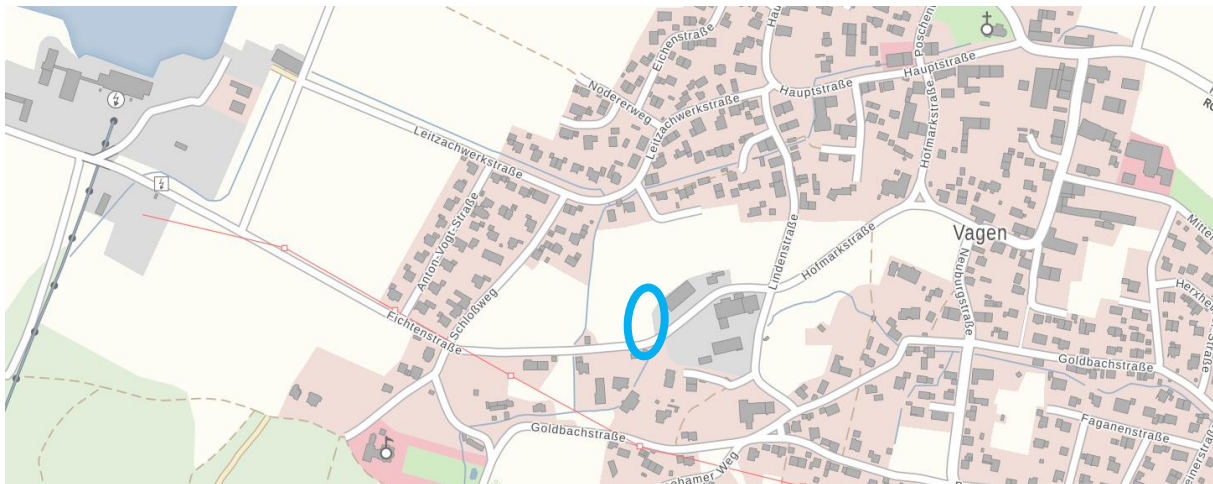


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Teilflächen der bislang unbebauten Grundstücke Flurnummer 90/1 T und 90/2 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham und weist eine Größe von circa 950 m<sup>2</sup> auf (siehe folgende Karte).

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Anschluss im Zusammenhang bebauter Bereich von Vagen
<b>Im Osten</b>	Einreihige Baumreihe, im Anschluss Betriebsgelände eines bestehenden Sägewerks mit zugehörigem Lagerplatz
<b>Im Süden</b>	Fichtenstraße, im Anschluss im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereich von Vagen
<b>Im Westen</b>	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Anschluss im Zusammenhang bebauter Bereich von Vagen

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

#### 4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen sowie sonstigen informellen Planungen

##### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des zentral gelegenen Ortsangers von Vagen. Aufgrund der Größe und der prägenden Wirkung der Grünfläche ist die Fläche als Außenbereich gem. § 35 BauGB im Innenbereich anzusprechen.

##### 4.2 Darstellung in Bauleitplänen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche derzeit als „sonstige Grünfläche, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dar.

Die bislang unbebauten Flächen sind aufgrund ihrer Größe und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild insgesamt als Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

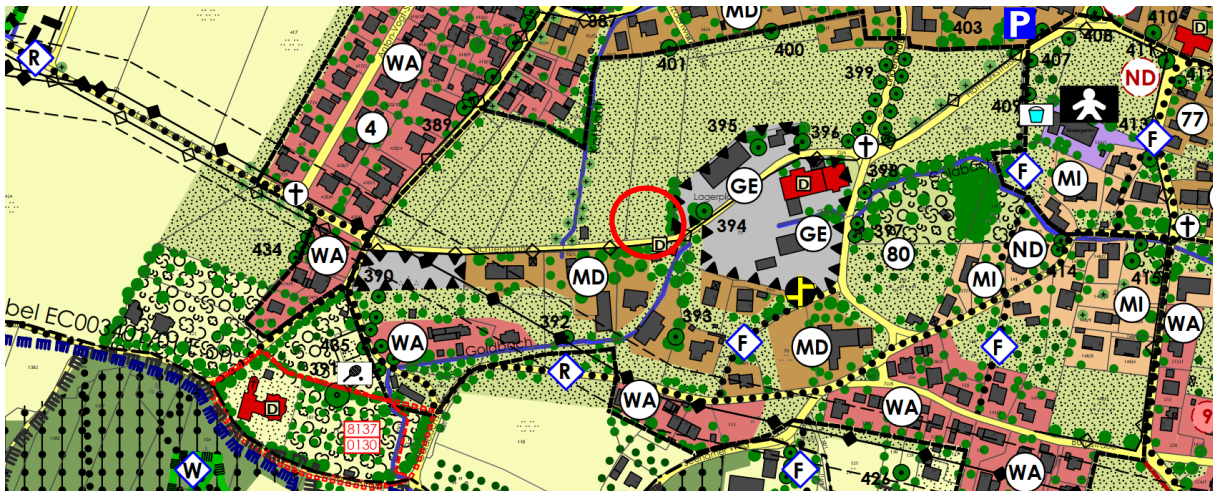


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan (2016) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: © 2016 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

## 5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

### 5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

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

##### Bauliches Umfeld

Die angrenzenden Bereiche an der Fichtenstraße sind geprägt durch den im Zusammenhang bebauten Dorfbereich von Vagen, orientiert an den Erschließungsstraßen).

Bei der im Osten im Anschluss zur Gehölzpflanzung liegenden Bebauung handelt es sich um ein bestehendes Sägewerk mit zugehörigem Lagerplatz.

