Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Landkreis Rosenheim

7. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 75 „Nördlich d. Höhenrainer Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

In die vorliegende Bebauungsplanänderung wurden die Ergebnisse der Abwägungen der Stellungnahmen bisheriger Beteiligungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und allgemeine Planfortschreibungen eingearbeitet. Eingefügte, ergänzte Festsetzungen und Änderungen wurden für den überarbeiteten Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zum besseren Verständnis farblich markiert.

Entwurf, überarbeitet

Datum: Juli 2026
Projekt: 24841

Bearbeitung:

BEGS Architekten Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0
rosenheim@begs-gmbh.de

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit 1

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a 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 4

3.3 Planung 9

3.4 Alternativen 11

4.0 Begründung der Festsetzungen 11

4.1 Art der baulichen Nutzung 11

4.2 Maß der baulichen Nutzung 12

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 13

4.4 Verkehrsflächen 13

4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze und für Spielplatzflächen 13

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 14

4.7 Gestalterische Festsetzungen 16

4.8 Festsetzungen zur Grünordnung 17

4.9 Festsetzungen zum Artenschutz 17

5.0 Auswirkungen der Planung 18

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser 19

5.2 Klimaschutz 21

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft 23

5.3.1 Eingriffsbilanzierung 23

5.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft 23

5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG 24

5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung 24

Anlage 26

Literatur- und Quellenverzeichnis 27

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Im östlichen Siedlungsbereich des Hauptortsteils Feldkirchen befindet sich zwischen der Höhenrainer Straße (Kreisstraße RO6) im Süden und dem Nelkenweg im Norden ein Areal, für das seit längerem Entwicklungsabsichten bestehen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ (09.07.2004). Der Bebauungsplan wurde für den überplanten Bereich im Rahmen der 6. Bebauungsplanänderung letztmalig im Mai 2022 geändert. Dieses ursprüngliche Konzept sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern sowie von 6 Einzel- bzw. Doppelhäusern vor.

Im August 2024 wurde dem Gemeinderat erstmalig ein neues Konzept für die Entwicklung des Areals vorgestellt mit dem Antrag auf erneute Änderung des Bebauungsplans. Das Konzept wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Gemeinderat mehrfach überarbeitet. Im Sinne einer verdichteten Bauweise sieht das Konzept mit Stand vom Januar 2026 die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus mit insgesamt 33 Wohneinheiten vor.

Das geplante Vorhaben entspricht in Bezug auf Anzahl, Lage und Ausdehnung der geplanten Gebäude nicht den Festsetzungen der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich d. Höhenrainer Straße“(18.05.2022).

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich in mehreren Sitzungen mit dem geplanten Vorhaben befasst. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 21.01.2025 dem beantragten Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ beschlossen.

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

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsgefüges des Hauptortsteils Feldkirchen. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept wird im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung ein Zugewinn an Wohnraum angestrebt. Die Bebauungsplanänderung wird daher als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m^2 wird deutlich unterschritten.

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.

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.

Mit dem geplanten Vorhaben ist grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a 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 beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die Änderung des Bebauungsplans wird daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine weitere Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich d. Höhenrainer Straße“ umfasst die Flur Nrn. 168, 168/11, 168/17, 168/19 und 168/39 der Gemarkung Feldkirchen (siehe folgende Abbildung).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 4.400 m².

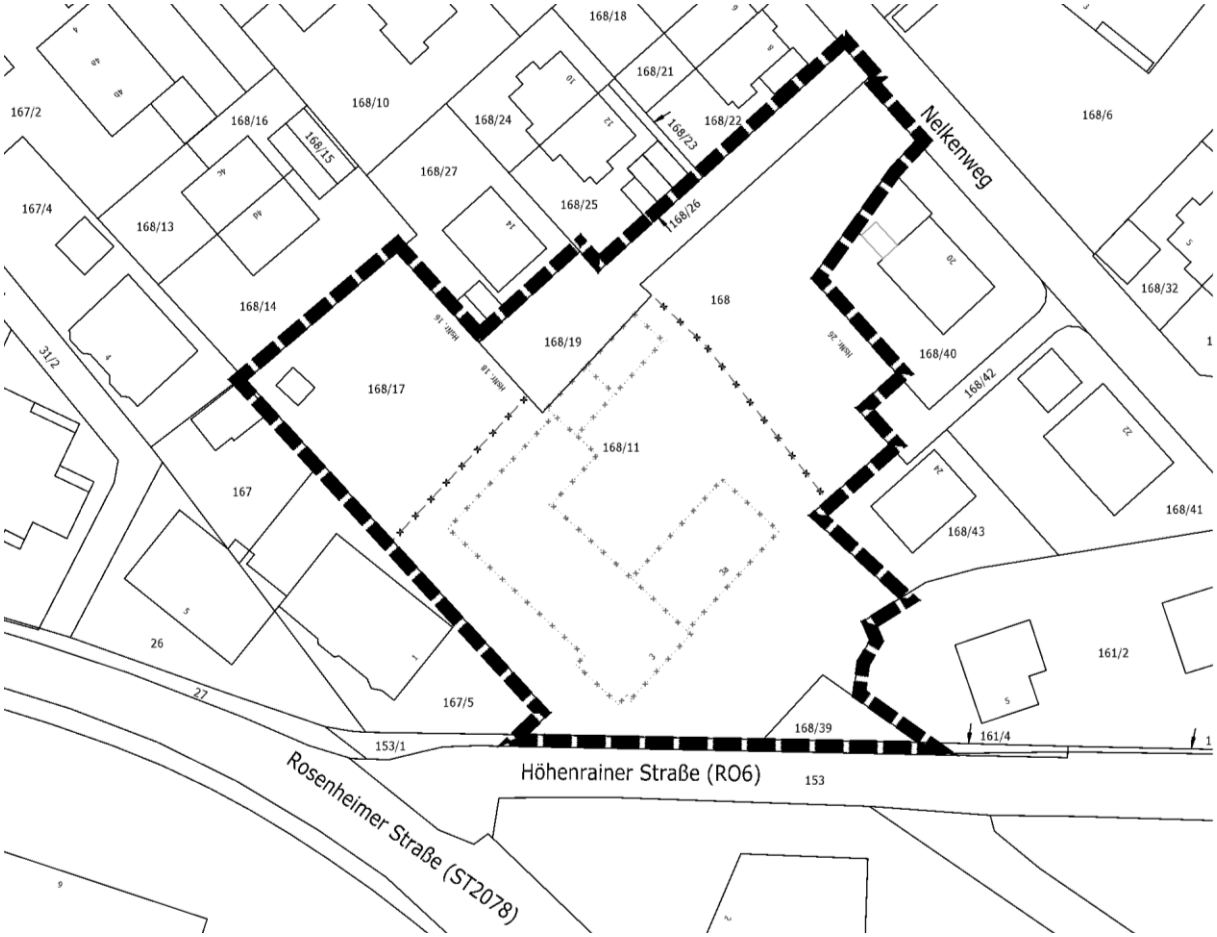


Abb. 1 Karte Geltungsbereich M 1 : 1.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 02.2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich des Hauptortsteils Feldkirchen im Zentrum des Gemeindegebiets von Feldkirchen-Westerham und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nelkenweg (örtliche Erschließungsstraße), im Anschluss Siedlungszusammenhang von Feldkirchen: ländlich geprägte Wohnbebauung mit Verdichtungsansätzen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausreihe, Nachverdichtung durch Mehrfamilienhäuser in Planung).

Im Osten: Siedlungszusammenhang von Feldkirchen: ländlich geprägte Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern

Im Süden: Höhenrainer Straße (RO6) bzw. Rosenheimer Straße (ST2078), im Anschluss Siedlungszusammenhang: ländlich geprägte Wohnbebauung (überwiegend Einzelhäuser) bzw. gemischt genutzte Strukturen entlang der Rosenheimer Straße in Richtung Ortsmitte mit z. T. größeren Baumassen.

Im Westen: Ländlich geprägte, leicht verdichtete Wohnbebauung (überwiegend Zweifamilienhäuser, Reihenhaus) bzw. gemischt genutzte Strukturen entlang der Rosenheimer Straße in Richtung Ortsmitte mit z. T. größeren Baumassen.

