



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 118 „Hauptstraße 2“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: April 2026

Projekt: 25858

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim

Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0

Email: info@begs-gmbh.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	2
3.0 Bestand und Planung, Alternativen	3
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten.....	6
3.3 Planung.....	15
4.0 Begründung der Festsetzungen	17
4.1 Baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr, Spiel- und Freizeitflächen.....	18
4.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten	19
4.7 Wasserflächen	19
4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
4.9 Gestalterische Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO	21
4.10 Festsetzungen zur Grünordnung.....	22
4.11 Festsetzungen zum Artenschutz	23
5.0 Auswirkungen der Planung	24
5.1 Immissionen.....	25
5.2 Verkehr.....	25
5.3 Hochwasserschutz.....	25
5.4 Versickerung von Niederschlagswasser.....	26
5.5 Klimaschutz.....	26
5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	28
5.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	28
5.6.2 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	29
5.6.3 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	33
5.6.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	35
5.6.5 Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets	38
5.6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	38
5.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	39
Anlagen	43
Literatur- und Quellenverzeichnis	44

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Im Dezember 2020 wurde ein Antrag auf Bauleitplanung gestellt, um den Gebäudebestand an der Hauptstraße 2 im Ortsteil Vagen abzurechnen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses zu ersetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ wurde im Januar 2025 rechtskräftig und sieht unter anderem ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 37,50 m x 14,0 m bei einer Wandhöhe von 9,50 m vor.

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan waren 8 Wohnungen sowie ca. 20 m² Gewerbeflächen inkl. zugehörigen Stellplätzen geplant. Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages waren die Verlegung des Kotbaches, die Errichtung eines privaten Spielplatzes, das Anlegen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie eine Aufweitung der Kreisstraße RO31 mit Errichtung einer Querungshilfe.

Im Zuge der Ausführungsplanung hat sich der Bauherr entschieden, anstatt der zulässigen 8 Wohnungen nun 12 Wohnungen zu errichten und die Gewerbefläche auf ca. 8 m² zu reduzieren. Dies löst einen höheren Bedarf an Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellflächen aus.

Der Antragsteller hat daher eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit folgendem Inhalt beantragt:

- Erweiterung des Planungsgebiets nach Norden, um den Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nachweisen zu können,
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von 8 auf 12 Wohneinheiten,
- Reduzierung der Gewerbeflächen von ca. 20 m² auf ca. 8 m².

Die derzeit festgesetzte Baugrenze wird durch den geplanten Hauptbaukörper auch mit den vorgesehenen Änderungen eingehalten, allerdings überschreiten die geplanten Dachüberstände die Baugrenze um ca. 80 cm.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich mit der Thematik in seiner Sitzung vom 09.12.2025 befasst und die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße 2“ beschlossen.

1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde beabsichtigt, den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan zu ändern und um eine kleinere, unmittelbar angrenzende Fläche des bisher unbebauten Außenbereichs zu erweitern. Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Stellplätze, um den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets ausreichend Parkraum bereitzustellen. Nutzungen mit erheblichen städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen werden durch vorliegende Planung nicht begründet.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

In der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung des Baugrundstücks grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Diese sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bilanzieren. Darüber hinaus sind die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 6/1 T, 10 T, 303 T, 303/1 und 303/2 der Gemarkung Vagen (siehe folgende Abbildung).

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 5.850 m².

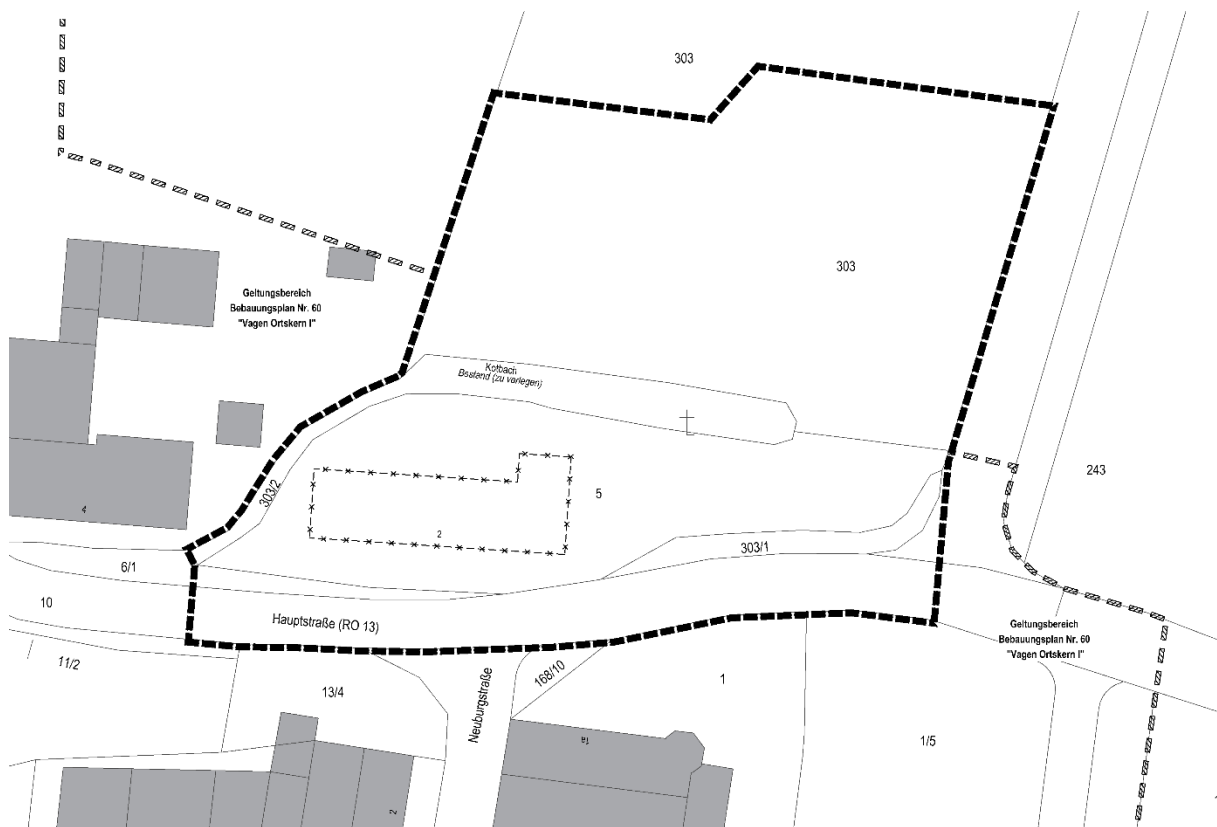


Abb. 1 Karte Geltungsbereich
1.000

M 1 :

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

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

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das geplante Vorhaben wurde im Dezember 2020 der Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße 2“ gestellt. Dieser wurde im Januar 2025 durch örtübliche Bekanntmachung rechtskräftig und ersetzte damit vollumfänglich den Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (rechtskräftig seit 25.11.1994)

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 118 ist die Errichtung eines Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäudes mit 8 Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss ist entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan eine gewerbliche Nutzung (ca. 20 m² Gewerbefläche) vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) und der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO) orientiert sich am geplanten Gebäude.

Auf Grund der Sammelfunktion der Hauptstraße RO13 und möglicher Gestaltungen im Straßenraum sieht die Planung eine Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche Kreisstraße RO13 im Bereich der Engstelle des Baubestands Haus Nr. 2 vor. Zur Gewährleistung der Sicherheit an der Kreisstraße RO13 ist eine Querungshilfe geplant. Der Fuß- und Radweg wird durch die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche weiter nach Westen geführt. Die erforderliche Bodenordnung ist zu Lasten der Teilflächen der Flur Nrn. 5 und 6/1 geplant. Die vorhandene Bushaltestelle wird in Richtung Westen verlegt. Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wartebereich Bushaltestelle“ im Sinne eines reibungslosen Ablaufs des Verkehrs und für eine spätere mögliche Installation eines Buswartehäuschens gesichert.

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

Mit der Errichtung des Neubaus des Wohn- und Geschäftsgebäudes geht die Verlegung des Verlaufs des Kotbachs einher. Parallel zum Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 wurde gem. § 68 WHG eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Mit Bescheid vom 31.03.2022 des Landratsamts Rosenheim, AZ: 34-641-3 J wurde die Verlegung des Kotbachs im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 5, Gemarkung Vagen, auf einer Länge von circa 80 m genehmigt. Mit der Verlegung des Kotbaches erfolgt auch eine naturnahe Gestaltung der neuen bachbegleitenden Flächen, siehe folgenden Auszug aus der Urfassung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße 2“.

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße Kr RO13 und die Ortsverbindungsstraße Adalbert-Stifter-Straße direkt an das kommunale und regionale Straßennetz angebunden. Die notwendigen Stellplätze für PKW werden auf einem geplanten Parkplatz im Nordosten des Planungsgebiets untergebracht. Zur Unterstützung kurzer Wege werden, der geplanten gewerblichen Nutzung zugeordnet, im Vorfeld des Gebäudes und zur Hauptstraße orientiert weitere Stellplätze in begrenztem Maß angeordnet. Im Sinne einer barrierefreien Erschließung ist hier ein Stellplatz für Menschen mit Beeinträchtigungen vorgesehen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG werden Festsetzungen zum erforderlichen Bauschalldämm-Maß von Außenbauteilen sowie zur Grundrissorientierung bzgl. Verkehrslärm und Gewerbelärm getroffen.