##### Ausgeübte Nutzung

Das Planungsgebiet selbst wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Die überplanten Flächen weisen keinen Baumbestand auf.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

##### Denkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2024 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles sowie landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 09.09.2024).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fichtenstraße befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Einzelgebäude. Das ehemalige Backhaus (Goldbachstraße 9, Aktennummer D-1-87-130-55) ist ein Baudenkmal aus dem 18 Jh.

Im Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich ebenfalls noch der Bauerngasthof (Lindenstraße 14, Aktennummer D-1-87-130-61). Aufgrund der Lage bestehen zwischen dem Änderungsbereich und dem Baudenkmal keine Sichtbeziehungen.

Weitere detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieser Begründung zu entnehmen.

### 5.1.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet kann unmittelbar über die Fichtenstraße erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden werden.

### 5.1.3 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. 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

### 5.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

#### Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete gemäß § 23 bis § 29 BNatSchG (Biosphärenreservate, NATURA 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Weitere detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel 6.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere dieser Begründung zu entnehmen.

#### Ausgeübte Nutzung / Gehölzbestand

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die überplanten Flächen weisen keinen Baumbestand auf. In den unmittelbar östlich gelegenen Baum und Gehölzbestand mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.

#### Höhenlage/Topografie

Das Gelände des Änderungsbereichs fällt von Süden nach Norden ab. Entsprechend dem Digitalem Geländemodell DGM1 befindet sich im zentralen Planungsgebiet die Fichtenstraße südlich angrenzend auf einer Höhenlage von etwa 527,50 m ü. NHN und der nördliche Randbereich auf circa 525,25 m ü. NHN. Über eine Länge von circa 40 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 5,5 %.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Gewässer.

Im näheren Umfeld verläuft in einer Entfernung von circa 15 m südlich der Goldbach. Westlich des Planungsgebiets verläuft in einer Entfernung von circa 50 m der Kotbach.



Gefährdungen durch Wasser und sonstige Gefahren

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 ist für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 09.09.2024).

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind im Randbereich des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet, weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht, Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieser Begründung zu entnehmen.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 09.09.2024).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet allgemein wie folgt gekennzeichnet. Weitere Erläuterungen werden im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Boden im Umweltbericht aufgeführt (siehe Kap. 6.6.5 dieser Begründung).

<b>Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie</b>	
Ingenieurgeologische Bewertung	Allgemeiner Baugrundhinweis: z. T. setzungsempfindlich, z. T. mäßig frostempfindlich, z. T. schwer verdichtbar, meist besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar  Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: mittel, teils gering
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Nährstoffverfügbarkeit: mittel Pflanzenverfügbares Bodenwasser: hoch Grundwasser: Überwiegend trocken, örtlich Grundwasser stark reliefgebunden, meist < 13 dm tief, räumlich stark wechselnde Bodenwasserverhältnisse > 20 dm tief  Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden  Grobodengehalt (Steine): sehr schwach steinig, kiesig, grusig  Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: carbonat  Humusgehalt im Oberboden: stark humos
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.

<b>Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie</b>	
	Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	Kalktuff, Kalktuffsand oder Alm
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L,nl] Nicht bindige Lockergesteine, locker gelagert, teils organisch Mögliche Bodengruppen: SU, teils OK, OH, HZ, HN, F
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[57] Fast ausschließlich Rendzina aus Kalktuff oder Alm.

Tab. 2 Allgemeine Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2024 LfU

## 5.2 Beabsichtigte Planung

Entsprechend vorliegenden städtebaulichen Konzept plant die Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der zentral gelegenen, angerartigen Grünfläche des Ortsteils Vagen eine bauliche Umwidmung.

In der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Rosenheim und der vorhandenen Anbindung an das (über)regionale Straßen- und Verkehrsnetz ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Es besteht grundsätzlich ein hoher Bedarf an Wohnraum.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ein gesundes Wachstum anzuregen und durch vorsorgliches Baulandmanagement Bauflächen, bevorzugt für den familiären Bedarf der einheimischen Bevölkerung zukünftig bereit zu stellen.

### Grundlegende Ziele einer städtebaulichen Entwicklung:

- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung,
- Bauliche Entwicklung von vorgezeichneten Bereichen im Sinne einer organischen Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers eines der Hauptortsteile der Gemeinde,
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen,
- Deckung des Wohnraumbedarfs bevorzugt junger Familien, Berücksichtigung der Belange der ortsansässigen Bevölkerung.

### Flächenbilanzierung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 520 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche werden insgesamt circa 520 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet dargestellt, wovon entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,40) überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechnerisch somit ca. 208 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde schafft mit dieser Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine untergeordnete Abrundung im Ortsanger der in Vagen bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu definieren ist.

Die ortsspezifischen städtebaulichen Merkmale der angrenzenden Nutzungen werden fortgeführt. Es ist eine gute Einbindung in die bebaute Umgebung zu erwarten.

In Anerkennung der notwendigen Ausgleichsflächen sind die geplanten Eingriffe nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nicht betroffen. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2024 befinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles sowie landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 05.07.2024).

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.

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

#### Ortsbild / Verkehr

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt.

Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Vorgaben zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Mit der baulichen Entwicklung des Quartiers ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

#### Immissionen / Emissionen

Die im ländlichen Raum üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden 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.