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend rechtskräftiger 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich d. Höhenrainer Straße“ (18.05.2022) ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Planung sieht die Errichtung von 6 Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie von 3 Mehrfamilienhäusern mit 3, 4 bzw. 8 Wohnungen in offener Bauweise vor.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird mit GRZ 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Die seitliche Wandhöhe WH der Gebäude wird bauraumbezogen mit bis WH 7,20 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Überschreitungen der Baugrenze sind für untergeordnete Gebäudeteile in begrenztem Maß zugelassen.

Die Baukörper sind entsprechend orts- und landschaftstypischer Bauweise in klarer, ruhiger, rechteckiger Bauform mit einem Verhältnis Giebel- zu Trauflänge von mindestens 4 : 5 auszubilden. Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 35° auszubilden.

Die Flächen für Zufahrten, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze werden den Gebäuden direkt zugeordnet festgesetzt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Höhenrainer Straße (RO6) und der Rosenheimer Straße (ST2078). Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ der Gemeinde Feldkirchen-Westerham durchgeführt (C. Hentschel Consult GmbH, 85354 Freising, Projekt-Nr. Z-294-2026 / SU V02, Stand 21.01.2026).

<u>Darstellung im Flächennutzungsplan</u>

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die Änderung des Bebauungsplans wird daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine weitere Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

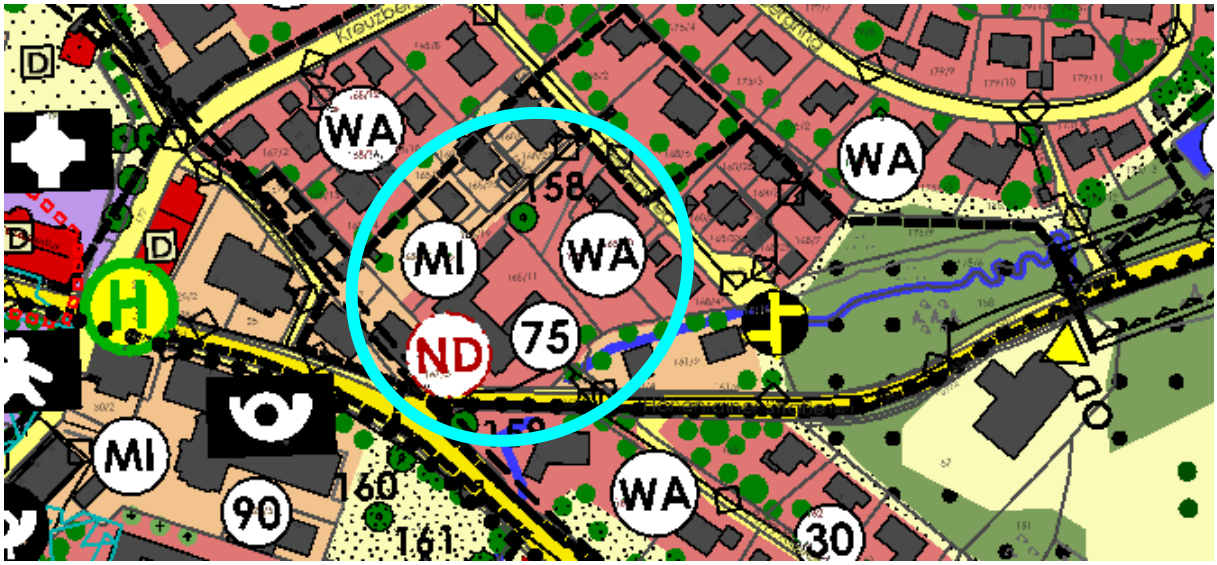


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan, berichtigte Fassung 2022 mit Kennzeichnung der Planungsbereiche (schematisch hellblau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung, technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist im Süden über die Kreisstraße RO6 „Höhenrainer Straße“ erschlossen. Der nördliche Bereich ist zudem über zwei bestehende private Stichstraßen an den Nelkenweg und damit an das kommunale Straßennetz angebunden.

Das Gebiet ist an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Höhenrainer Straße (RO6) sowie der Rosenheimer Straße (ST2078).

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das, im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 geschaffene Baurecht im Planungsgebiet wurde bislang nicht realisiert. Das überplante Gebiet wurde jedoch bereits geräumt. Der ursprüngliche Baubestand wurde abgerissen.

Das bauliche Umfeld des Planungsgebiet ist geprägt durch die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete aus überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern und vereinzelten Mehrfamilienhäusern.

Entlang der Rosenheimer Straße findet sich eine verdichtete gemischte Nutzung.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD sind innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas © 2025 BLfD).

Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich entsprechend Denkmalliste mehrere Bau- und Bodendenkmale, siehe folgende Abbildung.

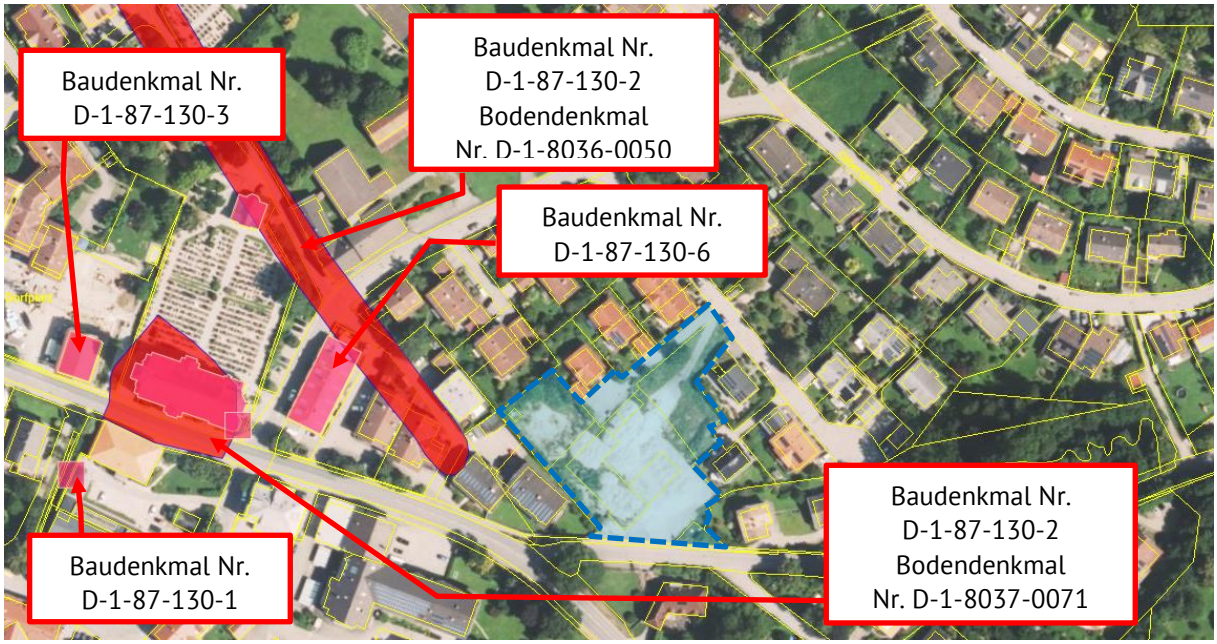


Abb.5 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllflächen) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau strichliert umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH, Denkmaldaten © 2025 BLfD; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung Daten: © 2025 BLfD

Das nächste Baudenkmal stellt ein Gasthaus (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-6) dar, das sich in einer Entfernung von circa 80 m südwestlich des Planungsgebiets befindet. Etwa 20 bis 30 m weiter sind mit der

katholischen Pfarrkirche St. Laurentius, dem angrenzenden Kriegerdenkmal und der zugehörigen Friedhofskapelle (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2) weitere Baudenkmale vorhanden.

Die nächstgelegenen Bodendenkmale befinden sich in einer Entfernung von circa 30 m südwestlich des überplanten Bereichs. Es handelt sich um ein Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg, eine Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-8036-0050) beziehungsweise untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Laurentius (D-1-8037-0071).

Durch die Nähe zum Planungsgebiet, können Denkmale innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biogeographische Region		kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland	
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66	Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038	Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A	Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes
Potenzielle natürliche Vegetation	[M6cT]	Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation

Schutzgebiete

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

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

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8037-372.02 „Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim“ in der Kirche St. Laurentius im näheren westlichen Umfeld des Planungsgebiets.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

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 nicht zu erwarten.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Flächen der Biotopkartierung

Das nächstgelegene Biotop liegt in Form einer Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen (Biotop 8037-0036) und ist in südöstlicher Richtung mindestens 350 m vom Geltungsbereich entfernt.