Die i. V. m. Art. 81 BayBO getroffenen Festsetzungen zur Baugestalt entsprechen dem ortsüblichen Erscheinungsbild in Vagen.



Abb. 2 Auszug aus vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ (15.01.2025) – o. M.
Quelle: © 2025 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Die Gemeinde beabsichtigt mit vorliegender Planung, den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan zu ändern und um eine untergeordnete, unmittelbar angrenzende Fläche des bisher unbebauten Außenbereichs zu erweitern, siehe folgende Abbildung. Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Flächen für Stellplätze, um den erhöhten Anforderungen der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebiets ausreichend Parkraum bereitzustellen. Die Errichtung von neuen zusätzlichen Gebäuden und sonstigen Nutzungen mit erheblichen städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen werden durch vorliegende Planung nicht begründet.



Abb. 3 Karte Gegenüberstellung Plangebiete – ohne Maßstab
Kartengrundlage: DFK © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das Anwesen „Feichtlhaus“ (Hauptstraße 2) wird erstmals 1733 als zur Wirtstafeln gehörender Neubau genannt. Das Anwesen diente damals als Wohnung für Bedienstete, Pferdestallung und Metzgerei. Mit Erhalt der Postkonzession wird 1905 an der östlichen Gebäudeseite die – inzwischen abgebrochene – Poststation abgebaut.

Der langgestreckte Baukörper bildet den nördlichen Raumabschluss des Dorfplatzes. Die Proportionen entsprechen der ursprünglichen ortsspezifischen Hausform. Der westliche Teil des Erdgeschosses ist gewerblich genutzt (Volksbank Raiffeisenbank). Der östliche Teil des Gebäudes befindet sich im Leerstand.

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

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

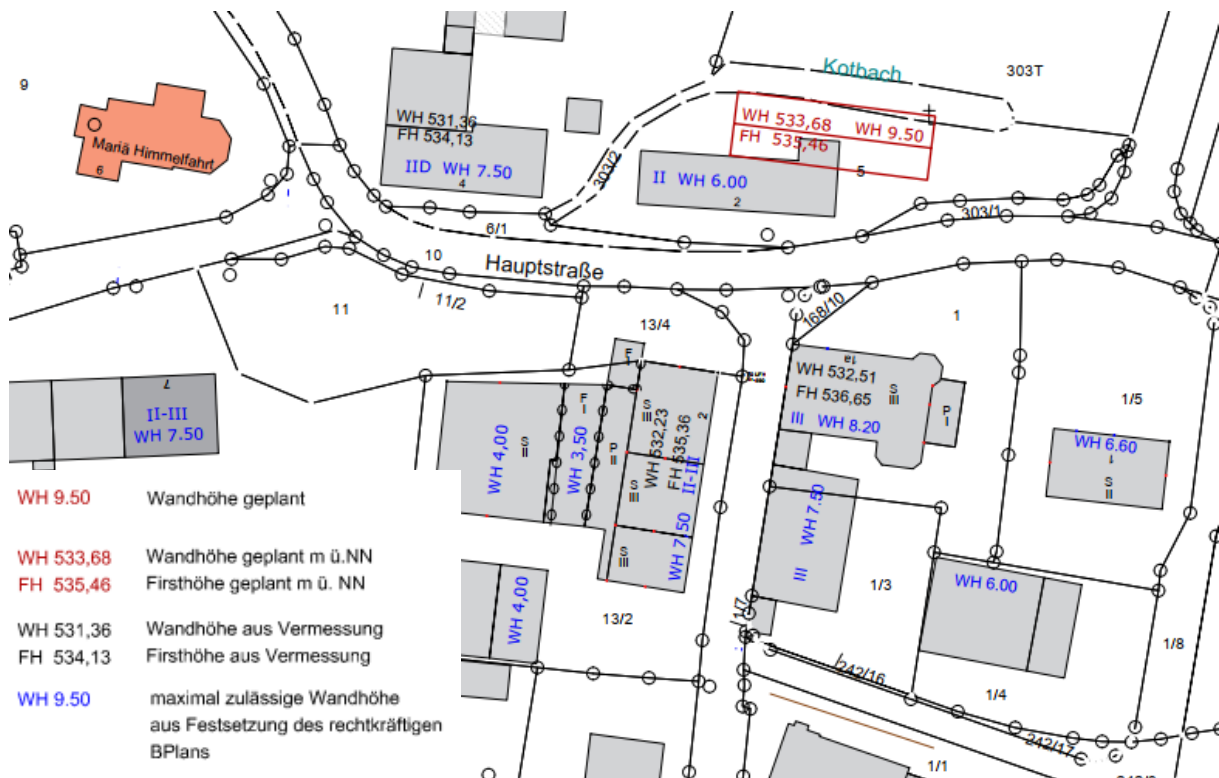


Abb. 5 Höhenentwicklung Bestand und bisher zulässige Höhenentwicklung im Planungsumfeld mit Darstellung des geplanten Ersatzbaukörpers (rote Liniendarstellung) – ohne Maßstab
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Erschließung

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

Denkmale

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

Das nächste Denkmal befindet sich mit der katholischen Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-53 / Bodendenkmal Nr. D-1-8137-0129) in einer Entfernung von circa 55 m westlich des Planungsgebiets (Denkmal-Atlas Bayern © 2026 BLFD).

In einer Entfernung von circa 85 m nördlich des Planungsgebiets befinden sich mit den „*verebnete[n] Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung*“ ein weiteres Bodendenkmal (Denkmal Nr. D-1-8137-0054, siehe folgende Karte).

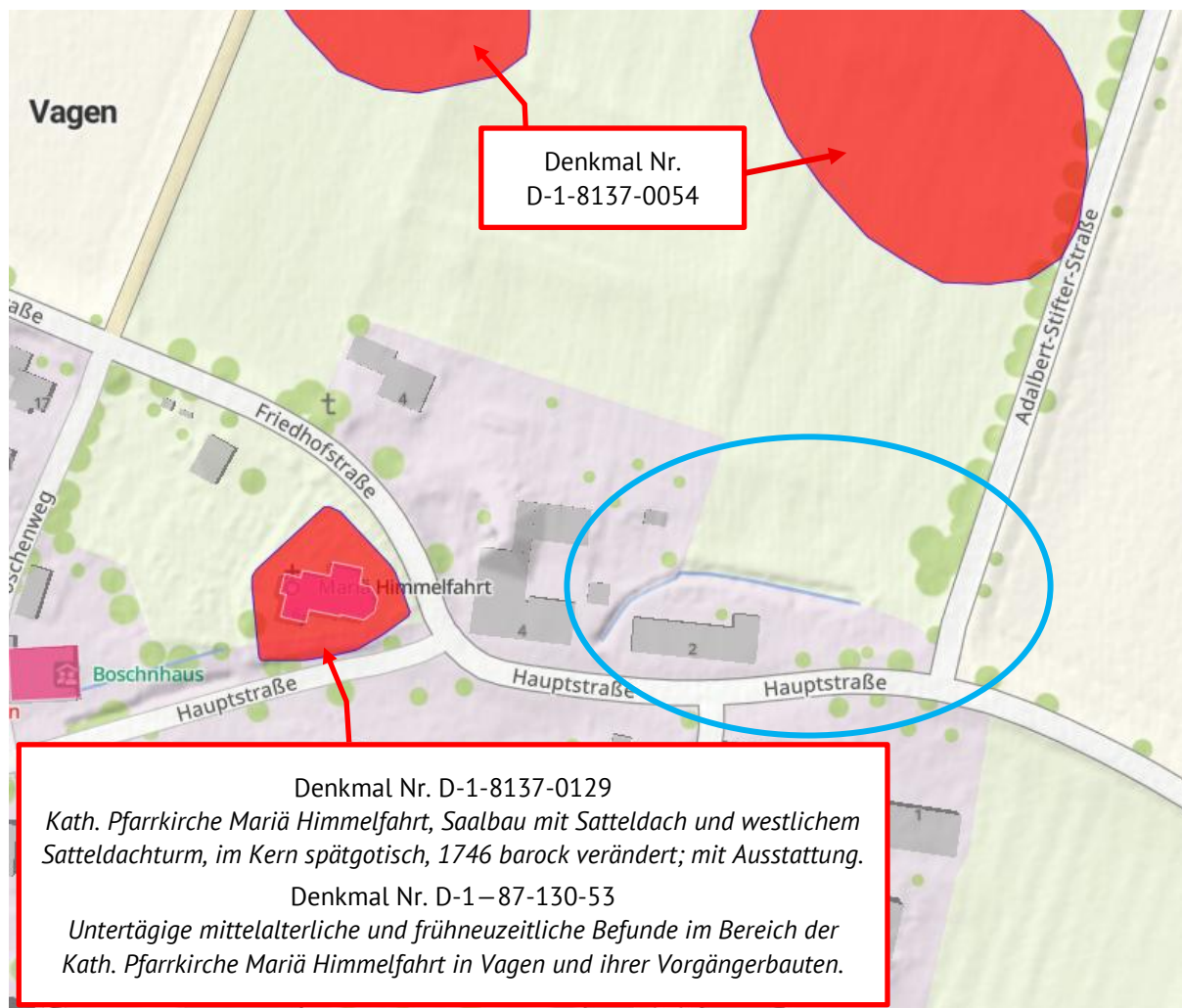


Abb. 6 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Bildquelle: Energie-Atlas Bayern © 2026 StMWLE; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung; Fach-dachten © 2026 BLFD

Technische Infrastruktur

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

Trinkwasserversorgung:	Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen eG
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortes teiles 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

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

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

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

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der potenziellen natürlichen Vegetation 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 pnV.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV eines „Waldmeister-Tannen-Buchenwalds; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Le-gendeneinheit M6cT] (FINWeb © 2026 LfU).