Im Rahmen der Ausarbeitung der vorliegenden Planung wurde die schalltechnische Untersuchung "Neubau Wohngebäude neben Sägewerk mit Lagerplatz auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 90/2, Gmkg. Vagen", Projekt Nr. 2855-2024 SU V01 mit Stand vom 13.03.2024 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising erarbeitet.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

*„Auf der Fl.Nr. 90/2, Gmkg. Vagen soll ein Wohngebäude statt eines Nebengebäudes/Stadl errichtet werden. Das Vorhaben steht im Einflussbereich eines Sägewerks mit Lagerplatz. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war eine schalltechnische Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung notwendig.“*

*Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße“ [...] der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Der geplante Neubau ist als Grünfläche „Dorfanger“ festgesetzt und das Sägewerk als GEe.*

*Für die Teilfläche GEe sind im BP80 zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel  $L_w$  festgesetzt, d. h. die zulässige Schallabstrahlung ist definiert. In der schalltechnischen Untersuchung zum o.g. BP80 wurden 2003 auch die tatsächlich durch das Sägewerk emittierenden Geräusche erfasst.*

*In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Immissionsbelastung an den Fassaden des Neubaus auf Grundlage der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im BP 80 und auf Grundlage der „tatsächlichen“ Schallemissionen auf Basis der SU zum BP80 berechnet und beurteilt.*

*Gemäß den in Kapitel 5 beschriebenen Emissionsansätzen kommt die schalltechnische Untersuchung zu den folgenden Ergebnissen:*

#### Festsetzung immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel $LW$ des BP80

*Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bewirken keine Überschreitungen der IRW für ein MD an dem geplanten Wohnhaus sowohl tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) als auch in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. [...]*

#### Sägewerksbetrieb nach der SU zum BP80

*In Abschnitt 6.2 zeigen die Berechnungen, dass der IRWMD  $\cong$  ORWMD, mit Ausnahme der Ostfassade, eingehalten werden kann. Im Garten können ebenfalls ruhige Aufenthaltsbereiche geschaffen werden (westlich des Wohngebäudes). An der Ostfassade liegt die Überschreitung bei bis zu 2 dB(A). In Kapitel 7 wurden Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.*

#### Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm

*Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm kann nach Kapitel 6.3 ausgeschlossen werden.*

#### Festsetzungsvorschlag

*Der Festsetzungsvorschlag in Kapitel 8 gilt in Bezug auf den in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80 prognostizierten Schallemissionen des tatsächlichen Sägewerksbetriebs. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Fläche GEe wären keine gesonderten Festsetzungen notwendig." (C. H. Consult 2024)*

Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung werden die Empfehlungen des Vorliegenden Gutachtens berücksichtigt.

#### Klimaschutz

Bei der Aufstellung 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 CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten</b>	
<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (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 und Hochwassergefahrenflächen.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung / Sparsame Erschließung von Bauflächen. Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie in Anwendung der BayBO. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.

Tab. 3 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Gemeinde möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien. Um die gewünschten Entwicklungen voranzutreiben und die gesetzten Energie- und Klimaschutzziele zu realisieren wurde ein Energiekonzept für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham entwickelt (ecb energie.concept.bayern. GmbH & Co.KG, 83254 Breitbrunn, Stand: März 2014).

Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen ausdrücklich empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist das Planungsgebiet zudem grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie in Form von Erdwärmekollektoren und in Teilbereichen durch Grundwasserwärmepumpen geeignet. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu **Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern** <https://www.energieatlas.bayern.de>.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können zudem CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden.

Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

Großflächige Fassaden mit geringen Öffnungen sollten zur Verschattung der Fassaden, verminderten Reflexion und damit geminderte Aufheizung des Gebäudes sowie im Sinne einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist dabei zu achten.

### Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 09.09.2024).

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

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## **6.0 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. Möglichkeiten der Vermeidung und der Minimierung sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen.

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.

### **6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant am südlichen Rand des zentralen angerartigen Grüngürtels von Vagen eine kleinräumige bauliche Abrundung des bestehenden Dorfgebiets. Aus ortsplanerischer Sicht ist die geringfügige Arrondierung des Siedlungskörpers in einem vorgeprägten Bereich des innerörtlichen Dorfangers im Sinne einer organischen Entwicklung nachvollziehbar.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße“ erforderlich. Als planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt.

### 6.1.1 Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Das Planungsgebiet befindet sich im am südlichen Rand des zentralen Grünangers von Vagen. Die bislang unbebauten Flächen sind aufgrund ihrer Größe und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbilds insgesamt als Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,052 ha.

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Anschluss im Zusammenhang bebauter Bereich von Vagen
<b>Im Osten</b>	Einreihige Baumreihe, im bestehendes Sägewerk mit zugehörigem Lagerplatz
<b>Im Süden</b>	Fichtenstraße, im Anschluss im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereich von Vagen
<b>Im Westen</b>	Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Tab. 4 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

#### Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend zur Fichtenstraße, im Anschluss an das östliche Gewerbegebiet. Auf der Südseite der Fichtenstraße befindet sich ein Dorfgebiet.

Im Norden und Westen des Änderungsbereichs schließt der Ortsanger von Vagen an. Dieser prägt als ausgedehnte Grünfläche den Ortskernbereich.

Aufgrund der Größe und der prägenden Wirkung der Grünfläche ist die Fläche als Außenbereich gem. § 35 BauGB im Innenbereich anzusprechen.

#### Darstellung in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die bebauten und die unbebauten Bereiche derzeit „Sonstige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dar.

Das Grundstück Flurnummer 90/1 der Gemarkung Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße“.

Das Grundstück weist derzeit ein Baurecht für ein großes landwirtschaftliches Nebengebäude auf. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung ist die Umwidmung des vorgesehenen Gebäudes vorgesehen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück ein best. Baurecht existiert, welches von einer landwirtschaftlichen Halle zu einer Wohnbebauung umgestaltet werden soll. Beide Nutzungen sind im Dorfgebiet allgemein zulässig. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich in seiner Sitzung vom 16.03.2022 mit dem Vorhaben befasst und den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße“ (13. Ändrg.) gefasst.

Entsprechend Flächennutzungsplan war die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung eines Gebäudes innerhalb eines Dorfgebietes in diesem Bereich nicht gekennzeichnet.