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 / Realvegetation

Das überplante Gebiet wurde bereits geräumt. Der ursprüngliche Baubestand wurde abgerissen.

Angesehen von vereinzeltem Baum- / Gehölzbestand überwiegend in den Randbereichen des überplanten Gebiets wurde die ursprünglich vorhandene Vegetation gerodet.

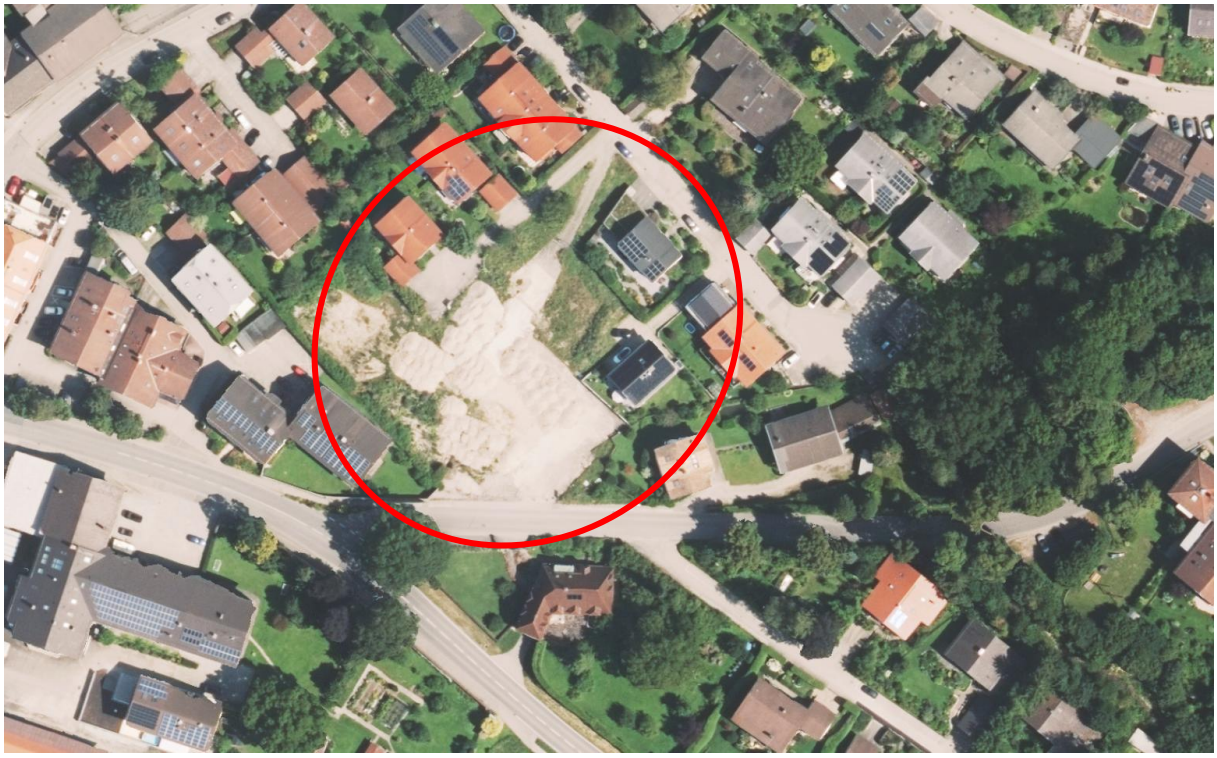


Abb. 3 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 31.07.2024) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topografie

Entsprechend vorliegender Geländeaufnahme mit Stand 2021 fällt der überplante Bereich von etwa 558,70 m ü. NHN im Bereich des Nelkenwegs auf Höhe der vorhandenen privaten Stichstraße (West) auf eine Höhe von ca. 553,10 m ü. NHN an der Höhenrainer Straße im süd-westlichen Grenzbereich des Planungsgebiets. Über eine Länge von etwa 100 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von circa 5,6 %.

Oberflächen- / Fließgewässer

Südöstlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 70 m der Kellerberggraben (ausgebauter Wildbach). Das Planungsgebiet befindet sich daher nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz (RP18 © 2026 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern). Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Hochwassergefahrenflächen HQ100 bzw. HQextrem sind für den Bereich nicht verzeichnet (UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU).

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

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind im südlichen Bereich des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem bzw. mit starkem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

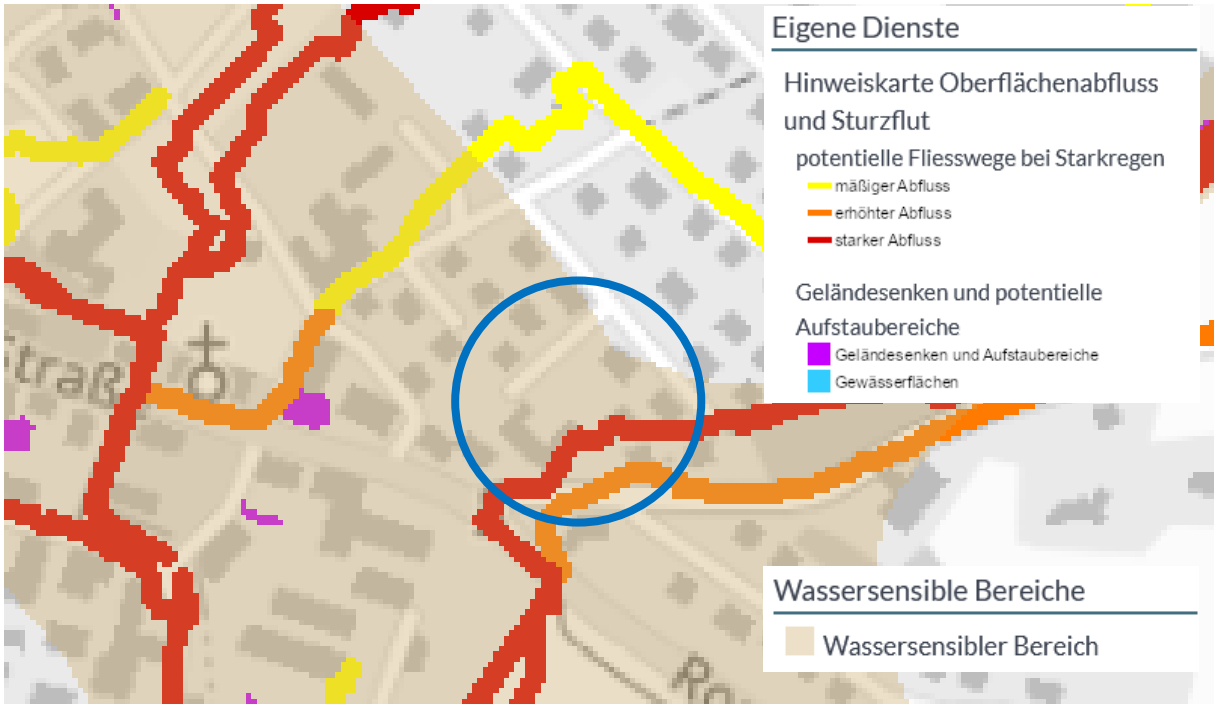


Abb. 4 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU).

Im Zuge der Vorbereitung der Planung wurde eine Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung erstellt (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld, Stand 23.09.2021, AZ: 210615401). Im Änderungsgebiet konnte demnach keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde durch das Ingenieurbüro Frauscher Geologie ein Baugrundgutachten mit Stand vom 15.09.2021 erstellt. Die Erkenntnisse des Gutachtens wurden entsprechend berücksichtigt.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im Planungsgebiet sechs Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 5,5 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Diese direkten Aufschlüsse lieferten Erkenntnisse zum Schichtaufbau und zu Grund- und Sickerwasserverhältnissen.

Die Lagerungsdichte/Konsistenz bzw. weitere Bodeneigenschaften und damit die Tragfähigkeit der Böden wurde anhand von einer schweren Rammsondierung mit einer Endtiefe von 5,0 m unter GOK erkundet beziehungsweise abgeleitet.

Generell wurde in den Bohrungen folgender Schichtenaufbau (von oben nach unten) erkundet:

- Oberboden
- Verwitterungsböden (Schwemmböden; teilweise umgelagert)

- Schotter (schluffig, lagig stark schluffig)

Die folgende Tabelle beschreibt die erkundeten Bodenschichten.

Tabelle 2: Baugrundbeschreibung und bautechnische Eigenschaften

Schicht / Material	Bodenart nach DIN 4022	Feuchte	Farbe	Bodengruppe nach DIN 18 196	Bodenklasse nach DIN 18300 (alt)	Konsistenz Lagerungsdichte	Frostempfindlichkeitsklasse nach ZTVE-StB 94
Oberboden/ Tragschichten	Schluff, stark humos	feucht	dunkelbraun	OU	1	weich	F 3
	Kies, schluffig, sandig	feucht	braungrau	[GU/GW]	3	mitteldicht	F 2 / F 3
Verwitterungsböden (teilweise umgelagert)	Schluff, tonig, sandig, teils schwach kiesig	feucht	braun	TL / TM	4	steif	F 3
	Schluff, kiesig bis stark kiesig, tonig bis Kies, stark schluffig, tonig	feucht	braungrau	TL / GU*	4 - 3	steif mitteldicht	F 3
Schotter (schluffig, lagig stark schluffig)	Kies, sandig, schluffig, mit Steinen	feucht	graubraun	GU / GW	3	mitteldicht dicht	F 2 / F 1
	Kies, stark schluffig, sandig, mit Steinen	feucht	braun	GU / (GU*)	3	mitteldicht bis dicht bzw. steif	F 2

Abb. 5 Tabelle Baugrundbeschreibung und bautechnische Eigenschaften
Quelle: Baugrundgutachten, Stand 15.09.20214, Frauscher Geologie, 84427 Sankt Wolfgang

Entsprechend Baugrundgutachten wurde „*bei den Bohrungen und der Rammsondierung […] bis zur Endtiefe der Aufschlüsse kein Grundwasser festgestellt. Innerhalb der quartären Schmelzwasserschotter lagen die Grundwasserstände zum Untersuchungszeitpunkt etwa bei mittleren langjährig gemessenen Wasserständen.*

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der mittlere Grundwasserstand am Baugrundstück mindestens bei etwa 5,5 m u. GOK im untersten Abschnitt des Grundstückes und mindestens 6,5 m u. GOK im übrigen Grundstück liegen. Der Grundwasserstand im Falle von HGW kann im Bereich des Grundstückes um etwa 1,5 m zusätzlich ansteigen und es kann eine maximale Höhe von 4,0 m u. GOK erreicht werden.

Damit ist auch bei einem Anstieg des Grundwasserstandes im Falle von höchsten Hochwasserständen HGW kein Einfluss von Grundwasser auf das Bauwerk zu erwarten.

Vor allem im Bereich [von] Tiefgarage[n] (und bei Kellergeschossen) könnte sich im sehr ungünstigen Fall, dass Niederschlagswasser in großen Mengen in der Hinterfüllung versickert, Wasser innerhalb der durchlässigen, schluffigen Schotter kurzzeitig bis zur tiefsten Geländeoberkante bzw. bis zu einer dauerhaft funktionstüchtigen Entwässerung aufstauen.

Der jeweilige [Bemessungswasserstand] HHW muss für die einzelnen Gebäude im Zuge der weiteren Planung endgültig festgelegt werden.“ (2021 FRAUSCHER)

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Moorbodenflächen (MBK25 Bayern © 2025 LfU).

Immissionen

Da durch die Nähe zur Kreisstraße „Höhenrainer Straße“ mit verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu rechnen ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 21.01.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Entsprechend Gutachten wirkt „*auf das Plangebiet […] der Straßenverkehr auf der Höhenrainer Straße (Kreisstr. RO 6) und der Rosenheimer bzw. Münchener Straße (St 2078) ein. Alle weiteren öffentlichen Straßen im Planungsumfeld (z.B. Nelkenweg, Kreuzberg) sind reine Anliegerstraßen und können wegen des wesentlich niedrigeren Verkehrsaufkommens ohne Verfälschung der Berechnungsergebnisse aus der folgenden Emissionsprognose ausgeklammert werden. […]*

Auf Grundlage […] der berechneten Schallemissionen liefert die Ausbreitungsrechnung die in Form von farbigen Isophonenkarten […] dargestellte Immissionsbelastung im Plangebiet während der Tag- und Nachtzeit […].

[…] Den Karten kann entnommen werden, in welchem Abstand von der RO 6 die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Wohngebäude) eingehalten werden können. […]

Wie […] ersichtlich ist, kann der Orientierungswert abschnittsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Parzellen H1 – H2 und im Norden des Baugebiets eingehalten werden. Im übrigen Bereich sind Immissionsbelastungen von 56 – 66 dB(A) und somit Überschreitungen um 1 – 11 dB(A) zu erwarten, die sich insbesondere auf das Baufeld H3 erstrecken.

Der Immissionsgrenzwert wird ab einem Abstand von ca. 25 m zum Fahrbahnrand der RO 6 eingehalten. Von Überschreitungen sind demnach nur der südliche Bereich des Baufelds der Parzelle H3 und die Fläche für Carports / Doppelstockgaragen betroffen.

Nachts stellt sich die Immissionsbelastung ungünstiger dar. Der Orientierungswert kann lediglich im Norden des Baugebiets ab einem Abstand von ca. 70 m zum Fahrbahnrand der RO 6 und abschnittsweise auf der Parzelle H2 (jedoch außerhalb der Baugrenzen) eingehalten werden. Im übrigen Bereich muss mit Immissionsbelastungen gerechnet werden, die in einer Größenordnung von 46 – 58 dB(A) liegen. Der Orientierungswert wird innerhalb der überbaubaren Flächen der Parzellen H1 – H3 durchgängig um 1 - 11 dB(A) überschritten. Analog zur Tagzeit sind allein die Parzelle H3 und die Fläche für Carports / Doppelstockgaragen von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts betroffen […].

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Wohnhäuser zeigt sich, dass der Orientierungswert überwiegend eingehalten werden kann. Überschreitungen treten nur vor der Südwest- und Südostfassade des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle H3 und an einem einzigen Berechnungspunkt vor der Südwestfassade des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle H2 auf. Der Immissionsgrenzwert wird nahezu durchgängig eingehalten. Nur auf der Parzelle H3 muss mit Überschreitungen um 2 – 4 dB(A) vor der Südwestfassade und abschnittsweise vor der Südostfassade gerechnet werden. […].

Abweichend zur Geräuschsituation bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Wohngebäude nicht nur im Norden des Gebiets, sondern auch auf den Parzellen H1 – H3 vor den vom Verkehrslärm abgewandten Fassaden eingehalten. Auf der Parzelle H1 wird der Orientierungswert mit Ausnahme von zwei Berechnungspunkten an der Südseite sogar durchgängig eingehalten. Bei Parzelle H2 trifft dies auf die Nordostfassade und bei Parzelle H3 auf die Nordwest- und Nordostfassade zu. Vor den übrigen Fassaden treten Immissionsbelastungen von 46 – 55 dB(A) auf. Der Immissionsgrenzwert wird nur vor der Südwestfassade und abschnittsweise vor der Südostfassade des Wohnbaukörpers auf der Parzelle H3 um 2 – 6 dB(A) verletzt […].

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte während der Tag- und Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich […]“ (2026 C. H. CONSULT)

3.3 Planung

Die vorliegende städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Areals zwischen Höhenrainer Straße und Nelkenweg sieht im Wesentlichen die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlich genutzten Parkflächen / Carport vor.

Im Norden am Nelkenweg ist zudem die Errichtung eines kleinen Einfamilienhauses geplant, das ggf. auch als Nahwärmezentrale fungieren könnte.

Das Konzept sieht die Errichtung von insgesamt bis zu 33 Wohnungen vor.

Der gemeinschaftlich genutzte Carport ist mit einem Flachdach auszubilden. Die Gebäude sollen nicht unterkellert werden.

Im südlichen, an der Höhenrainer Straße orientierten Gebäude H3 wird im EG auf die Errichtung von Wohnungen verzichtet, um Räume für Technik und Abstellflächen für Fahrräder unterzubringen, siehe folgende Abbildung mit Darstellung des Erdgeschosses für H3. Die Flächen dienen zudem der Unterbringung erforderlicher KFZ-Stellplätze.

Über den Nelkenweg im Norden werden max. 6 Stellplätze erschlossen, die schon im bestehenden Bebauungsplan entsprechend enthalten waren. Alle anderen Stellplätze werden über die Höhenrainer Straße RO6 angefahren.