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 Regionalplanung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit den Teilflächen Nrn. 05 und 06 des FFH-Gebiets Nr. 8237-371 „Leitzachtal“ in einer Entfernung von mindestens circa 700 m südlich des überplanten Bereichs (siehe folgende Abbildung). Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße RO 13 nicht zu erwarten.

In der südlichen Umgebung des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von circa 650 m zudem das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“. Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße Ro 13 und des Leitzachwerkes nicht zu erwarten.

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

Etwa 150 m westlich des Planungsgebiets befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Feldkirchen-Westerham (Gebietskennzahl 2210813700070).

Die nachfolgende Abbildung zeige die Lage der einzelnen Schutzgebiete im Planungsumfeld.

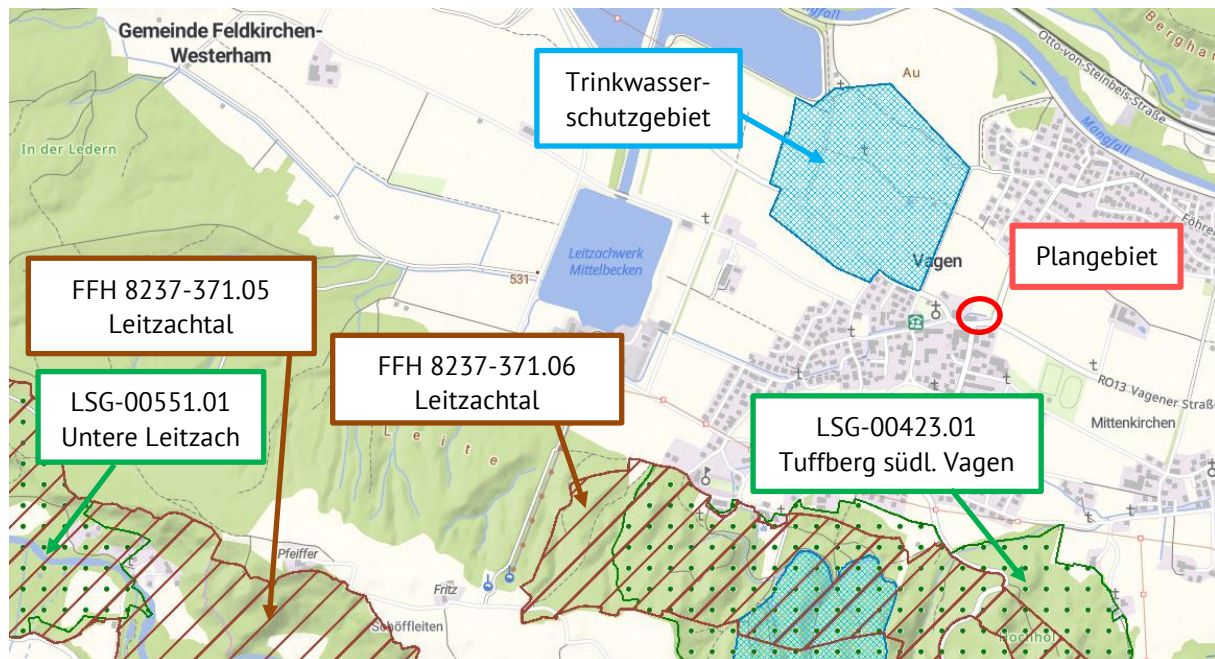


Abb. 7 Lage und Abgrenzung der Schutz- und Vorranggebiete im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Bildquelle: BayernAtlas © 2026 StMWLE; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung; Fachdaten: © 2026 LfU

Flächen der Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich in einem Abstand von mindestens 500 m keine Flächen der bayerischen Biotopkartierung (FINWeb © 2026 LfU).

Bei den nächstgelegenen Biotopflächen im Umfeld von Vagen handelt es sich um einen „lichten Fichten-Kiefernwald N-Vagen, auf Anlandungen der Mangfall, südlich des Dammes gelegen“ (Biotop Nr. 8137-0056), um eine „Bachschlucht SO-Vagen“ (Biotop Nr. 8137-0055) sowie um eine „Hecke am Leitzachkraftwerk W-Vagen“ (Biotop Nr. 8137-0053).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und 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 der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

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

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet ist derzeit bereits bebaut. Nördlich des Gebäudes schließt sich eine Gartenfläche an, die an den aufgeweiteten Kotbach (Eisstockbahn) anschließt. Daran schließen Richtung Norden und Osten mehrschürige Wirtschaftswiesen an. Entlang der Kreisstraße prägen am Geh- und Radweg markante Solitär-Laubbäume (Ahorn) das Ortsbild. Die Adalbert-Stifter-Straße ist gesäumt durch Alleebäume.

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



Abb. 8 Blumenwiese als Straßenbegleitgrün im Osten des Planungsgebiet (Bestandsaufnahme 29.07.2020)



Abb. 9 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 31.07.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topografie

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

Oberflächen- / Fließgewässer

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



Abb. 10 Kotbach innerhalb des Planungsgebiets (Bestandsaufnahme 29.07.2020)



Abb. 11 Bachrenaturierung des Kotbachs vor dem Feuerwehrhaus (Hauptstr. 10) westlich (außerhalb) des Planungsgebiets (2020)

Grundwasser

Die Flächen nördlich des Planungsgebiets sind im Regionalplan RP 18 als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet „Feldkirchen-Westerham / Bruckmühl / Bad Aibling“ dargestellt (siehe folgende Abbildung). In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (RP 18 2.2 Z 2024).



Abb. 12 Lage und Abgrenzung der Schutz- und Vorranggebiete im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Bildquelle: BayernAtlas © 2026 StMWLE; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung; Fachdaten: © 2026 LfU

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

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

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich die Änderungsbereiche nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas – 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 (UmweltAtlas © 2026 LfU).

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind nördlich des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss verzeichnet.

Im Bereich der Hauptstraße und nördlich des Kotbachs sind zum Teil großflächige Geländesenken und Aufstaubereiche gekennzeichnet, siehe folgende Abbildung.