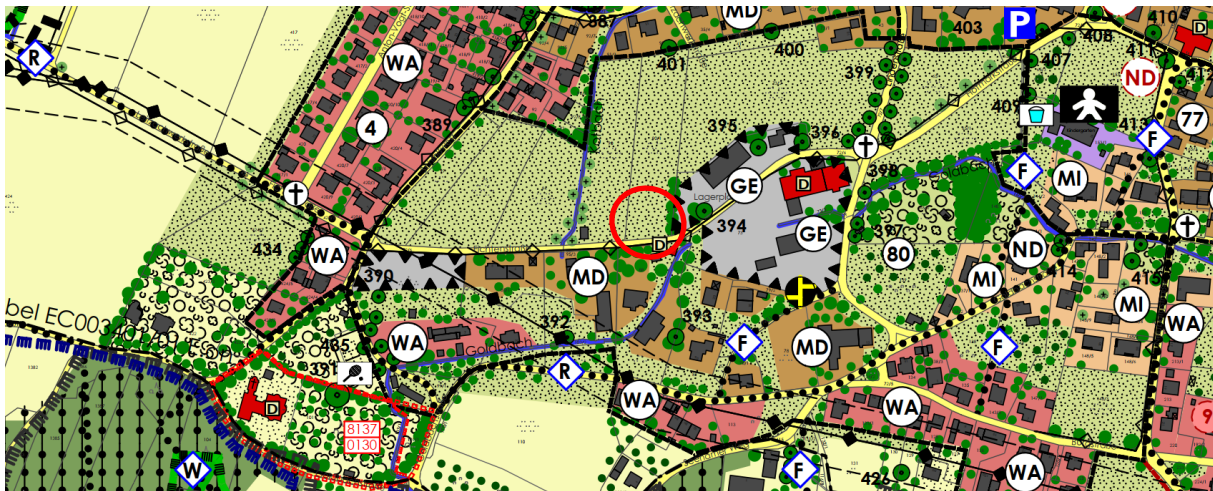


Abb. 3 Auszug aus Flächennutzungsplan (2016) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: © 2016 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

#### Beabsichtigte Planung

Durch die Umwidmung reduziert die Gemeinde das bestehende Baurecht für eine landwirtschaftliche Halle zugunsten eines Baurechts für ein anderweitiges Gebäude im Rahmen eines Dorfgebiets. Die Gemeinde unterstreicht den grundsätzlichen Willen zum Erhalt des ortsbildprägenden, zentralen Ortsangers.

#### Ziele des Bebauungsplans:

- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung,
- Sicherung von ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen, Erhalt von Frischluftschneisen und Grünzügen zur Verzahnung von Ort und Landschaft,
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen,
- Eingriffsnaher und ortstypischer Ausgleich von geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet kann unmittelbar über die Fichtenstraße erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden werden.

### **6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Planungsgebiet befindet sich im am südlichen Rand des zentralen Grünangers von Vagen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 520 m<sup>2</sup> und weist ein bestehendes Baurecht für eine landwirtschaftliche Halle auf.

Für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes besteht derzeit kein Bedarf. Im Rahmen der Entwicklung des an die Fichtenstraße grenzenden Dorfgebiets soll das Grundstück mit reduziertem Baurecht entwickelt werden.

Der

Von dieser Fläche werden insgesamt circa 520 m<sup>2</sup> als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,40) überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rechnerisch somit ca. 208 m<sup>2</sup>.



Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung. Der Bereich wird als Dorfgebiet entwickelt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend der Ziele des integrierten Landschaftsplanes Vorschläge für Baumpflanzungen in die Planänderung integriert.

### **6.3 Merkmale des Vorhabens**

#### **6.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung**

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

#### **6.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch**

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

#### **6.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung**

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar westlich eines bestehenden Sägewerks mit zugehörigem Lagerplatz, auf das folgende Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** wird verwiesen.

Das Planungsgebiet selbst wird durch die Fichtenstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen zudem beim Bau des neuen Gebäudes. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die neue Wohnbebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich nicht bedeutend erhöhen, wesentliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **6.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt**

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten. Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 20.01.2023).

#### Kulturelles Erbe

Im Nahbereich des Änderungsbereichs sind Baudenkmale verzeichnet. 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 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), 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 BayDSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Der Änderungsbereich befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren weder innerhalb von Hochwassergefahrenflächen noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 09.09.2024).

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind im Randbereich des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum zudem allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser beziehungsweise stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Prinzipiell dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten. Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 09.09.2024).

#### **6.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des gewachsenen Ortsbereichs von Vagen. Im Umfeld der vorliegenden Planung sind in absehbarer Zeit keine weiteren Vorhaben bekannt. Die Gemeinde ist weiterhin bestrebt, den orts- und landschaftsbildprägenden Angerbereich von Vagen von einer Bebauung freizuhalten.

Es ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

#### **6.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels**

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Vagen einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,

- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird kleinräumig die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Ein- und Durchgrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau des neuen Gebäudes. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung des Gebäudes (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Fichtenstraße und dem angrenzenden Verkehrswegesystem nicht wesentlich erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Klima sind allenfalls im geringen Maß vorhanden.