Aufgrund der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zusammenhang mit der tangierenden RO 6 kann vonseiten des zuständigen Straßenbaulastträgers nur 1 Zufahrt auf das Grundstück zugestimmt werden (Stellungnahme vom 07.04.2026). Im weiteren Planungsverlauf wurden unterschiedliche Varianten zur Erschließung des geplanten Vorhabens entwickelt und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die Freigabe der überarbeiteten Planung Variante 02, siehe folgende Abbildung, erfolgte mit Email vom 05.05.2026

Abb. 6 Lageplan Konzeptstudie Zufahrten Variante 02 – ohne Maßstab
Planverfasser: 24.04.2026 © Werndl & Partner Feldkirchen GmbH & Co.KG, 83059 Kolbermoor

Die erforderlichen Sichtfelder nach RASt'06 sind für Zufahrten zur Kreisstraße einzuhalten und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Trotz dem im vorliegenden Konzept vollumfänglich erbrachten Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder soll ein Carsharing-Konzept angeboten werden.

Das Areal soll durchgrünt werden mit einem Spiel- und Aufenthaltsort im Zentrum.

Ziele des Bebauungsplans

- Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum im innerörtlichen Bereich,
- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung,
- Einbindung in die vorhandene Topografie,
- Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.

Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung das Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum durch Nachverdichtung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben erfordert eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich d. Höhenrainer Straße“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 4.400 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 3.960 m² als Baugrundstücke innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,40) überbaut werden dürfen. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt somit ca. 1.584 m².

Die im Planungsgebiet verbleibenden ca. 440 m² werden als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Erschließung festgesetzt.

Die Pflicht zu Schaffung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wird durch vorliegende Planung nicht begründet.

3.4 Alternativen

Bei Nichtrealisierung der Planung würde für das Planungsgebiet weiterhin ein Baurecht zur Errichtung von 6 Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie von 3 Mehrfamilienhäusern mit 3, 4 bzw. 8 Wohnungen in offener Bauweise bestehen.

Im Vorfeld der Planung wurden, vor dem Hintergrund einer angestrebten innerörtlichen Nachverdichtung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, unterschiedliche städtebauliche Konzepte zur Entwicklung des Gebiets untersucht.

Als Vorgabe für die vorliegende Planung wurde vom Gemeinderat definiert, dass die Erschließung über den Nelkenweg nicht mehr Verkehrsaufkommen zulässt als in der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans (hier: 6 Stellplätze über den Nelkenweg erschlossen).

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich die rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ einschließlich bisheriger Änderungen.

Aufgrund der Dichte der Planzeichen und zur besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO werden für Gebäudeteile beziehungsweise Geschossebenen Nutzungseinschränkungen getroffen, um den Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu ermöglichen.

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 Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl GFZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Grundflächenzahl GRZ

Für das Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet) wird in Berücksichtigung der geplanten Vorhaben und der umgebenden Bebauung die zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR stellt allgemein ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Soweit die rechnerisch zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen zulässiger Überschreitungen gem. § 23 BauNVO. Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der höchstzulässigen GRZ ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darf die maximal zulässige Grundfläche GR, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen etc.) in begrenztem Maß überschritten werden. Die Orientierungswerte der § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO und der entsprechenden Kappungsgrenze werden dabei berücksichtigt.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen u.a.) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) vertretbar.

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

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

Für Satteldächer wird die zulässige Wandhöhe gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bzw. von der Oberkante fertige Bodenplatte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Für Flachdächer wird die zulässige Wandhöhe gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zur Oberkante OK der Attika. Absturzsicherungen ohne wandgleiche Wirkung, z. B. Geländer, oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.

Im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung soll die zulässige Höhenentwicklung städtebaulich verträglich weitmöglichst ausgenutzt werden. Die geplante Bebauung soll sich aber gleichzeitig in die umgebende Bebauung einfügen. Das Maß der zulässigen Wandhöhe orientiert sich daher am Planungsziel der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und der umliegenden Bebauung.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topografie angepassten Bauweise wird der Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG in Anlehnung an die vorhandene Erschließungssituation für jeden Bauraum in Meter über NormalHöhenNull als Höchstmaß festgesetzt. Vorgaben der Entwässerungsplanung wurden berücksichtigt.

Für den gemeinschaftlich genutzten Carports wird die zulässige Höhenentwicklung durch die höchstzulässige Gebäudehöhe mit Bezug auf m ü. NHN festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planungsgebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNV festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Carports) bestimmen im Wesentlichen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung auf dem überplanten Grundstück sind mit den festgesetzten Baugrenzen nahezu ausgeschöpft. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden zudem Baugrenzen ausschließlich für Terrassen bzw. regionaltypische Balkone definiert.

Erforderliche Abstandsflächen

Die, im Sinne einer Nachverdichtung zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen sowie die zulässige Wandhöhe berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung werden unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt.

Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO daher die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.

4.4 Verkehrsflächen

Entsprechend bestehender Ausprägung wird die nördliche Stichstraße vom Nelkenweg als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Erschließung festgesetzt.

In Bezug auf die Anbindung des Planungsgebiets an die Höhenrainer Straße (RO6) wurde im Vorfeld der Planung die Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger gesucht. Aufgrund der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zusammenhang mit der tangierenden RO 6 kann vonseiten des zuständigen Straßenbaulastträgers nur 1 Zufahrt auf das Grundstück zugestimmt werden (Stellungnahme vom 07.04.2026). Im weiteren Planungsverlauf wurden unterschiedliche Varianten zur Erschließung des geplanten Vorhabens entwickelt und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die Freigabe der überarbeiteten Planung Variante 02 erfolgte mit Email vom 05.05.2026. Diese Planung bildet die Grundlage für die im Planteil getroffenen Festsetzungen zum Anschluss des Plangebiets an Verkehrsflächen der Kreisstraße RO 6.

Die Anzahl und Lage von Zufahrten sowie die erforderlichen Sichtfelder nach RASt'06 sind im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung nachzuweisen.

Allgemein dürfen innerhalb von erforderlichen Sichtflächen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über Fahrbahnrand erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

Anlagen für den ruhenden Verkehr

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 in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung, sofern durch textliche Festsetzungen nicht abweichend geregelt.

Die vorliegende Planung sieht eine Bündelung des ruhenden Verkehrs in Form eines gemeinschaftlich genutzten Carports vor. Hier soll ein Unterflurparksystem z.B. von Wöhr-Parksysteme zur Ausführung kommen.

Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind im Bebauungsplan im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen.

Flächen für KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Spielplatzfläche

Im zentralen Bereich des Quartiers ist eine Spielplatz- und Freizeitfläche festgesetzt. Diese Fläche dient als Begegnungsstätte innerhalb des Planungsgebiets. Somit wird das Zusammenleben von mehreren Generationen gefördert und gefestigt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 21.01.2026, Projekt-Nr. Z-294-2026 / SU V02, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising):

„Mit der 7. Änderung des BP 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ wird das Bebauungskonzept für die Fl.Nrn. 168, 168/11 und 168/17 der Gemarkung Feldkirchen am östlichen Ortseingang von Feldkirchen nördlich der Höhenrainer Straße (RO 6) geändert. Die Planung sieht nur mehr vier Baufelder im Vergleich zu zehn Baufeldern nach der 6. Änderung vor. Zudem wird auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet. Stattdessen werden ausschließlich oberirdische Pkw-Stellplätze angelegt. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Auch die Erschließung wird weiterhin aus Süden über die Höhenrainer Straße (RO 6) und aus Norden über den Nelkenweg erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Höhenrainer Straße (RO 6) und der Rosenheimer Straße bzw. der Münchener Straße (St 2078).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die

in der Regel um 4 dB(A) höher liegen als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, weil auch bei gekipptem Fenster kein störungsfreier Schlaf mehr möglich ist. Anstelle einer Lüftungseinrichtung werden heutzutage bauliche Maßnahmen wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare, schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen bevorzugt, die die Immissionsbelastungen vor dem Fenster so weit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster (d.h. bei ausreichender Luftzufuhr) möglich wird.“ (2026 C. H. CONSULT)

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungs-bereich	**Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)**		**Neubau/Änderung von Verkehrswegen**	
Vorschrift	**DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023**		**16. BImSchV Änderung 2020**	
Nutzung	**Orientierungswert**		**Immissionsgrenzwert**	
	Tag 6 – 22 Uhr	**Nacht 22 – 6 Uhr**	**Tag 6 – 22 Uhr**	**Nacht 22 – 6 Uhr**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49

(): ..... Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Abb. 7 Tabelle Übersicht Beurteilungsgrundlagen
Quelle: Schalltechnische Untersuchung mit Stand Januar 2026, C. H. Consult, 85354 Freising

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zudem ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der RO 6 und der St 2078 zu rechnen ist. Außerdem wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Gebiet in der bestehenden Nachbarschaft untersucht. Die Begutachtung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

„Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Der zulässige Orientierungswert kann weder bei freier Schallausbreitung noch unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Wohngebäude durchgängig eingehalten werden. Mit den höchsten Immissionsbelastungen ist im Bauraum H3 zu rechnen, der am nächsten an der RO 6 liegt. Mit Beurteilungspegeln von bis zu 63/55 dB(A) tags/nachts wird hier auch der Immissionsgrenzwert teilweise deutlich überschritten. Auf den anderen Baufeldern nehmen die Immissionsbelastungen mit zunehmender Entfernung zur RO 6 ab, sodass der Orientierungswert dort teilweise und der Immissionsgrenzwert durchgängig während der Tag- und Nachtzeit eingehalten wird.