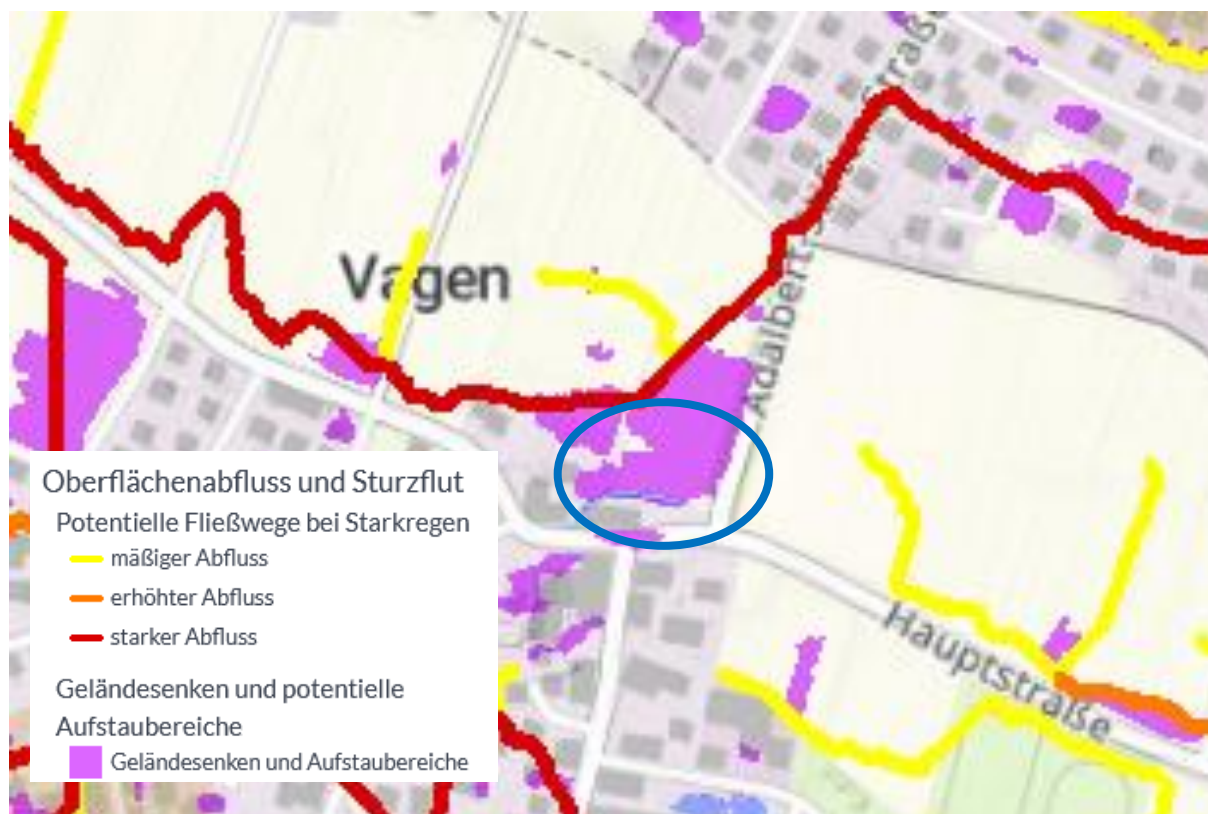


Abb. 13 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Rahmen des Integralen Konzepts zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagements Ortsteil Vagen (© 2024 Markt Bruckmühl) bestätigen sich der zu erwartende Anstau. Entsprechend Risikokarte mit Stand vom März 2023 werden im überplanten Bereich Fließtiefen bis 0,5 m erwartet (Gefahrenklasse mäßig). Das Überflutungsrisiko des Bestandsgebäudes Hauptstraße 2 wird als gering bewertet, siehe folgende Abbildung.



Abb. 14 Auszug aus der Risikokarte zum Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagements Ortsteil Vagen mit Kennzeichnung des Plangebiets (schematisch rot umrandet) – o. M.
Quelle: Risikokarte zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement Ortsteil Vagen © 2024 Markt Bruckmühl

Detaillierte Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist überwiegend eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Entsprechend dem UmweltAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

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

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

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

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

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

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

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

Schmelzwasserschotter

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

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Moorbodenkarte von Bayern keine kartierten Moorbodenflächen. Im nördlichen Umfeld des Planungsgebiets (Legendeinheit [78] UEBK, siehe vorhergehende Karte) findet sich ein „vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“.

Immissionen

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

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

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

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

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

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

Einwirkender Straßenverkehr

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

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

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

Einwirkender Gewerbelärm

Die Berechnung zeigt auf, dass durch den Parkplatzverkehr nach TA Lärm [...] aus dem Gaststättenbetrieb nachts mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 56 dB(A) nachts. Streng nach TA Lärm [...] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Um den Betrieb Gasthausbetrieb nicht einzuschränken, müsste dafür gesorgt werden,

dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ [...] geplant wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

Hinweis:

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

Verkehrszunahme außerhalb des B-Plans

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

Festsetzung

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

3.3 Planung

Im Dezember 2020 wurde ein Antrag auf Bauleitplanung gestellt, um den Gebäudebestand an der Hauptstraße 2 im Ortsteil Vagen abzurechnen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses zu ersetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ wurde im Januar 2025 rechtskräftig und sieht unter anderem ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 37,50 m x 14,0 m bei einer Wandhöhe von 9,50 m vor.

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan waren 8 Wohnungen sowie ca. 20 m² Gewerbeflächen inkl. zugehörigen Stellplätzen geplant. Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages waren die Verlegung des Kotbaches, die Errichtung eines privaten Spielplatzes, das Anlegen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie eine Aufweitung der Kreisstraße RO31 mit Errichtung einer Querungshilfe.

Im Zuge der Ausführungsplanung hat sich der Bauherr entschieden, anstatt der zulässigen 8 Wohnungen nun 12 Wohnungen zu errichten und die Gewerbefläche auf ca. 8 m² zu reduzieren. Dies löst einen höheren Bedarf an Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellflächen aus.

Der Antragsteller hat daher eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit folgendem Inhalt beantragt:

- Erweiterung des Planungsgebiets nach Norden, um den Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen nachweisen zu können,
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von 8 auf 12 Wohneinheiten,
- Reduzierung der Gewerbeflächen von ca. 20 m² auf ca. 8 m².

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, auf Kap. 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation wird verwiesen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern und um eine kleinere, unmittelbar angrenzende Fläche des bisher unbebauten Außenbereichs zu erweitern. Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Stellplätze, um den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets ausreichend Parkraum bereitzustellen. Nutzungen mit erheblichen städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen werden durch vorliegende Planung nicht begründet.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung des Baugrundstücks grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Diese sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bilanzieren. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße 2“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 5.850 m². Entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan beträgt die zulässige überbaute Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) höchstens 570 m², das entspricht einer Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,17.

Zur Sicherstellung einer zweckentsprechenden Nutzung darf i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die höchstzulässige GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ II von GRZ 0,6 überschritten werden. Das entspricht einer zulässigen Fläche von ca. 2.019 m².

Einen Überblick über die geplanten Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabriss
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	5.850 qm
Baugrundstück (zulässige Nutzung im Rahmen eines MD)	3.270 qm
Fläche Baugrundstück gesamt	3.270 qm
<u>Sonst. Nutzungen im Bereich des Baugrundstücks</u>	
Flächen mit Gehrecht: Bushaltestelle	15 qm
Flächen mit Gehrecht: Dorfplatz	70 qm
privater Spielplatz	90 qm
Fläche für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. Sonst. Bepflanzungen: Gewässerbegleitflächen	610 qm
Fläche für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. Sonst. Bepflanzungen: Ortsrandeingrünung	300 qm
Sondernutzungen Baugrundstück	1.085 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.160 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.160 qm
<u>Sonst. Nutzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche:</u>	
Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün	125 qm
Sondernutzungen öff. Verkehrsfläche	125 qm
Wasserfläche	120 qm
Wasserfläche	120 qm
Ausgleichsfläche	1.300 qm
Ausgleichsfläche	1.300 qm

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt mit vorliegender Planung, den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan zu ändern und um eine untergeordnete, unmittelbar angrenzende Fläche zur Schaffung notwendiger Stellplätze zu erweitern. Die vorliegende Planung basiert im Wesentlichen auf den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße“. Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118.

Folgende Erläuterungen basieren auf der Begründung zur Urfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118. [Zum besseren Verständnis sind geänderte und ergänzte Inhalte farblich markiert.](#)

4.1 Baulichen Nutzung

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

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

[Mit vorliegender Planung wird der Anteil der gewerblich genutzten Flächen \(hier: Bank- / Service-Terminal\) auf Wunsch des Bauwerbers reduziert. Eine mit der ursprünglichen Planung angestrebte Sicherung einer wohnortnahen Erreichbarkeit wichtiger Leistungen für die Bevölkerung wird dadurch weiterhin erreicht.](#)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Zulässige Grundfläche GR

Für das geplante Vorhaben wird die zulässige Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) in Berücksichtigung der vorliegenden Objektplanung sowie der umgebenden Strukturen festgesetzt. Dies entspricht dem Anspruch der Innenentwicklung und dem Maßstab der Umgebung. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO werden eingehalten.

Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Soweit die zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, [ausgenommen zulässiger Überschreitungen i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO.](#)

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

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

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

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

eines Planungsspielraums sind Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage in begrenztem Maß zugelassen.

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

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Urfassung des Bebauungsplans ist für das Plangebiet eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ein Erfordernis einer Festsetzung der offenen Bauweise ist angesichts der festgesetzten überbaubaren Flächen, der aktuellen Grundstückszuschnitte und des anzuwendenden Abstandsflächenrechts nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Festsetzung der zulässigen Bauweise verzichtet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Geplanter Haustyp, Ausrichtung des Bauwerks, notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung des Gebäudeumfelds und der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) bestimmen den Spielraum der Baugrenzen. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns und der Queensicherheit der Kreisstraße RO 13 wird die Lage der Baugrenzen von der Straße geringfügig abgerückt.

Abgestimmt auf vorliegende Objektplanung werden im Sinne eines Planungsspielraums zudem Baugrenzen ausschließlich für Terrassen und regionaltypische Balkone definiert.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gewahrt. Die ortsbildprägende Wirkung im Bereich der Ortseingangssituation von Vagen bleibt durch vorliegende Planung erhalten.

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

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Sinne einer Nachverdichtung und innerörtlichen Wohnraumgewinnung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 12 Wohnungen begrenzt.

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

4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr, Spiel- und Freizeitflächen

Nebenanlagen

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe der Grundfläche von 6 m² sind zur Wahrung des Gebietscharakters ausschließlich auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Entsprechende Flächen sind den geplanten Gebäuden im räumlichen Kontext direkt zugeordnet. Die Lage der Flächen unterstützt die Realisierung kurzer Erschließungswege und dient dadurch dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und dem größtmöglichen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Zweckbestimmungen Gewässersaum und Ortsrandeingrünung) ist die Errichtung von baulichen Anlagen allgemein unzulässig. Diese Freiflächen im Bereich des geplanten naturnah gestalteten Bachlaufs des Kotbachs im öffentlich wirksamen Straßenraum und im Übergang zur angrenzenden Landschaft sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds und des ungestörten Straßenraumes von baulichen Nebenanlagen freizuhalten.

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

Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

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

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

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

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

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

Spiel- und Freizeitflächen

In Anwendung der Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Zur Schaffung wohnungsnaher Spielmöglichkeiten werden auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks Flur Nr. 5 [Spiel- und Freizeitflächen](#) mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

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

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

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

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

4.7 Wasserflächen

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

Der geplante Bachlauf des Kotbachs ist als naturnahes Fließgewässer auszubilden:

- Naturnaher Gewässerverlauf ohne Regelprofile, kein geradliniger Bachverlauf,
- Ausbildung einer strukturreichen kiesig-sandigen Sohle,
- Einbau von Störsteinen im Gewässerlauf und am Ufer unter

- Verwendung von regionaltypischem Gesteinsmaterial, z.B. Kalkstein der Störsteine, Bachkiesel des Inns

Für den Ausbau und die Verlegung des Kotbachs ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt.

Mit der Errichtung des Neubaus des Wohn- und Geschäftsgebäudes geht die Verlegung und der Ausbau des Kotbachs einher. **Im Rahmen der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans wurde** gem. § 68 WHG eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht **gestellt. Dieser wurde mit Bescheid vom 31.03.2022; AZ: 34-641-3 J genehmigt. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird durch vorliegende Planung nicht berührt.**

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Freiflächengestaltungsplan verdeutlicht die **genehmigte** Planung.



Abb. 15 Freiflächengestaltungsplan- ohne Maßstab
 Planverfasser: © 2022 PLG Strasser GmbH / BEGS GmbH

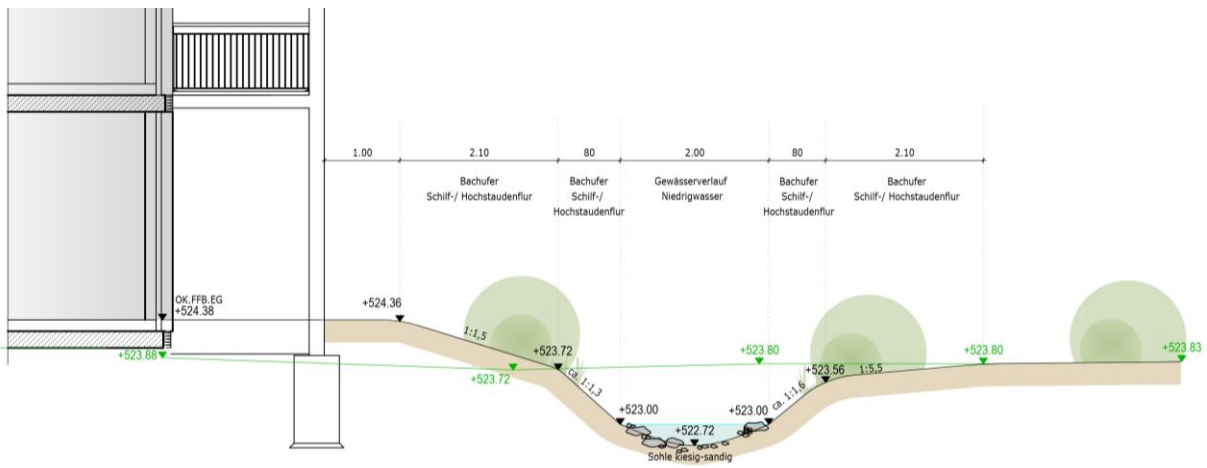


Abb. 16 Regelschnitt D-D Gelände – ohne Maßstab

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

Für das Planungsgebiet wurde im März 2022 durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. **Durch vorliegende Planung werden keine immissionstechnisch relevanten Änderungen begründet. Das vorliegende Gutachten bildet daher weiterhin die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG.**

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

Die getroffenen Festsetzungen umfassen Vorgaben zum Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile und zur Grundrissorientierung bzgl. Gewerbelärm.

4.9 Gestalterische Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO

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

Die gestalterischen Festsetzungen zu Baukörper und Fassade orientieren sich an den Vorgaben bisheriger verbindlicher Bauleitplanungen und sind für die Vagen ortstypisch.

Die übernommenen Vorgaben sind als Leitlinie für die Ortsgestaltung grundsätzlich nach wie vor aktuell. In Bezug auf die Formulierung und Begrenzung von Materialien werden die Vorgaben an die tatsächlichen Entwicklungen angepasst.

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

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

Für untergeordnete Nebenanlagen, z. B. Überdachungen von Fahrradabstellflächen und Müllhäuschen sind im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterten Lebensraums auch begrünte Flachdächer zulässig.

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

Die Zaunhöhe von Einfriedungen darf in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft maximal 1,0 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände betragen. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von **15 cm** für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

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

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes wird zudem empfohlen die Stellplätze in begrünenden Belägen auszuführen, z. B. Schotterrasen, Rasengitterstein o.ä.

Kies- und Schottergärten tragen nicht zur Förderung der Biodiversität bei und bieten weder Lebensraum für Insekten noch für andere Tiere und Pflanzen. Durch die fehlende Vegetation wird die Verdunstung reduziert, was die natürliche Kühlung verhindert. Zudem speichern Kiesflächen Wärme und tragen zur Überhitzung im Sommer bei („Hitzeinseln“). Kies- und Schottergärten führen außerdem zu einer monotonen und wenig ortsbildgerechten Gestaltung. Sie stehen im Widerspruch zu einer grünen, lebenswerten und klimangepassten Ortsentwicklung. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist in diesem Zusammenhang nicht zulässig.

4.10 Festsetzungen zur Grünordnung

Bäume und Sträucher spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann aber nur die Bepflanzung privater Grünflächen erreicht werden. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde daher der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen. Auf den Schutz und Erhalt bestehender ortsbildprägender Solitär-Laubbäume im Straßenraum wurde im Rahmen der Planung geachtet.

Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, orts- und landschaftsbildprägende Baumbestand an der Hauptstraße bzw. der Adalbert-Stifter-Straße ist zur Wahrung der vorhandenen Prägung und aus Gründen des Naturschutzes zu erhalten, darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Bei unvorhergesehenen Ausfällen sind die Bäume in gleicher Zahl und Qualität zu ersetzen. Von der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Das Ziel im ländlichen Raum ist eine gute Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten und dorftypischen Laubgehölzen. Mit Laubgehölzen sind die Jahreszeiten sinnhaft wahrnehmbar, sie bieten dadurch einen hohen Erlebniswert. Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Standortvorschläge für Baumpflanzungen werden im Planteil des Bebauungsplans hinweislich dargestellt.

Im Sinne einer ausreichenden Eingrünung des Vorhabens und im Sinne einer guten Verzahnung von Dorf- und Landschaft werden im nördlichen und östlichen Planungsgebiet im Übergang zur angrenzenden Landschaft Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (hier Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt.

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

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

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

Gewässerbegleitende Böschungsbereiche sind als Schilf- und Hochstaudenfluren durch Einsaat von Rohbodenflächen mit geeignetem Saatgut zu etablieren und fachgerecht zu pflegen.

Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

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

4.11 Festsetzungen zum Artenschutz

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

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

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

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

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden daher Festsetzungen zum Ersatz von Fledermausquartieren getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen. Folgende weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BayBO. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde werden dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind z. B.:

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten. Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist ggf. von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warm weiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzu-

lässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten. Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.

- Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung dient in ihrer Fassung vorrangig der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im innerörtlichen Bereich und der Schonung von Außenbereichsflächen unter Wahrung der vorhandenen und ortsbildprägenden, städtebaulichen Merkmale.

Gegenüber der Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 werden durch vorliegende Bebauungsplanänderung keine Errichtung von neuen zusätzlichen Gebäuden oder sonstigen Nutzungen mit erheblichen städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen begründet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 "Hauptstraße 2". Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Dennoch sind im auch vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts, d. h. auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 abzustellen ist. Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die maßgeblichen Festsetzungen der Fassung des Bebauungsplans grundlegend übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit vorliegender Bebauungsplanänderung nicht erhöht, die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich bezüglich neu hinzukommender Baugrenzen ausschließlich für Terrassen und Balkone geringfügig neu geordnet.

Das Plangebiet wird im Norden um eine untergeordnete, unmittelbar angrenzende Fläche zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze erweitert, um den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets ausreichend Parkraum bereitzustellen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Baugrundstücks liegt damit grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Diese sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bilanzieren, siehe Kap. 5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft.

Weitere Änderungen wie z. B. Anpassung der entsprechenden Festsetzungen an die aktuelle Rechtslage, z. B. aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung 2025 haben keine Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden ebenfalls an die aktuelle Rechtsauffassung angepasst.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Im

Rahmen der Bebauungsplanänderung sind keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

In Anwendung des § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG und unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum UVPG ist für das vorliegende Vorhaben aufgrund der festgesetzten Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets und einer Ortsrandeingrünung wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet. Gesunde Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmale / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.1 Immissionen

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

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

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

5.2 Verkehr

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

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

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

5.3 Hochwasserschutz

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

Bei Starkregenereignissen werden im Bereich der Hauptstraße und nördlich des Kotbachs zum Teil jedoch großflächige Geländesenken und Aufstaubereiche prognostiziert, siehe Kap. 3.2 Hochwasser und sonstige Gefahren.

Die Höhenlage des geplanten Gebäudes (OK.FFB.EG) wird in Berücksichtigung der vorliegenden Planung mit konkretem Höhenbezug in m ü. NHN festgesetzt. Eine Situierung der OK.FFB.EG in Berücksichtigung des Hochwasserschutzes wird dabei zugrunde gelegt.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sollten daher grundsätzlich bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

5.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Böden wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Fähigkeit der vorhandenen Böden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorliegt. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de>; Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen, und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

5.5 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 CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> • Der Erhalt des vorhandenen Laubbaumbestands im Straßenraum sichert eine ausreichende Verschattung, eine Sauerstoff-Produktion und eine CO₂-Bindung werden gesichert. • Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. • Eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge dienen der Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte. • Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets dienen der ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima. • Vorgaben für die Begrünung von Flachdächern vermeiden die Aufheizung von Dachflächen und dienen neben einem Wasser-rückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. • Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie. • Sparsame Erschließung von Bauflächen. • Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie und anderer erneuerbarer Energien. • 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 CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung der CO₂-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen. • Entwicklung von Wohnbauland in Anbindung an ÖPNV.

Tab. 3 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. 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>

5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Mit der Bebauungsplanänderung ist aufgrund der geplanten Erweiterung des Baugrundstücks zur Errichtung notwendiger Stellplätze in bislang unbeplante Außenbereichsflächen grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die zusätzlichen Eingriffsflächen umfassen insgesamt circa 710 m². Weitere Flächen zur Ergänzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen umfassen eine Fläche von circa 470 m².

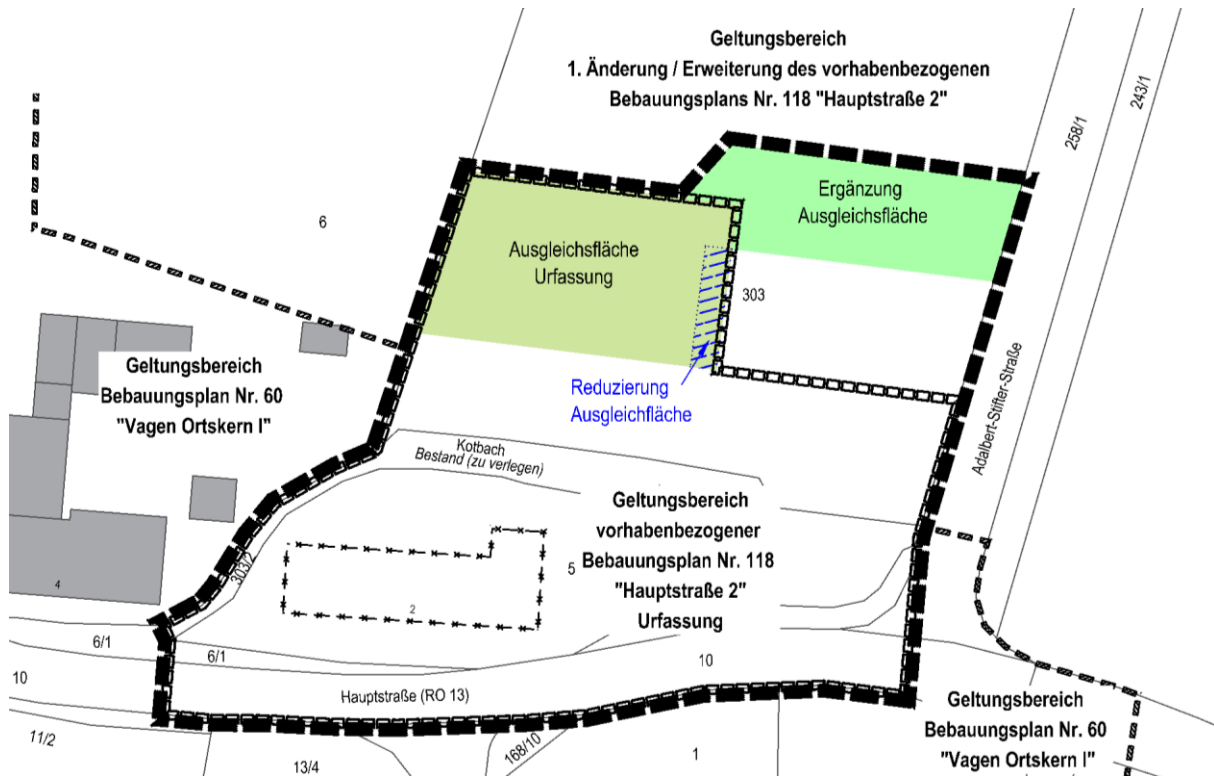


Abb. 17 Karte Gegenüberstellung Plangebiete – ohne Maßstab
Kartengrundlage: DFK © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Folgende Ausführungen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft basieren auf der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Urfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118. [Zum besseren Verständnis sind geänderte und ergänzte Inhalte farbig markiert.](#)

5.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

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

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

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

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

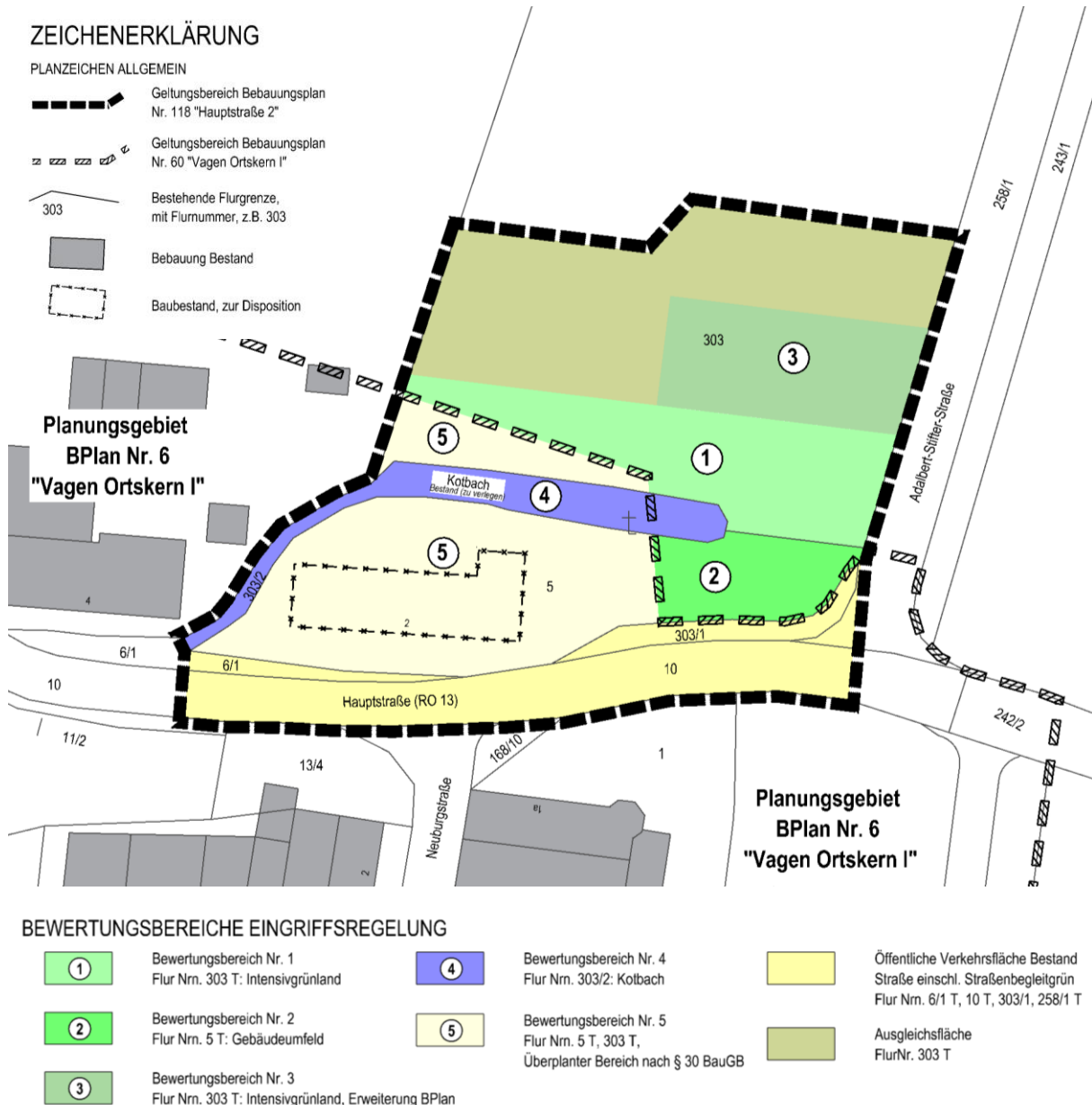


Abb. 18 Karte Übersicht Bewertungsgebiete M 1 : 1.000
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

5.6.2 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie I: Intensivgrünland (Bewertungsbereich Nr. 1)

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

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

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf Grundwasser und Grundwasserströme nicht zu erwarten

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 4 Einstufung des Zustands des Bewertungsbereichs 1 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 der Bewertungsbereich 1 in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

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

Gebietskategorie I: Gebäudeumfeld (Bewertungsbereich Nr. 2)

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

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

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

Tab. 5 Einstufung des Zustands des Bewertungsbereichs 2 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 der Bewertungsbereich 2 in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet. Aufgrund der Lage und Bedeutung der Flächen für das Ortsbild ist in Bezug auf den Kompensationsfaktor ein oberer Wert zu wählen.

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

Gebietskategorie I: Intensivgrünland (Bewertungsbereich Nr. 3)

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

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

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf Grundwasser und Grundwasserströme nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 6 Einstufung des Zustands des Bewertungsbereichs 3 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 der Bewertungsbereich 3 in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

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

Gebietskategorie II: Fließgewässer (Bewertungsbereich Nr. 4)

Die Fläche des Kotbachs (Flur Nr. 303/2) innerhalb des Planungsgebiets (Bewertungsgebiet Nr. 4) ist als anthropogen verändertes, teilweise strukturreiches Fließgewässer anzusehen.

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

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

Tab. 7 Einstufung des Zustands des Bewertungsgebietes 4 (Kotbach) nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

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

Eingriff in bisher festgesetzte Ausgleichsflächen

Mit vorliegender Planung ist in Berücksichtigung fahrgeometrischer Anforderungen und i. S. einer zweckentsprechenden Nutzung ein Eingriff in die, gemäß Urfassung des Bebauungsplans Nr. 118 festgesetzten Ausgleichsflächen verbunden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt. Die beanspruchten Flächen sind 1 : 1 an anderer Stelle zu ersetzen, siehe folgende Abbildung.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplans ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen eine zulässige Grundfläche GR (vgl. § 18 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die daraus resultierende rechnerisch ermittelte Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) ist mit **GRZ 0,17** anzusetzen. In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet daher als „Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

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

5.6.3 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

In der Bebauungsplanänderung werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 5.6.6).

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

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

		Fläche (ca.-Werte)
A	Ermittlung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsflächenbedarfs	
A.1	Planungs- / Bewertungsgebiete	
A.1.1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 „Hauptstraße 2“ gesamt	5.850 qm
A.1.1.1	Bewertungsbereich 1: Erweiterungsgebiet Intensivgrünland Ausgleichsrelevante Fläche mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	790 qm
A.1.1.2	Bewertungsbereich 2: Erweiterungsgebiet Gebäudeumfeld Ausgleichsrelevante Fläche mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	330 qm
A.1.1.3	Bewertungsbereich 3: Intensivgrünland Erweiterung BPlan Ausgleichsrelevante Fläche mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	600 qm
A.1.1.4	Bewertungsbereich 4: Kotbach Ausgleichsrelevante Fläche mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung	360 qm
A.1.1.5	Bewertungsbereich 5: Überplante Bereiche (§ 30 BauGB) OHNE ausgleichsrelevante Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1.520 qm
A.1.1.5	Öffentliche Verkehrsfläche Bestand: Straße einschl. Straßenbegleitgrün OHNE ausgleichsrelevante Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	950 qm
A.1.1.6	Ausgleichsfläche Flur Nr. 303 T Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich, OHNE ausgleichsrelevanten Eingriff	1.300 qm
A.1.2	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung = Ziffn. A.1.1.1 + A.1.1.2 + A.1.1.3 + A.1.1.4	2.080 qm
A.2	Erforderlicher Ausgleichsbedarf	
A.2.1	Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 1	
A.2.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Intensivgrünland	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft
		Kategorie I
A.2.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ < 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
		Typ B

A.2.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,4
A.2.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u> <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nr. 303 T (Ziff. A.1.1.1, Intensivgrünland) (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Bewertungsgebiets)		790 qm
	Ausgleichsfaktor		0,4
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303 T		316 qm
A.2.2	<u>Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 2</u>		
A.2.2.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Gebäudeumfeld	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
A.2.2.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
A.2.2.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,5
A.2.2.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u> <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nr. 5 T (Ziff. A.1.1.2, Gebäudeumfeld) (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Bewertungsgebiets)		330 qm
	Ausgleichsfaktor		0,5
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 5 T		165 qm
A.2.3	<u>Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 3</u>		
A.2.3.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	<u>Intensivgrünland Erweiterung BPlan</u>	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
A.2.3.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
A.2.3.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,4
A.2.3.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u> <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche <u>Flur Nr. 303 T (Ziff. A.1.1.3, Intensivgrünland Erweiterung Blan)</u> (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Bewertungsgebiets)		600 qm
	Ausgleichsfaktor		0,4
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303 T		240 qm
A.2.4	<u>Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf Bewertungsbereich 4</u>		
A.2.3.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Fließgewässer	Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie III
A.2.3.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Niedriger bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
A.2.3.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		1,0 – 3,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		1,0
A.2.2.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u> <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsfläche Flur Nr. 303/2 T (Ziff. A.1.1.4, Kotbach) (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Bewertungsgebiets)		360 qm
	Ausgleichsfaktor		1,0
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303/2		360 qm

B.2 Zusammenfassung		
	Eingriffsfläche gesamt (entspr. Ziff. A.1.2)	2.080 qm
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nm. 303 T (entspr. Ziff. A.2.1.4)	316 qm
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nm. 5 T (entspr. Ziff. A.2.2.4)	165 qm
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303 T (entspr. Ziff. A.2.3.4)	240 qm
	Ausgleichsflächenbedarf Flur Nr. 303/2 (entspr. Ziff. A.2.4.4)	360 qm
	Ausgleichsflächenbedarf Eingriffsflächen gesamt (gerundet)	1.081 qm
	Eingriffe in festgesetzte Ausgleichsflächen Ersatz 1 : 1	60 qm
	Ausgleichsflächenbedarf gesamt (gerundet)	1.141 qm

Tab. 8 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

5.6.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim wird der Ausgleich nördlich angrenzend an das Eingriffsgebiet in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese **sowie naturnaher freiwachsender Heckenelemente** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht (siehe folgende Abbildung).

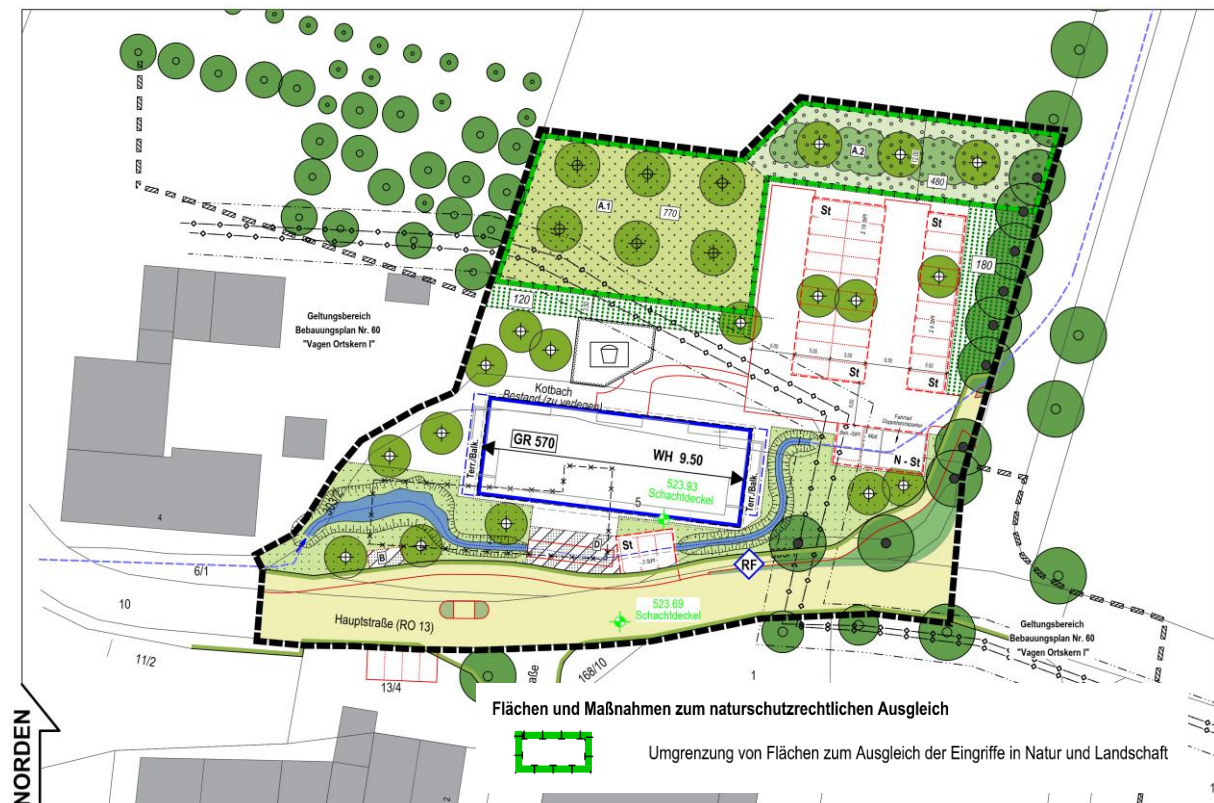


Abb. 20 Auszug Planteil des Bebauungsplans mit Lage der Ausgleichsflächen – ohne Maßstab
Kartengrundlage: DFK © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist unzulässig; eine Düngung ist nur im Rahmen von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zulässig.

Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr **nach erstmaliger Nutzungsaufnahme (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO)** zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht auszuführen und entsprechend zu pflegen.

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden. Für Ansaaten ist eine geeignete gebietseigene Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 17 "Südliches Alpenvorland" zu verwenden, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

Kennzeichnung der Flächen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von höchstens 15 m.

5.6.4.1 Ausgleichsfläche Teilbereich A.1 – Extensiv genutzte Streuobstwiese

Flur Nr. 303 T, Gmrkg. Vagen

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Flächen der Flur Nr. 303 T, Gmrkg. Vagen mit einer Größe von ca. 750 m² sind derzeit intensiv grünlandgenutzt.

Zielsetzung

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

Maßnahmen

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche Teilbereich A.1 ist unter folgenden Vorgaben als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln:

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland:
 - Aushagerung der Fläche durch mindestens 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Anschließend Umstellung auf maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kröpfchnitt ist in den ersten 3 Jahren im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.
- Entwicklung Obstanger:
 - Fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von mindestens 6 heimischen Obstbäumen, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen,
 - Mindestqualität H 2xv STU 12 - 14 cm,
 - Fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr,
 - Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.

Bewertung der Maßnahme

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

Ermittlung anrechenbarer Fläche:

ca. 750 m² x 1,0 = **750 m²**

5.6.4.2 Ausgleichsfläche: Teilbereich A.2 – Laubbäume, naturnahe Heckenelemente und extensives Grünland (Staudenflur / Krautsaum)

Flur Nr. 303 T, Gmrkg. Vagen

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Flächen der Flur Nr. 303 T, Gmrkg. Vagen mit einer Größe von ca. 550 m² sind derzeit intensiv grünlandgenutzt. Entlang der Adalbert-Stifter-Straße befindet sich eine einreihige Allee, der vorhandene Kronbereich umfasst eine Fläche von etwa 120 m².

Zielsetzung

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus Solitärlaubebäumen, naturnahen Heckenelementen extensivem, blütenreichen Grünland (Stauden- / Krautflur).

Maßnahmen

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Ausgleichsfläche Teilbereich A.2 ist unter folgenden Vorgaben als Laubbäume, naturnahe Heckenelemente und extensives Grünland (Staudenflur / Krautsaum) zu entwickeln:

- Pflanzung naturnaher Heckenelemente:
 - Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Gesamtfläche von ca. 550 m² beträgt mind. 60%, dies entspricht einer Pflanzfläche von insgesamt circa 330 m²,
 - Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche,
 - Die Mindestbreite der einzelnen Heckenelemente beträgt 6 m, die Pflanzung ist mindestens 3reihig durchzuführen, Reihenabstand mind. 1 m, Pflanzung im Dreiecksverband,
 - Der Anteil der Sträucher (Mindestqualität: vStr, 3-8 Tr, Höhe 100 – 150 cm) beträgt mind. 80%, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister 2xv H 100 – 150 cm beträgt mind. 1%,
 - Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente mit gestuftem Aufbau aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
 - Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh.
 - Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
 - Die Hecken sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- Baumpflanzungen:
 - Im Bereich der Ausgleichsfläche ist zudem in Ost-West-Ausdehnung je angefangene 15 lfm mindestens 1 standort- und klimagerechter, heimischer Solitär-Laubbäum zu pflanzen.
- Entwicklung der verbleibenden Grünflächen als Hochstaudenflur bzw. vorgelagerter Krautsaum:
 - Einsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung,
 - Schnitt der Grünlandbereiche maximal zweimal pro Jahr, erster Schnitt nach dem 15. Juli, ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist in den ersten drei Jahren nach Anlage der Fläche zur Aushagerung zulässig.
 - Das Mähgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

Bewertung der Maßnahme

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

Ermittlung anrechenbarer Fläche:

ca. 550 m² x 1,0 = **550 m²**

5.6.5 Übersicht über den erbrachten Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets

Übersicht Bilanzierung Ausgleichsbedarf	
Ausgleichsbedarf gesamt	1.141 qm
Anrechenbare Ausgleichsfläche Teilbereich A.1: Streuobstwiese	750 qm
Anrechenbare Ausgleichsfläche Teilbereich A.2: Laubbäume, Hecken, Extensivgrünland	550 qm
Anrechenbare Ausgleichsflächen gesamt	1.300 qm
Differenz Ausgleichsbedarf - erbrachter Ausgleich (Überschuss)	159 qm

Tab. 9 Übersicht Bilanzierung Ausgleichsbedarf

Die Übersicht zeigt, dass der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs vollständig erbracht werden kann. Der durch vorliegende Planung entstehende Überschuss an erforderlichen Ausgleichsflächen entspricht in etwa der, durch den vorhandenem Baumbestand an der Adalbert-Stifter-Straße überdeckten Fläche.

5.6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

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

Diese sind:

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Natur und Landschaft

- Nutzung bereits bebauter Teilflächen
- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Zur Durch- und Eingrünung des Wohn- und Geschäftsgebäudes ist eine Bepflanzung vorgesehen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen und Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.
- Offene und wasserdurchlässige Gestaltung von nicht überdachten Stellplätzen.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Erhalt des dominierenden Baumbestands.

Schutzgut Boden

- Begrenzung der Versiegelung durch festgesetzte Grundfläche weit unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze.
- Zur Versickerung der anfallenden Dachabwässer und Niederschlagswasser sind bevorzugt Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme zu planen.
- Die Entwicklung des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes nutzt in einem großen Teilbereich eine bereits erschlossene und genutzte Baufläche, damit einhergehend erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung.

Schutzgut Wasser

- Naturnahe Gestaltung des neuen Gewässerverlaufs des Kotbachs

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

Schutzgut Klima/Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der einzelnen Gebäude.
- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.
- Überplanung vorgeprägter Bereiche.

5.7 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.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf das Kapitel 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten wird verwiesen.

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

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und 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 der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet ist derzeit bereits bebaut. Nördlich des Gebäudes schließt sich eine Gartenfläche an, die an den aufgeweiteten Kotbach (Eisstockbahn) anschließt. Daran schließen Richtung Norden und Osten mehrschürige Wirtschaftswiesen an. Entlang der Kreisstraße prägen am Geh- und Radweg markante Solitär-Laubbäume (Ahorn) das Ortsbild. Die Adalbert-Stifter-Straße ist gesäumt durch Alleebäume.

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



Abb. 21 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 31.07.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

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

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse

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

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

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

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

In Berücksichtigung der vorhandenen Situation kommt das Gutachten zu folgendem Fazit:

„Das (bestehende) Gebäude verfügt im Außenbereich über Quartierpotenzial an der Dachkonstruktion sowie im Dachboden, der über entsprechende Einflugöffnungen zu erreichen ist. Auch wenn aufgrund der Gebäudekontrolle sowohl im Außenbereich als auch im Dachboden keine Hinweise auf eine Nutzung vorliegen, stellt das Gebäude

ein potenzielles Fledermausquartier dar. Eine Nutzung durch Fledermäuse beispielsweise als kurzfristiges Tagesquartier kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sind die Innenräume nicht frostsicher, so dass eine Überwinterung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

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

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

Die Umsetzung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Ersatz von Fledermausquartieren getroffen, siehe Kap. 4.11.

Haselmaus

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

Biber / Fischotter

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

Reptilien

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

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

Amphibien

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

Vögel

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

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

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

Die oben beschriebene Öffnung in der Dachkonstruktion [...] kann von beiden Arten als Nistplatz angenommen werden, Hinweise auf einen bestehenden Brutplatz anhand von Futtereintrag oder bettelnde Jungvögel wurden allerdings nicht beobachtet. Hinweise auf eine Nutzung durch Mauersegler anhand großer Kots Spuren waren nicht

vorhanden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 - 3 könnten jedoch durch den Abriss während der allgemeinen Vogelbrutzeit zum Tragen kommen.

Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel

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

Käfer, Schmetterlinge, Libellen

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

Gefäßpflanzen

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

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

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen allgemein einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde werden dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69, 71 BNatSchG. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z. B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen.

Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten.

Die zeit- und fachgerechte Ausführung der textlich festgesetzten Ersatzquartiere ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb

der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.

- Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen. Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind allgemein zu vermeiden.

Es sind zudem folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % oder
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien wie z. B. Milchglas, Glasbausteine, halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien etc.) oder
- Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
- Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber (vgl. „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ © 2019 LfU).
- Kleine, einzeln bestehende Glasflächen (z. B. Toilettenfenster) können allgemein vernachlässigt werden.

Die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Anlagen

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

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH - Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt. Teile der Begründung wurden unter Nutzung von KI-basierten Assistenzsystemen erstellt und fachlich geprüft. Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbearbeitung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

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

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 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

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

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand September 2025