#### **6.4 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 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt:

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

Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

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

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

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

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

<b>Fachrecht und Fachplanungen</b>	<b>Umweltrelevante Ziele</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft LAI Licht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete,</li> <li>- gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse,</li> <li>- Beachtung des Trennungsgrundsatzes.</li> </ul>	<p>Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.</p> <p>Aufgrund der Gewerbenutzung im unmittelbaren Umfeld wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Planungsverlauf berücksichtigt.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden,</li> <li>- Innenentwicklung,</li> <li>- Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen,</li> <li>- Begrenzung der Versiegelung,</li> <li>- Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens,</li> <li>- Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.</li> </ul>	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasser-durchlässigen 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 Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>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> </ul>	<p>Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60m-Bereichs von Fließgewässern.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche, oder innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 09.09.2024).</p> <p>Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwassersvorsorge</li> </ul>	<p>des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind im Randbereich des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum zudem allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser beziehungsweise stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Prinzipiell dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.</p> <p>Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 09.09.2024).</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger luftthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die biologische Vielfalt,</li> <li>▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu bestimmen.</p> <p>Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Pla-</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> <li>- Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</li> <li>- Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul>	<p>nung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan ist für den Erholungswert von Natur und Landschaft auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu achten.</p>
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert, Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.</p>
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	<p>Im Nahbereich des Planungsgebietes befinden sich Baudenkmäler.</p> <p>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 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.</p> <p>Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2020, Anhang 2) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim dargestellt.</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, <ul style="list-style-type: none"> <li>· Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als Grünland mit bestehendem Baurecht für ein landwirtschaftliches Gebäude im Rahmen eines Dorfgebiets. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.</p> <p>Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum, bevorzugt für ortsansässige junge Familien. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Der Bereich ist durch die umgebende Bebauung geprägt, die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Berchtesgadener Land	Entsprechend des 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.
Flächennutzungsplan FNP inkl. Landschaftsplan LP	<p>Darstellung des Planungsgebiets als sonstige Grünfläche</p> <p>Zielsetzung entsprechend des integrierten Landschaftsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langfristiger Erhalt des Ortskerns</li> <li>▪ Prüfung von Nutzungsänderungen bei leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden o.Ä.</li> <li>▪ Erhalt ortsbildprägender Grünflächen</li> <li>▪ Deckung des Wärme- und Energiebedarfs durch erneuerbare Energien</li> </ul> <p>Gestalten von Ortsrändern und Ortseinfahrten</p>	<p>Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes werden berücksichtigt und in die Darstellung integriert.</p>

Tab. 5 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

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

### **6.6.1 Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen**

#### **6.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Ortsteils Vagen an der Fichtenstraße und schließt im Süden und Osten an den Bebauungszusammenhang von Vagen an.

Für alle Lebewesen auf der Erde ist der durch die Rotation des Planeten bedingte natürliche Wechsel zwischen hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordringlich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was neben wildlebenden Tierarten und Insekten auch den Menschen beeinträchtigen kann.

Durch die Reflexion von Sonnenlicht an glatten Fassaden oder spiegelnden Gebäudeelementen wie Jalousien, Metallverkleidungen und unter Umständen auch an Fensterflächen können z. T. auch tagsüber punktuell hohe Leuchtdichten auftreten, welche zu Blendwirkungen führen können. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets können durch die benachbarte Bebauung punktuelle Blendwirkung durch Reflexionen vorhanden sein. Eine Datenaufnahme vor Ort fand nicht statt.

In Anbetracht der des bestehenden Baurechts für den Änderungsbereichs, der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, sowie des östlich liegenden Sägewerks mit zugehörigem Lagerplatz ist grundsätzlich von zumindest temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.

Zur Feststellung der Immissionswirkungen des benachbarten Sägewerks mit zugehörigem Lagerplatz wurde eine schalltechnische Untersuchung "Neubau Wohngebäude neben Sägewerk mit Lagerplatz auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 90/2, Gmkg. Vagen", Projekt Nr. 2855-2024 SU V01 mit Stand vom 13.03.2024 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, erarbeitet, siehe Anhang zu dieser Begründung. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden im Planungsverlauf eingearbeitet und berücksichtigt.



Im Übrigen ist im Planungsgebiet mit temporären und im ländlichen Raum üblichen Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen zu rechnen, insbesondere Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

#### **6.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen**

Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau der Gebäude. 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 für eine Entwicklung als Dorfgebiet sind nicht zu erkennen.

#### **6.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen**

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr in dem Bereich geringfügig erhöhen. Die Fichtenstraße ist grundsätzlich für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet. Durch die neue Bebauung ergeben sich geringe anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen.

Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden. Erforderliche Abstände nach GIRL werden eingehalten.

Darüber hinaus sind nach derzeitiger Einschätzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **6.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm**

	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamter- heblichkeit</b>
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

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

#### **6.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

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) wird das Planungsgebiet dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“ zugesprochen.

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Aufgrund der Bewirtschaftung der Flächen und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende sind diese Bereiche als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltqualität und Erholungswert einzustufen.

Die Fichtenstraße ist Teil des örtlichen Fuß- und Radwegenetzes. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene örtliche Rad- und Wanderwege. Eine Beeinträchtigung der Wegenutzung für Radfahrer und Fußgänger ist nicht zu erwarten.

#### **6.6.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die geplante Ausweisung als Dorfgebiet gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

In das vorhandene Wander- und Radwegenetz wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Das Erscheinungsbild des Dorfgebiets wird den Erholungsraum verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung ist eine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering erheblich einzustufen.

### 6.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

## 6.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### 6.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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

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

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

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

### Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention bzw. gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate) und keine europäischen Schutzgebiete der Natura 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

In der Umgebung befindet sich circa 250 m südlich des Planungsgebiets das FFH-Gebiet Nr. 8237-371 „Leitzachtal“.

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). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem LSG-00551.01 „Untere Leitzach“ in einem Abstand von etwa 250 m südlich des Geltungsbereichs.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

### Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich außerhalb des Ortes Vagen.

### Realnutzung

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Auf der Fläche befindet sich kein Baumbestand. Am östlichen Rand befindet sich eine einreihige Gehölzreihe aus überwiegend Hasel, Ahorn und Hartriegel.