Eine Vergrößerung des Abstands zwischen den Baugrenzen und der RO 6 ist mit dem vorgesehenen Bebauungskonzept und unter den örtlichen Randbedingungen nicht möglich. Mit einer Absenkung der zulässigen Geschwindigkeit auf der RO 6 und der St 2078 von bisher 50 km/h auf künftig 30 km/h ließen sich die Immissionsbelastungen zwar um 2 – 3 dB(A) reduzieren – was jedoch mit Blick auf die ermittelten Überschreitungen nicht reichen würde, um die angestrebte Orientierungswerteinhaltung zu gewährleisten. Auch der Bau einer Schallschutzwand oder eines Walls am Südrand des Plangebiets kommt nicht in Betracht, weil derartige aktive Schallschutzmaßnahmen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der kritischeren Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen.

Weil sowohl ein Abrücken der Baugrenzen als auch aktive Schallschutzmaßnahmen aus den genannten Gründen nicht zielführend sind, muss im Umgang mit den Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte neben der – baurechtlich ohnehin erforderlichen – Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Als Maßstab für die Festlegung der davon betroffenen Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verwendet. Mit den genannten Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

Um auch in den Außenwohnbereichen eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität sicherzustellen, sind Balkone und Dachterrassen, welche im Anschluss an die Südwest- und Südostfassade des Wohnhauses auf Parzelle 3 entstehen, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Nachdem die Außenlärmpegel tags und nachts meist gleich hoch sind und sich vielfach nur um 1 dB(A) unterscheiden, wurde aus Gründen der einfacheren Handhabung empfohlen, nur die aus den höheren Außenlärmpegeln in der Nachtzeit resultierenden Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festzusetzen.

Verkehrszunahme aus dem Gebiet in der bestehenden Nachbarschaft

Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen führt die Verkehrszunahme aus dem Gebiet an keiner der bestehenden Nutzungen entlang der umliegenden öffentlichen Straßen zu einer gleichzeitigen Zunahme der Beurteilungspegel um mehr als 1 dB(A) und einer Überschreitung der in einem Dorf-/Mischgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts. Auch findet keine Erhöhung der Immissionsbelastungen auf erstmals 70/60 dB(A) tags/nachts statt. An zwei Immissionsorten ist hingegen eine Erhöhung der Beurteilungspegel von > 70/60 dB(A) tags/nachts festzustellen. An allen Berechnungspunkten liegt die Pegelzunahme < 1 dB(A) und damit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Für die betroffenen Straßenabschnitte werden mögliche Kompensationsmaßnahmen diskutiert und die Verkehrszunahme auf Abwägungsrelevanz geprüft.“ (C. H. CONSULT 2026)

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Das überplante Grundstück befindet sich nicht in exponierter Lage mit großer Fernwirkung. Die Gebäude sollen sich dennoch harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung und zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dienen diesem Ziel und sollen zu einer positiven Fernwirkung beitragen.

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen sind die Gebäude in einer betont rechteckigen Form auszuführen.

Als Dachform sind die Hauptgebäude entsprechend der vorherrschenden Dachform mit traditionellen, gleichmäßig geneigten Satteldächern mit mittigem First zu versehen. Die festgesetzte Spanne der zulässigen Dachneigung berücksichtigt eine Einbindung der geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung.

Für das geforderte Flachdach im Bereich des gemeinschaftlich genutzten Carports werden zur Unterstützung der Wasserrückhaltung und als erweiterter Lebensraum Vorgaben für eine Dachbegrünung getroffen. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung gilt in begrenztem Maß nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen und Glasflächen. Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ebenfalls ausgenommen.

Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dacheinschnitte nicht zugelassen. Die Errichtung von Zwerch- und Kreuzgiebel ist ebenfalls nicht zugelassen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Die Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern orientieren sich an der vorhandenen Prägung des baulichen Umfelds und dienen zudem der Dorfökologie (z. B. Bodenfreiheit von Einfriedungen).

Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie sind Schotter- oder Kiesgärten nicht zulässig.

4.8 Festsetzungen zur Grünordnung

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. §§ 9 und 11 BNatSchG sowie Art. 4 BayNatSchG werden Festsetzungen zur Sicherung und Pflege des siedlungsnahen Freiraums einschließlich Gestaltung des Ortsbilds sowie zur Entwicklung einer grünen Infrastruktur in baulich genutzten Gebieten getroffen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote mit Angabe der Mindestqualitäten getroffen.

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 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 potenziellen natürlichen Vegetation.

Heimische, standort- und klimagerechte Bäume und Sträucher sind z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung gilt in begrenztem Maß nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen und Glasflächen. Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ebenfalls ausgenommen.

Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden, um den ländlichen Charakter zu unterstützen. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche u. a.

Es wird zudem empfohlen großflächige Fassaden mit geringen Öffnungen zur Verschattung der Fassaden, einer verminderten Reflexion und damit einer geminderten Aufheizung des Gebäudes sowie im Sinne einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu bepflanzen. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Vorlage des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, der unter anderem Art und Umfang der Begrünung darstellt.

4.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen (siehe Kap. 5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden dennoch vorsorglich Festsetzungen bezüglich Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen.

Im Vorfeld der Planung wurde ein Bestandgebäude abgerissen, der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wurde überwiegend gerodet.

Als Ersatz für einen potenziellen Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen werden Vorgaben zur Errichtung von Ersatzquartieren festgesetzt.

Alternativ zur Installation von künstlichen Quartieren können bei der Realisierung von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss die Dachüberstände der neuen Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich gestaltet werden. Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 cm und eine Breite von circa 60 cm aufweisen, siehe folgende Abbildung.