Abb. 4 Blick von Westen nach Osten auf die Gehölzstruktur angrenzend an das Plangebiet

Quelle: Google Streetview Aufnahme August 2022 © 2024 Google



Abb. 5 Auszug aus Luftbild mit Aufnahmedatum vom 13.07.2022 mit Darstellung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

### Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppen

Aufgrund der Strukturausstattung im Änderungsbereich ist nach derzeitiger Einschätzung ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zentrale Freifläche in Vagen von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt wird. Die Gehölzstruktur westlich des Änderungsbereichs ist dabei wahrscheinlich Teil der bestehenden Leitstrukturen.

Aus der Gruppe der Vögel sind häufig vorkommende, nicht störungssensitive Allerweltsarten angrenzend zum Plangebiet nicht auszuschließen. Die Gehölzstruktur randlich des Plangebiets stellt grundsätzlich ein Habitatrequisit zur Nahrungssuche und Nestanlage dar. Die vorliegende Änderung sieht keine Eingriffe in die Gehölzstruktur vor.

### **6.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen**

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer 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.

Während der Bauzeit kann es zu einem temporären Meideverhalten von Vögeln kommen. Die Gehölze östlich stellen zwar ein Habitatrequisit dar, sind aufgrund der allgemeinen Durchgrünung von Vagen nicht als essenzielle Struktur zu bewerten.

In Bezug auf Fledermäuse führt die Bebauung zu einem teilweisen Verlust von möglichen Jagdgebieten. In der umliegenden Umgebung sind aber genügend gleichwertige Flächen verfügbar, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung von Fledermäusen unwahrscheinlich ist.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **6.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist als gering einzustufen. Der Wirkraum ist auf die neu überbaubaren Flächen 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.

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

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

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

#### **6.6.4 Schutzgut Fläche**

##### **6.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines zerschnittenen Raums.

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von etwa 520 m<sup>2</sup> ist bislang unbebaut und nicht versiegelt. Das Planungsgebiet hat für das Schutzgut Fläche daher grundlegend eine hohe Bedeutung. Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und der aus städtebaulicher Sicht vorhandenen Vorprägung wird dies jedoch etwas relativiert. Gegenüber einer Neuversiegelung von Flächen ist insgesamt jedoch von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

##### **6.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung,
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren. Dem folgend ist hier baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Im Rahmen des Vorhabens wird eine Fläche von ca. 520 m<sup>2</sup> der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft grundsätzlich weiter ein.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in Form einer extensiven Streuobstwiese westlich des Ortsrands von Vagen nachgewiesen.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und liegt in einem bereits stark zerschnittenen Landschaftsraum. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch das Vorhaben findet nicht statt.



Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lediglich als mittel anzusetzen.

Durch die vorliegende Planung ist mit keiner, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, zusätzlichen Flächeninanspruchnahme zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.). Es ist daher allenfalls mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

#### 6.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

### 6.6.5 Schutzgut Boden

#### 6.6.5.1 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 Rendzina aus Kalktuff oder Alm“ [Legendeneinheit 57].

In der digitalen geologischen Karte von Bayern dGK25 ist der Änderungsbereich als „Sinterkalk, holozän“ [„K] klassifiziert. Im Bereich der Gesteinskunde wird der Bereich als „Kalktuff, Kalktuffsand oder Alm“ beschrieben.

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern ist das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage innerhalb von Vagen nicht als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Im Agrarleitplan des Landkreises Rosenheim (1983) ist der Änderungsbereich als „Ortsbereich einschließlich genehmigter Bebauungsgebiete“ bezeichnet.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.

#### 6.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung des Dorfgebiets ist eine Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen. Nachdem die Böden im Änderungsbereich bisher wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

### 6.6.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 0,4. Es wird somit ein mittlerer bis hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt. Die anlagebedingten Auswirkungen werden dennoch als mittel angesehen.

### 6.6.5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung als Dorfgebiet, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

### 6.6.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamter- heblichkeit
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

## 6.6.6 Schutzgut Wasser

### 6.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

#### Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächenwasser.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des 60m-Bereichs des Kotbachs bzw. des Goldbachs.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind im Randbereich des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss sowie Geländesenken verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

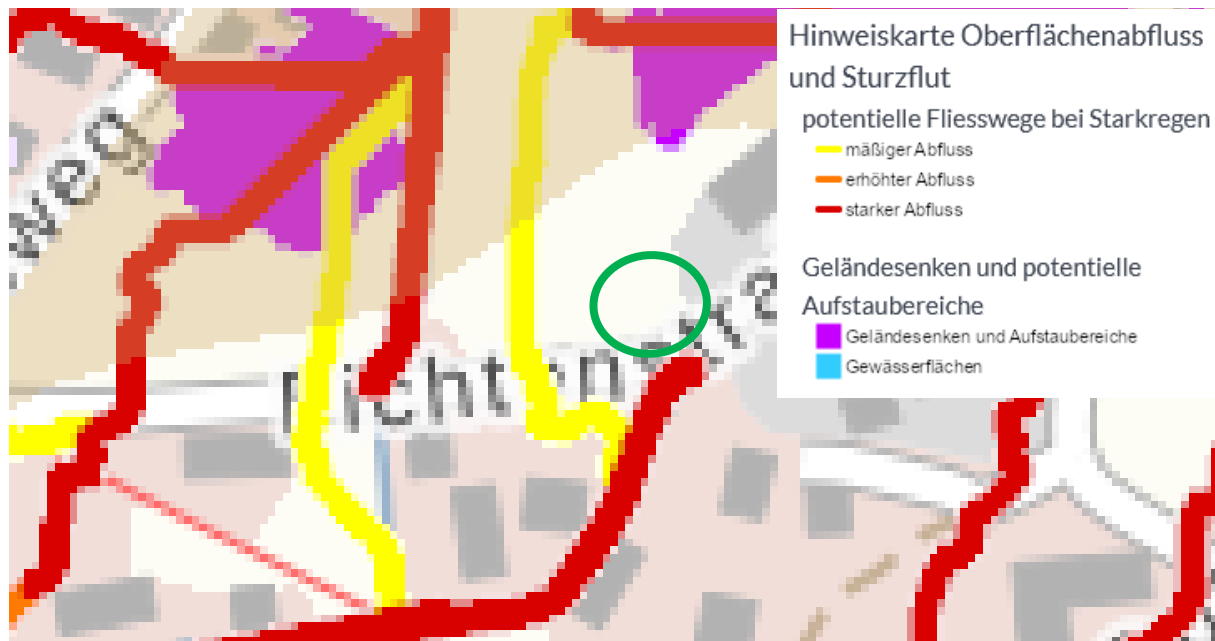


Abb. 6 Auszug aus Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch grün umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Hinweiskarte Oberflächenwasserabfluss und Sturzflut © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

### Überschwemmungsgebiete

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen (Onlineabfrage vom 09.09.2024). Ein wasser-sensibler Bereich liegt nicht vor.

### Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche. Örtlich beziehungsweise gelegentlich auftretender, schwacher Stauwassereinfluss ist zu erwarten.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

## **6.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen**

### Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

### Grundwasser

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Ab-pumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.



### 6.6.6.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

#### Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

#### Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung des Versickerungspotenzials des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Die Versickerung inkl. Vorreinigung erfolgt auf dem Grundstück, somit ist nur eine geringe Verschlechterung des Versickerungspotentials und damit der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Zusammenfassend sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering anzusehen.

### 6.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Oberflächenge-wässer</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Oberflächen-wasserabfluss</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

## 6.6.7 Klima und Lufthygiene

### 6.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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

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

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

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte. Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung im Ortsteil Vagen ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

### **6.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen**

Durch die Errichtung des kleinräumigen Dorfgebiets entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

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

### **6.6.7.3 Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Planung gehen keine Gehölzstrukturen verloren.

Im Umgriff der neuen Dorfgebiets sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

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

### **6.6.7.4 Betriebsbedingte Auswirkungen**

#### Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung eines Dorfgebiets ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung des Gebäudes ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Klimaschutz

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Gemeinde möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien.

Um die gewünschten Entwicklungen voranzutreiben und die gesetzten Energie- und Klimaschutzziele zu realisieren wurde ein Energiekonzept für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham entwickelt (ecb energie.concept.bayern. GmbH & Co.KG, 83254 Breitbrunn, Stand: März 2014).

Zur Erreichung der im Energiekonzept der Gemeinde formulierten Zielsetzungen werden für Teile des Planungsgebiets Festsetzungen zur verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie getroffen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können zudem CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist in der Region Miesbach / Rosenheim / Traunstein / Wasserburg (PLZ 83000 – 83999) bei derzeit üblichen PV-Dachanlagen mit einem Ertrag von durchschnittlich circa 1.028 Kilowattstunden Strom (kWh) auszugehen (Quelle: Bundesweite Aufnahme der monatlichen Stromertragsdaten von PV-Anlagen <https://www.pv-ertraege.de> ).

Bei einem CO<sub>2</sub>- Emissionsfaktor des deutschlandweiten Strominlandsverbrauchs von 0,380 kg je kWh (Schätzung 2020; Quelle: Umweltbundesamt [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)) ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von etwa 390 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr.

### 6.6.7.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

### 6.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

#### 6.6.8.1 Beschreibung Bestand

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich des zentralen orts- und landschaftsbildprägenden Angers von Vagen. Die Entwicklung des Planungsgebiets ist durch die zulässige Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes / Halle vorgezeichnet. Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist weiterhin die Sicherung und der Erhalt des prägenden Angerbereichs.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige, regions- und ortstypische Gebäude mit betont rechteckigem Grundriss. Die Dachlandschaft ist geprägt durch Satteldächer ohne Dachaufbauten (Gauben) und Einschnitte. Die vorhandene Ruhe der Dachlandschaft wird lediglich durch vereinzelte Zwerchgiebel unterbrochen.

Vagen weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das örtliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Das überplante Gebiet liegt entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

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

#### 6.6.8.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

#### 6.6.8.3 Anlage-, betriebsbedingte 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.

Die Bebauung wird das Erscheinungsbild des Ortsangers kleinteilig im Änderungsbereich verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung in die ortsbildprägende Grünfläche begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen zur Grünordnung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Die Höhenbegrenzung des Gebäudes entspricht einer Staffelung der Bebauung im topografischen Umfeld, das neue Gebäude fügt sich somit in das Ortsbild ein.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### 6.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

#### 6.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### 6.6.9.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2024 befinden sich innerhalb an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles sowie landschaftsprägende Denkmäler. (Online-Abfrage vom 05.07.2024).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fichtenstraße befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Einzelgebäude. Das ehemalige Backhaus (Goldbachstraße 9, Aktennummer D-1-87-130-55) ist ein Baudenkmal aus dem 18 Jh. (siehe folgende Abbildung).



Abb. 7 Baudenkmal an der Goldbachstraße 9 südlich der Fichtenstraße

Quelle: Google Streetview Aufnahme August 2022 © 2024 Google

Im Umfeld der Planung befindet sich ebenfalls noch der Bauerngasthof (Lindenstraße 14, Aktennummer D-1-87-130-61). Aufgrund der Lage bestehen zwischen dem Änderungsbereich und dem Baudenkmal keine Sichtbeziehungen.