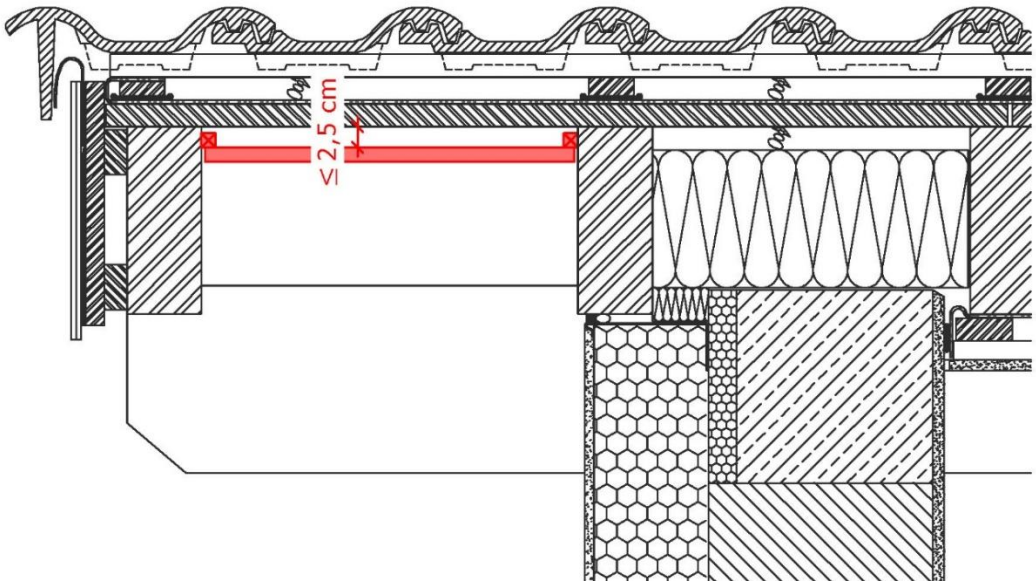


Abb. 8 Skizze Ausbildung Fledermausquartier im Ortgangbereich – ohne Maßstab

Bei einer Verschalung der Sparrenfelder ist im First über die gesamte Tiefe des Dachüberstands eine Einflugsöffnung mit einer Breite von circa 2 cm direkt anschließend an die Außenwand vorzusehen.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind zudem Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Die Anbringungshöhe sollte dabei über mindestens 2 m betragen. Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung das Ziel, bezahlbaren Wohnraum durch Nachverdichtung im Zusammenhang bebauter Bereiche des Hauptorts Feldkirchen bereitzustellen.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch sind im auch beschleunigten 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 der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" abzustellen ist.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die maßgeblichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bauleitplanung (Art und Maß der baulichen Nutzung) grundlegend übernommen. Eine Anpassung an die topografischen Verhältnisse vor Ort wird angestrebt. Weitere Änderungen und Ergänzungen wie z. B. Vorgaben für versickerungsfähige Ausbildung von Stellplatzbelägen, vegetationstechnische Mindestvorgaben, Vorgaben zur Dachbegrünung u. a. lassen auf positive Auswirkungen auf die Umweltbelange schließen.

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 nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Das Ortsbild wird sich im Umfeld des Geltungsbereichs aufgrund der höheren Wohndichte der geplanten Baumasse grundsätzlich verändern. Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Durch die Nähe zu den verzeichneten Denkmalen (s. Kap. 3.2), insbesondere des Bodendenkmals D-1-8036-0050 (Straße der römischen Kaiserzeit Teilstück der Trasse Augsburg – Salzburg)), liegt die Vermutung nahe, dass weitere, bislang unbekannte Bodendenkmale beim Bau der Tiefgarage zu Tage treten. Aus diesem Grund wird neben der allgemein geltenden Regelung zur Meldepflicht von zu Tage tretenden Denkmalen gem. Art. 8 BayDSchG auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG verwiesen.

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

Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet ist nicht abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung allerdings nicht eingegriffen.

Die Bebauungsplanänderung wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und den Grundstückseigentümern durchgeführt. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde durch das Ingenieurbüro Frauscher Geologie ein Baugrundgutachten mit Stand vom 15.09.2021 erstellt. Die Erkenntnisse des Gutachtens wurden entsprechend berücksichtigt.

Zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit für das Baugrundgutachten folgendes aus:

„*Der Durchlässigkeitsbeiwert kf des Untergrundes, welcher für die Bemessung von Sickeranlagen benötigt wird, wurde für die erbohrten schluffigen Schotter an Hand der Kornverteilungskurven der Schotter mit k_f = 4,4 x 10^{-6} m/s bis 1,5 x 10^{-5} m/s (Bemessungs k_f nach DWA-A 138 = 8,8 x 10^{-7} m/s bis 3,0 x 10^{-6} m/s) und mit dem Sickerversuch in der Bohrung KRB 1 punktuell mit k_f = 2,4 x 10^{-6} m/s ermittelt (Bemessungs k_f nach DWA-A 138 = 4,8 x 10^{-6} m/s).*

Die Schotter entsprechen demnach dem Durchlässigkeitsbereich durchlässig (nach DIN 18130) und sind zur Versickerung geeignet. Für die Planung von Versickerungsanlagen sollte eine Durchlässigkeit von k_f = 2,0 x 10^{-6} m/s verwendet / angesetzt werden.

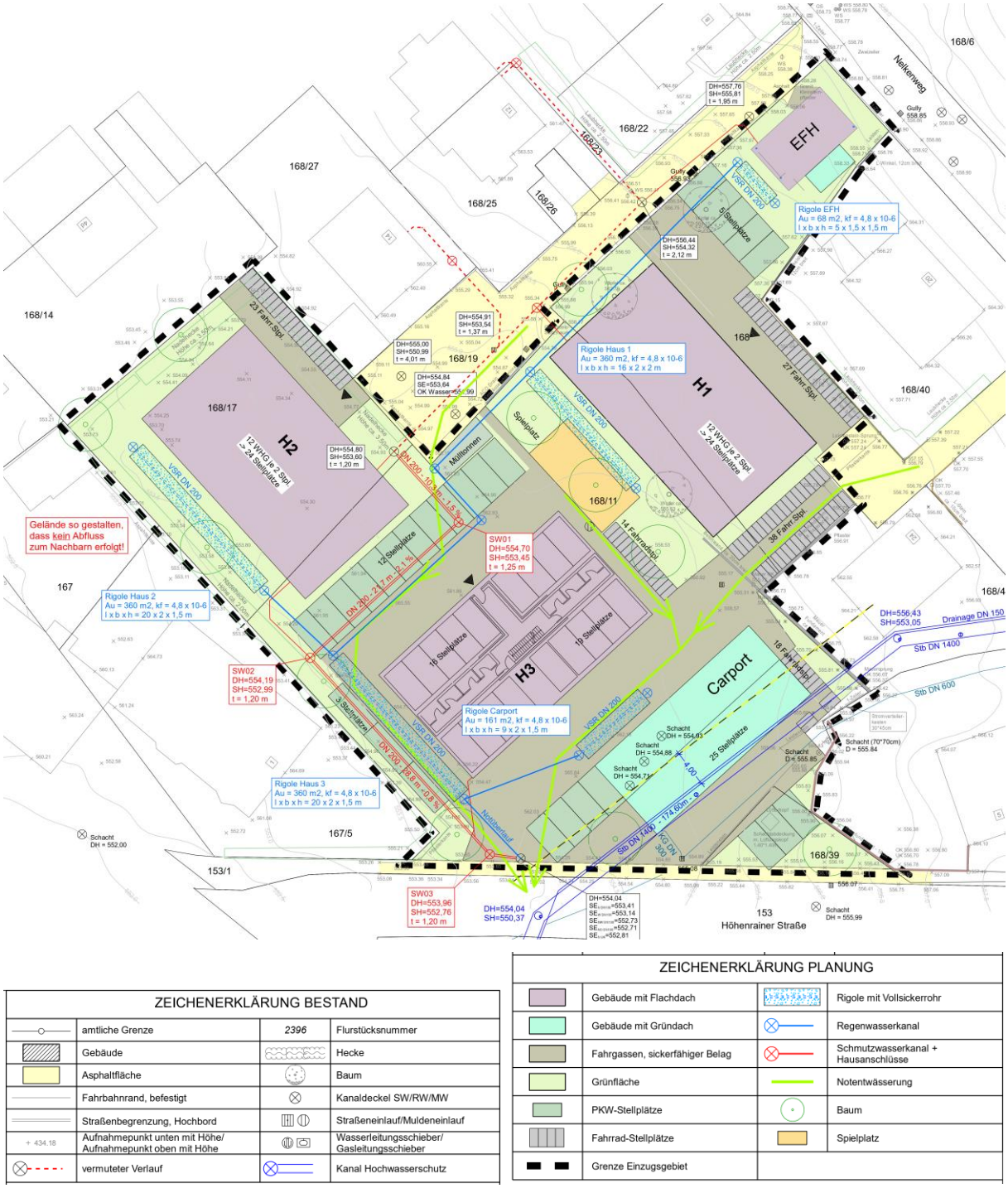
Mit Ausnahme des Bereiches um die KRB 4 ist eine Versickerung innerhalb der Schotter über Sickerschächte (eventuell über Rigolen) an den jeweiligen Gebäuden möglich. Das Niederschlagswasser sollte zunächst über Regenrückhalteeinrichtungen gedrosselt an Sickereinrichtungen abgegeben werden. Für Extremfälle ist ein System aus Notüberläufen zielführend.“ (2021 FRAUSCHER)

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, 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.

Im Rahmen der Vorbereitung des städtebaulichen Vorhabens wurde durch die S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, 83278 Traunstein ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Entwässerungsplan VKA025A8.PLT, Projekt-Nr. 1-22-035, Stand: Januar 2026, siehe folgende Abbildung).



ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND			
	amtliche Grenze	2396	Flurstücksnummer
	Gebäude		Hecke
	Asphaltfläche		Baum
	Fahrbahnrand, befestigt		Kanaldeckel SW/RW/MW
	Straßenbegrenzung, Hochbord		Straßeneinlauf/Muldeneinlauf
+ 434.18	Aufnahmepunkt unten mit Höhe/ Aufnahmepunkt oben mit Höhe		Wasserleitungsschieber/ Gasleitungsschieber
	vermuteter Verlauf		Kanal Hochwasserschutz

ZEICHENERKLÄRUNG PLANUNG			
	Gebäude mit Flachdach		Rigole mit Vollsickerrohr
	Gebäude mit Gründach		Regenwasserkanal
	Fahrgassen, sickerfähiger Belag		Schmutzwasserkanal + Hausanschlüsse
	Grünfläche		Notentwässerung
	PKW-Stellplätze		Baum
	Fahrrad-Stellplätze		Spielplatz
	Grenze Einzugsgebiet		

Abb. 9 Lageplan Entwässerungskonzept Stand Januar 2026 – ohne Maßstab
Verfasser: S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, 83278 Traunstein

Zur Erläuterung des Konzepts für das Ingenieurbüro folgendes aus:

„Grundsätzlich sieht das Konzept zwar eine Versickerung des Regenwassers vor, es ist aber im Konzept wegen der nicht allzu guten Sickerfähigkeit auch weiterhin ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen, so dass sich dadurch die Sicherheit des Systems entsprechend erhöht. Außerdem sind die Sickeranlagen natürlich entsprechend dimensioniert. Ferner wird im Konzept ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen (Geländegestaltung, kleine Mauer etc.) sichergestellt werden muss, dass kein Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke unterhalb (Flurnummern 167, 167/5 und 26) abgeleitet werden darf.“ (2026 S · A · K Ing.-GmbH)

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.

Aufgrund der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zusammenhang mit der tangierenden RO 6 wurde die Planung dahingehend mit dem zuständigen Straßenbaulastträgers abgestimmt, dass von der Kreisstraße aus nur 1 Zufahrt auf das Grundstück zugelassen wird. Zur damit verbundenen Lageverschiebung des geplanten Carports und die Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept führt das bearbeitende Ingenieurbüro wie folgt aus:

„Nach Durchsicht und Vergleich der neuen Pläne mit den bisherigen Unterlagen, die Grundlage des Entwässerungskonzept waren, haben wir folgendes festgestellt.

Die Gebäude sind sowohl von der Lage als auch von der Größe gleichgeblieben. Geändert wurden Freiflächen, Stellplätze Zufahrten und Fahrradabstellflächen. Außerdem wurde der Carport geändert und zu diesem werden noch Alternativen wie Entfall desselben oder Änderung der Dacheindeckung abgefragt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Änderungen aus entwässerungstechnischer Sicht nicht sehr gravierend sind. Die Dachflächen bleiben gleich und daher können auch die Rigolen die im Konzept für die Dachentwässerung vorgesehen waren gleichbleiben. Die befestigten Flächen werden insgesamt in der Tendenz sogar etwas reduziert was sich positiv auf die Entwässerung auswirkt. Außerdem gehen wir dabei weiterhin wie bisher von sickerfähigen Belägen aus.

Die größte Änderung betrifft den Carport wobei auch hier eine Verkleinerung geplant ist wodurch auch die dafür vorgesehene Rigole etwas kleiner werden könnte. Sollte der Carport komplett wegfallen und die Verkehrsflächen sickerfähig ausgeführt werden könnte die Rigole sogar komplett wegfallen. Wenn statt dem bisher geplanten Gründach eine feste Bedachung wie zum Beispiel ein Solardach gemacht werden soll würde sich der Abflussbeiwert etwas gegenüber dem Konzept erhöhen was grundsätzlich zu einer etwas größeren Rigole führen könnte aber eventuell durch die kleinere Fläche ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Also sind auch durch die Änderung des Carports keine wesentlichen oder grundlegenden Änderungen des Konzeptes zu erwarten.

Zusammenfassend kann also aus unserer Sicht festgestellt werden, dass sich der Plan zwar geändert hat, diese Änderungen jedoch zu keiner grundlegenden oder wesentlichen Änderung des Entwässerungskonzeptes führt. (Stellungnahme S · A · K Ing.-GmbH vom 24.07.2026)

5.2 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**
Hitzebelastung (wie z. B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	• Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
	• 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 Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
Extreme Niederschläge (wie z. B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	• Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. • Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. • Dachbegrünungen mit Schwammwirkung dienen dem Regenrückhalt.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Energieeinsparung / regenerative Energien (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	• Sparsame Erschließung von Bauflächen. • Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche) 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.
Vermeidung von CO2-Ausstoß, Förderung der CO2-Bindung (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO2-neutrale Materialien)	• Förderung der CO2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen. • Entwicklung von Wohnbauland mit fußläufiger Anbindung an ÖPNV. • Reduzierung von Individualverkehr

Tab. 1 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. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme 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

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.3.1 Eingriffsbilanzierung

§ 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 dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der Neugestaltung des Areals und der damit verbundenen Lageänderungen der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ in vorliegender Planung entspricht im Wert der festgesetzten GRZ im der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75. Dadurch wird durch vorliegende Planung keine Baurechtsmehrung begründet. Nachdem es sich bei dem Vorhaben zudem um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

5.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Kompensation von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt, z. B.:

<u>Schutzgut Mensch / Ortsbild</u>

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung des umgebenden Baubestands.
- Gutachterliche Überprüfung der Schallimmissionen.

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten etc.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers.

<u>Schutzgut Boden / Wasser</u>

- Einhalten der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

<u>Schutzgut Klima / Luft</u>

- Erweiterung vorgeprägter Bereiche, keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude.
- Empfehlungen und Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie.

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

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.

5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

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

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

<u>Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung</u>

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 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.

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.

<u>Grünordnung / Gehölzbestand</u>

Das überplante Gebiet wurde bereits geräumt. Der ursprüngliche Baubestand wurde abgerissen.

Angesehen von vereinzeltem Baum- / Gehölzbestand überwiegend in den Randbereichen des überplanten Gebiets wurde die ursprünglich vorhandene Vegetation gerodet.

<u>Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten</u>

Das Baufeld wurde bereits geräumt. Bei der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens kann es innerhalb des Planungsgebiets im Zuge der Bauarbeiten zur weiteren Beseitigung von Gehölzen kommen. Durch die Planung wird kein Baumbestand mit der Funktion für Quartiere entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen von prüfrelevanten Tierarten zu erwarten sind.

Grundsätzlich stellen vorhandene Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

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

Innerhalb der überplanten Bereiche fehlen Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

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

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden.

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

Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen bzw. kann mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen entsprechend reagiert werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

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

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen 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 können einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dienen. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde können 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.

- 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.
- 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.
- 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 kann durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. 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.

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

Als Ersatz für einen potenziellen Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen werden Vorgaben zur Errichtung von Ersatzquartieren festgesetzt. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind zudem Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen, siehe Kap. 4.9 Festsetzungen zum Artenschutz. Nistkästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

Feldkirchen-Westerham, den .....

.....

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

Anlage

Kampfmittelvorerkundung

„Feldkirchen-Westerham, Kreuzberg“, AZ: 210615401

Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld

Stand: 23.09.2021

Baugrundgutachten

„Wohnen im Obstgarten in Feldkirchen-Westerham, Höhenrainerstraße 3“

Frauscher Geologie, Ingenieurgeologie – Geotechnik, Bergfeldstr. 23, 84427 Sankt Wolfgang

Stand: 15.09.2021

Entwässerungsplanung

„Entwässerungsplan VKA025A9.PLT“, Projekt-Nummer 1-22-035

S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstr. 19, 83278 Traunstein

Stand: 12.01.2026

„Stellungnahme zu unserem Entwässerungskonzept vom 14. Januar 2026 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ Gemeinde Feldkirchen – Westerham“

S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstr. 19, 83278 Traunstein

Stand: 24.07.2026

Schalltechnische Untersuchung

„7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ der Gemeinde Feldkirchen-Westerham“, Projekt-Nummer Z-294-2025 / SU V02

C. Hentshel Consult GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Stand: 21.01.2026

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH, Kufsteiner Str. 87, 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, Raumbeobachtung; 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 Februar 2025

P:\24841_Änderung B-Plan Nr.75 Nördlich Höhenrainer Str. - Alter Hof\02 B-Plan\02_01 Entwurf wiederholte Auslegung\Begründung 7. Ändrg. BPlan Nr. 75 Alter Hof Entwurf Juli 2026.docx