Abb. 8 Baudenkmal an der Lindenstraße 14, 100 m östlich des Plangebiets

Quelle: BayernAtlas Denkmal © 2024 BLfD

Die nächstgelegenen Baudenkmale sind durch bestehende Gebäude bzw. Gehölze eingeraht. Eine Beeinträchtigung ihrer visuellen Wirkung ist durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

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

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 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), 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 BayDSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 14 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter



### 6.6.10 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. 9 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. 15 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

### **6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

Bei Nichtrealisierung wäre das Baurecht für ein landwirtschaftliches Nebengebäude als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich des dennoch vorhanden ein somit eine bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan findet eine Fortschreibung der des Flächennutzungsplans als Steuerungsinstrument der vorbereitenden Bauleitplanung statt.

Würde die Fläche weiterhin als Grünland genutzt werden fände keine Flächenversiegelung durch das Gebäude statt, die Versiegelung des Bodens würde entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Der Bedarf an Bauflächen in Feldkirchen-Westerham würde weiterhin bestehen.

### **6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen im unmittelbaren Siedlungsumfeld.

#### Schutzgut Boden

- Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

#### Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch umgebende Bebauung.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

#### Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung des Gebäudes zur Einbindung in die Umgebung,
- Anbindung des Planungsgebiet an das Fuß- und Radwegenetz, Sicherung von Flächen für eine Ergänzung des innerörtlichen Fußwegenetzes,
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Eingrünung.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen,
- Ausführung von Zäunen ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm,
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung unter Angabe von Mindestqualitäten für Gehölzpflanzungen,

#### Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen,
- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück,

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Eingrünung,
- Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden.

### **6.9 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 zum Teil im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

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

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

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Gesamte Eingriffsfläche ca. 0,052 ha  
einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff

#### **6.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps**

##### Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Grünland).

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



**Eingriffsbereich: intensiv genutztes Grünland**

<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>I</b>	Intensiv genutztes Grün- / Ackerland
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>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ortsrandlage mit Fernwirkung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

Tab. 16 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.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Für die nördlichen un bebauten Flächen des Änderungsbereichs wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße“ geändert.

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Dorfgebiets eine GRZ von 0,4 zulässig. In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (**Typ A**)“ einzuordnen.

**6.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Erwarteter Ausgleichsbedarf</b>
ca. 0,052 ha	<b>Kategorie I Typ A</b>	0,3 – 0,6	0,015 ha – 0,031 ha

Tab. 17 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

### 6.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 0,052ha besteht ein erwarteter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,015 ha bis 0,031 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

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

#### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Wesentliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und Biotopflächen können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung des Abstands zum Planungsgebiet, der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

### Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Auf der Fläche befindet sich kein Baumbestand.

### Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Im Eingriffsbereich sind keine dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse bzw. Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorhanden. Der Geltungsbereich wird nach derzeitiger Einschätzung als Jagdhabitat von gebäudebewohnenden Fledermäusen genutzt. Die vorgesehene Bebauung stellt keine wesentliche Verschlechterung des Jagdhabitats dar.

Die östlich des Plangebiets liegende Fläche ist als Leitstruktur randlich des Jagdgebiets für örtliche Fledermausvorkommen zu beurteilen. Nach derzeitiger Einschätzung wird die Leitstruktur durch das Einzelgebäude nicht negativ beeinflusst. Die Kollisionsgefahr für jagende Fledermäuse wird derzeit als nicht vorhanden bzw. als unwahrscheinlich bewertet.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchlose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des BayernnetzNaturprojekts Nr. 1016 „Netzwerke für den Kiebitz“. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie der Lage im unmittelbaren Siedlungsumfeld und der daraus resultierenden Kulissenwirkung ist nach derzeitiger Einschätzung im Planungsgebiet jedoch nicht von einem Kiebitzvorkommen oder anderen bodenbrütenden Arten auszugehen.

Durch die Planung gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist daher nicht zu erwarten.

Auch sind keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens von essenzieller Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten oder Überwinterungsmöglichkeiten ist ein Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse unwahrscheinlich.

Im Eingriffsbereich befinden sich zur Fortpflanzung keine geeigneten Gewässer. Ein Vorkommen von Amphibien im Eingriffsbereich auch in Bezug auf Fortpflanzungsstätten bzw. Teillebensraum im Rahmen der Überwinterung ist unwahrscheinlich.

Innerhalb des Eingriffsbereichs befinden sich keine Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

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

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

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

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

Die bauliche Entwicklung des Gebiets ist durch die umgebende Bebauung geprägt und setzt diese im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fort.

Derzeit wird durch den aktuellen Bebauungsplan die Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes als privilegiertes Vorhaben ermöglicht. Durch die vorliegende Änderung findet eine Umwidmung der Fläche statt, so dass die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht wird, was dem Willen der Gemeinde entspricht.

Bei der Nullvariante bleibt die bestehende landwirtschaftliche Intensivnutzung erhalten. Der Bau eines landwirtschaftlichen Gebäudes wäre weiterhin möglich. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.

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

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. 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 die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden Fachgutachten herangezogen.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

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

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

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Rosenheim zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand

und der Versickerungsleistung der anstehenden Böden vorlagen. Ansonsten sind keine wesentlichen Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

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

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

Eine Detaillierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen.

### 6.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant eine Ausweisung eines Dorfgebiets am südlichen Rand des Ortsangers von Vagen.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße“ zu ändern.

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 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 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.

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	Ergebnis
<b>Mensch: Lärm / Licht / Geruch</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Fläche</b>	gering	mittel	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Oberflächenwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Oberflächenwasserabfluss</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	gering	gering	gering	gering

Tab. 18 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.

Das Dorfgebiet führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft 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 Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

Durch standortangepasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Auswirkungen auf Ebene der Konkreten Bauleitplanung abgeschwächt werden. Wie unter Kapitel 6.8 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auszugleichen. Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 0,052ha besteht ein erwarteter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,015 ha bis 0,031 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

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

Feldkirchen-Westerham, den .....

.....

Johannes Zistl,  
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, 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
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN