



3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 65 „Kampenwandstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

Entwurf

Datum: September 2025
Projekt: 23809

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

Zweigstelle Rosenheim
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

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
3.0 Bestand und Planung, Alternativen	3
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3 Planung.....	8
3.4 Alternativen	10
4.0 Begründung der Festsetzungen.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze.....	12
4.6 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.....	12
4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
4.8 Gestalterische Festsetzungen	14
4.9 Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.10 Festsetzungen zum Artenschutz	15
5.0 Auswirkungen der Planung	16
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	19
5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	21
Literatur- und Quellenverzeichnis	23

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für die nicht bebauten Bereiche an der Kampenwandstraße im nördlichen Ortsbereich des Hauptortsteils Bad Feilnbach liegt der Gemeinde der Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Wohn- und Geschäftsgebäudes vor.

Besagte Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Kampenwandstraße“ (26.08.2014). Die, mit vorliegender Planung verbundene innerörtliche Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung ist nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vereinbar.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Bad Feilnbach hat sich mit der Thematik in mehreren Sitzungen befasst und in seiner Sitzung vom 12.12.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Kampenwandstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 207/12 und 207/13, Gemarkung Bad Feilnbach beschlossen. Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2023 wird die Flur Nr. 207/14 der Gemarkung Bad Feilnbach in den Änderungsbereich einbezogen.

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m² 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 diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. 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.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Kampenwandstraße“ umfasst die Flur Nrn. 207/12, 207/13 und 207/14 der Gemarkung Bad Feilnbach, Gemeinde Bad Feilnbach (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereiche“). Die überplanten Bereiche umfassen eine Fläche von circa 3.590 m².

3.0 Bestand und Planung, Alternativen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach rechtskräftigem Bebauungsplan sind die westlichen Bereiche des Änderungsgebiets als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bereich nordöstlich des Wendehammers wird dem umgebenden Allgemeinen Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO zugesprochen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Angabe der zulässigen Grundfläche, der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Traufwandhöhe und der Firsthöhe.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung zweigeschossiger Gebäude mit einer seitlichen Außenwandhöhe von 6,25 m in offener Bauweise zulässig. Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf höchstens 2 Wohnungen begrenzt.

Baukörper sind entsprechend orts- und landschaftstypischer Bauweise in klarer, ruhiger, rechteckiger Bauform auszubilden. Die Vorgaben zur Baugestalt sind ortstypisch.

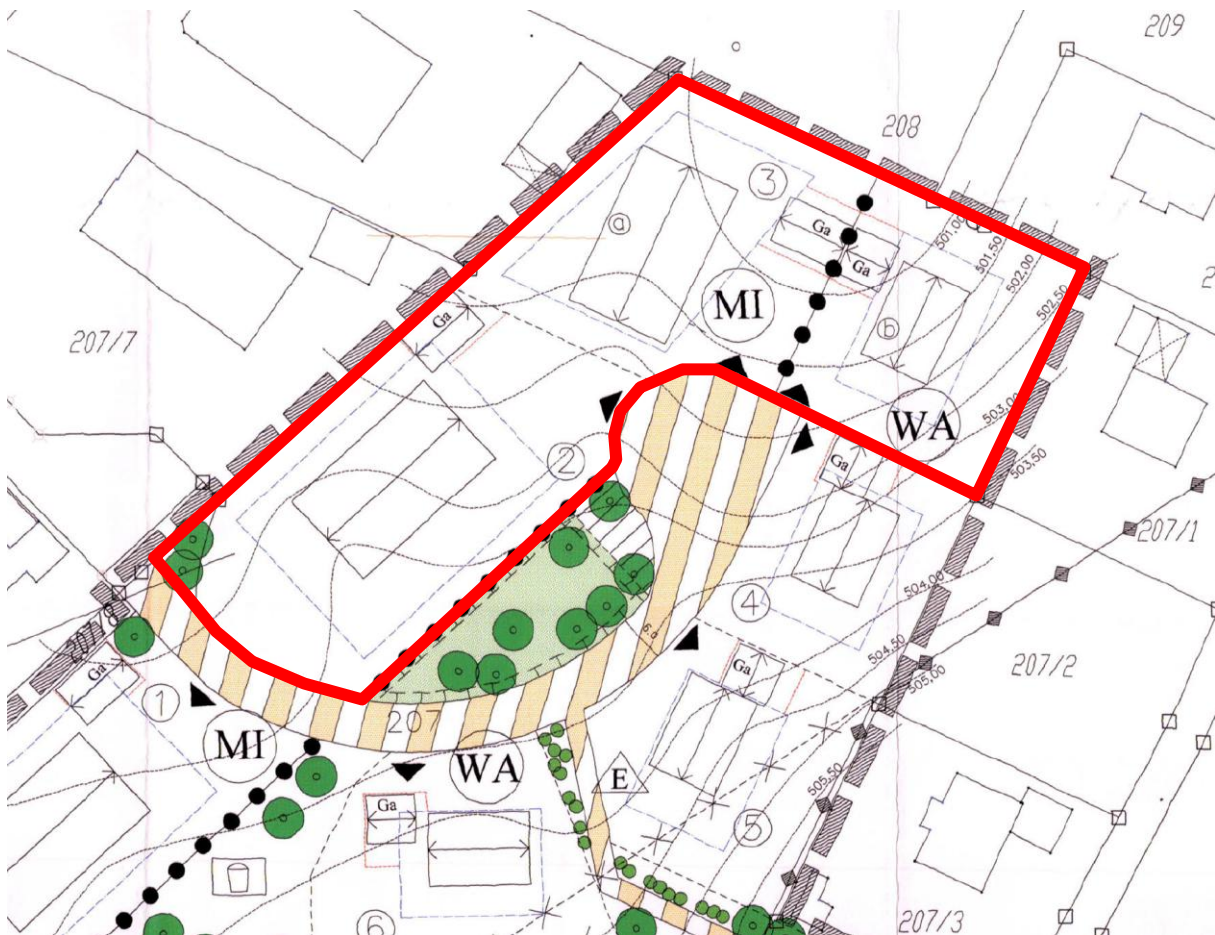


Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 65 „Kampenwandstraße“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Bad Feilnbach

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Feilnbach (2002) sind die überplanten Bereich im Westen als Mischgebiet beziehungsweise im Osten als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Das überplante Gebiet ist bislang unbebaut. Die Flächen werden landwirtschaftlich zur Grünfutttergewinnung und zum Ackerbau genutzt.

Das östliche bauliche Umfeld des Planungsgebiet ist geprägt durch überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete entlang des Feilnbachs.

An der Kreisstraße RO 46 ist der Baubestand geprägt durch eine gemischte Nutzung. Dies ist auch an den vorhandenen Kubaturen abzulesen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.



Abb. 3 Blick von Norden; 3D-Darstellung des baulichen Umfelds auf Grundlage des Luftbilds mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas

Erschließung

Das Planungsgebiet ist unmittelbar über die Kampenwandstraße erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden werden.

Technische Infrastruktur

Die überplanten Grundstücke sind durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Bad Feilnbach des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas © 22.2024 BLfD).

Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (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 Nr. 9138-371.03 „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ (ebenfalls: Naturschutzgebiet NSG-00117.01 „Auer Weidmoos“) in einer Entfernung von circa 1,3 km nördlich des überplanten Bereichs.

In einem Umfeld von mindestens 3 km befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des BayernNetzNatur-Projekts Nr. 160 „Landschaftsplanumsetzung Bad Feilnbach“.

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

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Flächen der Biotopkartierung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen (FIN-WEB © 2025 LfU).

Im näheren Umfeld entlang des Feilnbachs befinden sich mit den „Hecken und Feldgehölze nördlich und im Nordteil von Bad Feilnbach“ (Biotop Nr. 8238-0056-011) und der „Ufergehölze an Gebirgsbächen in und um Bad Feilnbach“ (Biotop Nr. 8238-0052-002) Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland, siehe folgende Karte.

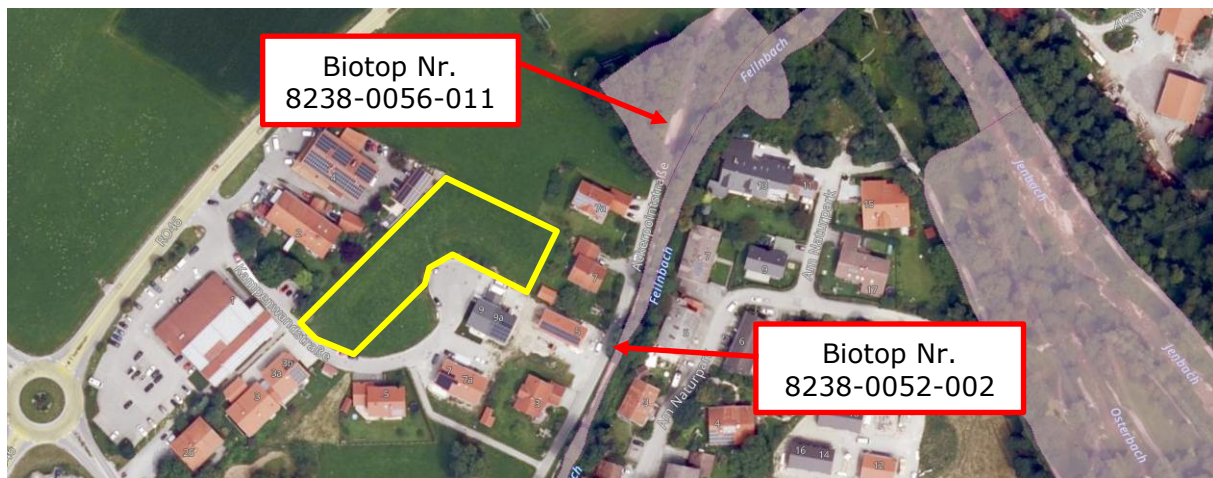


Abb. 4 Auszug aus Luftbild mit Kennzeichnung der kartierten Biotopflächen (rosa Flächen-signatur) im Umfeld der Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. M.

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv überwiegend zur Grünfuttergewinnung und zum Ackerbau genutzt.

Auf den Flächen befindet sich kein dominierender oder prägender Gehölzbestand.

Topografie

Entsprechend dem digitalen Geländemodell DGM1 der bayerischen Vermessungsverwaltung fällt das Gelände von etwa 503,00 m ü. NHN an der Kampenwandstraße auf etwa 500,50 m ü. NHN im Norden des Planungsgebiets. Das entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von circa 5 % (BayernAtlas © 2024 StMFH, Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung).

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb der überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächengewässer.

Östlich des Änderungsbereichs verläuft in einem Abstand von etwa 40 m der Feilnbach (ausgebauter Wildbach). Einzelvorhaben im Planungsgebiet befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

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

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (BayernAtlas © 2024 StMFH). Der Bachlauf bzw. die Wasserflächen des benachbarten Feilnbachs sind als festgesetztes Überschwemmungsgebiet verordnet.

Eine Hochwassergefahrenfläche ist für den Bereich nicht verzeichnet, das Gebiet liegt jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden allgemein vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch z. B. über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten kann jedoch 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 Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potenziellen Fließwege bei Starkregen verzeichnet (siehe folgende Abbildung). In benachbarten Bereichen sind zum Teil potenzielle Fließwege mit mäßigem Abfluss verzeichnet, diese führen jedoch weg vom Planungsgebiet.

Detaillierte Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht vorhanden.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (BayernAtlas © 2024 StMFH).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	Untergrund: inhomogene Lockergesteine Allg. Baugrundhinweis: sehr variable Gesteinsausbildung, z. T. wasserempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. frostempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich, oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	Nährstoffverfügbarkeit: hoch Pflanzenverfügbares Bodenwasser: gering Grundwasser: > 20 dm tief Stauwasser: Stau- oder Haftnässe gering bis deutlich, < 8 dm tief, räumlich wechselnd

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
	Grobbodengehalt (Steine): stark steinig, kiesig, grusig Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: carbonatfrei Humusgehalt im Oberboden: stark humos
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	Grabbarkeit im 1. Meter: oft schwer grabbar Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt Hinweise auf Stau-/Hangwasser. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.
Gesteins- / Baugrundklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25 bzw. der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste [LF,i] Inhomogene Lockergesteine Auf eine mögliche Gefährdung durch Muren oder Oberflächenabfluss wird hingewiesen.
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[9i] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)

Tab. 2 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2022 LfU

Für das Planungsgebiet wurde im Mai 2024 durch die Grundbauingenieure VBI GmbH Frank + Bumiller + Kraft ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Projekt-Nr. 40002G) erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit.

„Bei der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass im Baugebiet lediglich bedingt günstige Baugrundverhältnisse vorliegen. Die für das Bauvorhaben resultierenden Folgerungen wurden angegeben.“

Bei Einhaltung der angeführten Gründungsempfehlungen und -hinweise wird eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Gründung gegeben sein. Um Unsicherheiten bei der Gründung auszuschließen, ist es zwingend erforderlich, die unterste Aushubsohle der Baugrube und die Kieskoffer fachtechnisch abnehmen zu lassen. Wir empfehlen außerdem, das vorgesehene Gründungskonzept sowie die Ausführung der Erdarbeiten mit dem Bodengutachter abzustimmen. [...] (2024 FRANK)

Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Untergrund die Böden angetroffen wurden, die nach der allgemeinen geologischen Übersicht zu erwarten waren:

- Oberboden (Mutterboden)
- Holozäne Bachsedimente

Die holozänen Bachsedimente können in Schluff- und Kiesböden untergliedert werden und zeichnen sich durch eine kleinräumig variierende Wechsellagerung dieser beiden Bodenarten aus. Die Unterkante der holozänen Böden wurde bis zur Endteufe der Bohrung bei 10 m unter Ansatzpunkt nicht erreicht.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung 2024 wurde bei den Aufschlussbohrungen bis zur Endteufe von 10,0 m unter GOK kein Grundwasser festgestellt. Im Baugebiet ist daher erst unterhalb der geplanten Gründungskoten mit dem Auftreten eines zusammenhängenden Grundwasserleiters zu rechnen.

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Moorbodenkarte von Bayern keine kartierten Moorbodenflächen. Im weiteren nördlichen Umfeld des Planungsgebiets findet sich ein „vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“.

Immissionen

Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Kreisstraße RO 46. Negative Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben. Die Bebauung an der Kreisstraße ist geprägt durch eine gemischte Nutzung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 65 „Kampenwandstraße“ wurde durch das Institut für Umweltschutz und Bauphysik Obermeyer eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Projekt Nr. 19289 mit Stand vom 03.08.2011).

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung war zunächst zu klären, ob die schalltechnische Untersuchung der Firma Obermeyer Planen + Beraten GmbH für die schalltechnische Beurteilung weiter herangezogen werden kann.

Die Firma Obermeyer Planen + Beraten GmbH kommt in ihrer Stellungnahme vom 15.05.2024, AZ: 0745 zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Untersuchung auch weiterhin für die schalltechnische Beurteilung herangezogen werden kann bzw. dass von keiner, nachteilig wesentlich veränderten Ausgangssituation auszugehen ist.

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die RO46 zwischen Kreisverkehr und Anbindung an die östliche Staatsstraße mit insgesamt 5.304 Fahrzeugen angegeben (Online-Abfrage BAYSIS vom 11.11.2024). Davon entfallen 5.078 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 224 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LKB Bayern sind durch die Hauptverkehrsstraße jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten (Online-Abfrage UmweltAtlas- Lärm vom 11.11.2024). Nichtsdestotrotz ist durch die tangierende Trasse der Kreisstraße im Nahbereich grundsätzlich von Vorbelastungen durch Lärm, Licht und gegebenenfalls durch Erschütterung auszugehen.

3.3 Planung

Für das überplante Gebiet liegt ein Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Wohn- und Geschäftsgebäudes vor.

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 und in die umgebenden Strukturen.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht die Errichtung von zunächst zwei zweigeschossigen Gebäuden, jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss vor. Insgesamt sollen 9 Wohnungen entstehen, das Erdgeschoss des westlichen geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes ist einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Notwendige Stellplätze für die Bewohner werden in einer gemeinsamen Tiefgarage gebündelt. Weitere Stellplätze für Besucher sollen oberirdisch angeboten werden.



Abb. 5 Auszüge aus Eingabeplan „Neubau eines Gewerbe- und Bürogebäudes mit 4 Wohnungen und Neubau eines Mehrfamilienhauses inkl. einer Tiefgarage“, Stand 22.02.2023 – Lageplan / Schnitte ohne Maßstab

Verfasser: Architekt Florian Erhardt, Nördliche Hauptstraße 1, 83700 Rottach-Egern

Das geplante Vorhaben erfordert eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Insgesamt handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine maßvolle Nachverdichtung im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt circa 3.590 m² (=Baugrundstücke). Davon werden circa 1.035 m² als Allgemeines Wohngebiet WA mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,35 festgesetzt. Etwa 2.555 m² werden dem Mischgebiet MI mit einer GRZ von 0,45 zugesprochen. Das Maß der baulichen Nutzung ist damit abhängig von der Quartiersart.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die rechnerisch ermittelte zulässige überbaute Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO).

Überbaute Grundfläche GR	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 3.590 m ²
Baugrundstücke - Allgemeines Wohngebiet (festgesetzte GRZ 0,35)	ca. 1.035 m ² x 0,35 =
Zulässige Grundfläche WA	ca. 362,25 m ²
Baugrundstücke - Mischgebiet (festgesetzte GRZ 0,45)	ca. 2.555 m ² x 0,45 =
Zulässige Grundfläche MI	ca. 1.149,75 m ²
Zulässige Grundfläche GR gesamt	ca. 1.512 m²

Tab. 3 Überblick überbaute Grundfläche GR

3.4 Alternativen

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Die Entwicklungsspielräume auf dem Baugrundstück sind u. a. durch Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen begrenzt. Alternative Lösungen wurden daher nicht untersucht. Die festgesetzten Baugrenzen liefern ausreichend Planungsspielraum bei der konkreten Planung der Vorhaben.

Bei Nichtdurchführung der Planung, der sog. Nullvariante würde das vorhandene Baurecht bestehen bleiben. Es wäre weiterhin die Errichtung von insgesamt drei Wohn- und Geschäftsgebäuden möglich. Eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden würde jedoch nicht stattfinden. Der Bedarf an Wohnbauflächen ortsansässiger und bevorzugt junger Familien würde weiter bestehen.

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

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 „Kampenwandstraße“ (26.08.2014).

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 3. Änderung. Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Analog der bisherigen Planung ist das Gebiet im Westen als Mischgebiet MI und im Osten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die lagebezogene Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung wird in Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption geringfügig angepasst.

Zur Sicherstellung einer gemischten Nutzung wird im Mischgebiet i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO die Wohnnutzung eingeschränkt.

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 die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige 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 wird in Berücksichtigung der geplanten Vorhaben und der umgebenden Bebauung die zulässige Grundflächenzahl GRZ quartiersbezogen festgesetzt. Die festgesetzte GRZ unterschreitet die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darf die, aus der GRZ resultierende Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) quartiersbezogen in begrenztem Maß überschritten werden. Durch im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Mindestüberdeckung von Tiefgaragen u. a.) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

Die rechnerisch ermittelte 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 zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen zulässiger Überschreitungen im Rahmen des § 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.

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Die Höhenentwicklung wird, durch Festsetzung der höchstzulässigen 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 sind bestimmend für die grundstücksbezogene Festsetzung.

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

Im Sinne einer an die vorhandenen Gegebenheiten und an die vorhandene Topografie angepassten Bauweise wird der Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG in m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und not-

wendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr bestimmen den Spielraum der Baugrenzen. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden im Allgemeinen Wohngebiet zudem Baugrenzen ausschließlich für Terrassen und regionaltypische Balkone definiert.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen und in Berücksichtigung der geplanten Wohnraumgewinnung wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für das Planungsgebiet begrenzt.

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

Es gilt die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Bad Feilnbach.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe der Grundfläche von 10 m² sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports, Tiefgaragen) ist in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan und zur Wahrung des Gebietscharakters ausschließlich auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Flächen für oberirdische bauliche Anlagen 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.

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

Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind im Bebauungsplan im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen. Zum Straßenraum hin dürfen Stellplätze zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und zur Gewährleistung eines ungestörten Straßenraums nicht eingefriedet werden.

Nicht überdachte Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze, und Zufahrten sind, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies erlauben, in offenen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies dient, neben Aspekten des Ortsbilds, einer Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit der Förderung des Wasserhaushalts.

4.6 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule (PV-Module) auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet in diesem Zusammenhang die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches beziehungsweise aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind insbesondere ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.

Weiterhin nicht nutzbar sind Dachflächen, die von anderen Dachnutzungen, wie zum Beispiel Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern beansprucht werden.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist grundrechtschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Vorgaben zur Solarmindestfläche halten die Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde ergänzt damit die Vorgaben der seit 01.03.2023 geltenden Solarbaupflicht der Bayerischen Bauordnung (Art. 44a). Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauwerber wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauwerber bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung fügt sich des Weiteren in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG.

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 65 „Kampenwandstraße“ wurde durch das Institut für Umweltschutz und Bauphysik Obermeyer eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Projekt Nr. 19289 mit Stand vom 03.08.2011).

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung war zunächst zu klären, ob die schalltechnische Untersuchung der Firma Obermeyer Planen + Beraten GmbH für die schalltechnische Beurteilung weiter herangezogen werden kann.

Die Firma Obermeyer Planen + Beraten GmbH kommt in ihrer Stellungnahme vom 15.05.2024, AZ: 0745 zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Untersuchung auch weiterhin für die schalltechnische Beurteilung herangezogen werden kann bzw. dass von keiner, nachteilig wesentlich veränderten Ausgangssituation auszugehen ist.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Als Dachform sind sämtliche Gebäude mit traditionellen, gleichmäßig geneigten Satteldächern mit mittigem First zu versehen. Die festgesetzte Spanne der zulässigen Dachneigung ist ortstypisch.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt die vorhandene Topografie. Die geplanten Vorhaben fügen sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ist im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraum auch ein begrüntes Flachdach zulässig.

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Das überplante Gebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen zu einer positiven Fernwirkung beitragen. Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Im Sinne einer Wohnraumgewinnung in Dachgeschossen werden Zwerch- beziehungsweise Quergiebel in begrenztem Maß zugelassen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind 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.

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des ländlichen Raums werden Vorgaben zu Einfriedungen festgesetzt. Die Begrenzung der Zaunhöhe dient der Wahrung von Sichtbeziehungen. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Stützmauern

Zur Vermeidung des Eingriffs in die vorhandene Topografie des Nachbargrundstücks, müssen Stützmauern mindestens 1,0 m vor Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen oder durch Stützmauern mit einer begrenzten Ansichtshöhe zu modellieren. Aus Gründen des Ortsbildes sind Stützmauern ab einer festgesetzten Höhe durch einen Versatz in der Tiefe zu gliedern.

Aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung sind glatte Betonmauern, Beton-Böschungssteine etc. nicht zulässig. Stattdessen sind im Sinne eines erweiterten Lebensraumes Natursteinmauern oder ähnliches zu verwenden. Im Sinne des Ortsbildes sind Stützmauern allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.

Stellplätze

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und privaten Zufahrten, sofern verkehrstechnische Gründe dies erlauben, ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Kies- und Schottergärten

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

4.9 Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. §§ 9 und 11 BNatSchG sowie Art. 4 BayNatSchG werden Festsetzungen zur Sicherung und Pflege des siedlungsnahen Frei- raums sowie zur Verminderung der geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden 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 wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes hängt aber im Wesentlichen von der Bepflanzung privater Grünflächen ab.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Bauweise sowie aus Gründen des Ortsbildes zu begrünen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie sind Schotter- oder Kiesgärten nicht zulässig.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird zudem ein Mindestpflanzgebot für standortgerechte, bevorzugt heimische Laub- und Obstbäume, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standort- und klimagerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden, 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 Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind, aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen möglichst großflächig mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und privaten Zufahrten, sofern verkehrstechnische Gründe dies erlauben, ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig. KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes zudem bevorzugt in begrünenden Belägen auszuführen. Die Festsetzung bezüglich der Pflanzung von Gehölzen innerhalb offener Stellplatzanlagen dient im Sinne des Ortsbildes einer Gliederung und Durchgrünung von Flächen für den ruhenden Verkehr.

4.10 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. 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind aufgrund der intensiven Nutzung und eines fehlenden Baumbestands nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen.

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

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 „Kampenwandstraße“ (26.08.2014). Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 3. Änderung.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i.S. des § 2a BauGB aufgestellt.

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 des rechtskräftigen Bebauungsplans abzustellen ist.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt, die maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden grundlegend übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen werden mit vorliegender Planung verändert bzw. erhöht, um der vorliegenden Planung gerecht zu werden. 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 zu Geländeänderungen 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.

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

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.

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Bad Feilnbach des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 09.11.2024 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 11.11.2024).

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

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Kampenwandstraße“ sind keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

Orts- und Landschaftsplanung

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit der geänderten Planung erhöht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden dabei in Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsdichte nicht voll ausgeschöpft. Im Sinne einer zweckdienlichen Nutzung und in Berücksichtigung der geplanten Vorhaben wird die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Satz 3 BauNVO entsprechend erhöht. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird jedoch die Kappungsgrenze unter dem maximal zulässigen Wert festgesetzt. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Die, aus der zulässigen Grundflächenzahl GRZ resultierende Grundfläche GR stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Das Erscheinungs- / Ortsbild wird sich durch vorliegende Planung verändern. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen ist aber davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die bebaute Umgebung einfügt. Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

Abstandsflächen / Bebaubarkeit von Grundstücken

Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Auer Straße“ unmittelbar an das Planungsgebiet. Im Grenzbereich des benachbarten Grundstücks Flur Nr. 207/4 befindet sich eine Nebenanlage / Garage. Diese widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans (Lage innerhalb Fläche zur Eingrünung).

Die Gesamtlänge der Grenzbebauung (hier werden alle einzelnen Gebäudelängen entlang der Grenze addiert) beträgt mehr als 15 m. Ein Antrag zur Erfüllung der damit verbundenen Genehmigungspflicht bzw. eine entsprechende Genehmigung der Anlage liegt der Gemeinde nicht vor.

Nach juristischer Beratung sieht die Gemeinde die auf dem Grundstück FlurNr. 207/4 errichtete Garage sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich (Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen) als unzulässig und damit nicht genehmigungsfähig an.

Der Baubestand beeinträchtigt Rechte des angrenzenden Nachbarn (FlurNr. 207/12) insofern, als dass das Gebäude zu nah an die Grenze heranrückt. Jedoch führt die rechtswidrige Errichtung der Garage nicht dazu, dass ihre Abstandsflächen auf dem Grundstück FlurNr. 207/12 zu liegen kommen da der Eigentümer der FlurNr. 207/12 bislang keine Abstandsflächen übernommen hat. Hierzu wäre er auch nicht verpflichtet. Es liegt auch kein Fall des Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO vor.

Entsprechend Stellungnahme der Fachanwaltskanzlei Döring – Spieß mit Schreiben vom 17.10.2024, per Email, beeinträchtigt die rechtswidrig errichtete Garage die Bauleitplanung der Gemeinde insofern nicht. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Baugrenzenfestsetzung ist nicht notwendig.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass aufgrund der angeordneten Abstandsflächen die Baugrenzen bzw. die höchstzulässigen Grundflächen unter Berücksichtigung der Wand- und Firsthöhe unter Umständen nicht voll ausgeschöpft werden können.

Bei der Überplanung der Grundstücke besteht die Möglichkeit die jeweils rahmensetzenden Elemente zu variieren. Das Vorhaben muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Allerdings muss insbesondere die Grundfläche bzw. die zulässige Wandhöhe, jeweils angegeben als Höchstmaß, nicht voll ausgeschöpft werden.

Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Für das Planungsgebiet wurde im Mai 2024 durch die Grundbauingenieure VBI GmbH Frank + Bumiller + Kraft ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Projekt-Nr. 40002G) erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit.

„Aufgrund des vorherrschenden geologischen Schichtenaufbaus ist besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen. Die bindigen Schluffböden und die feinkornreichen Kiesböden weisen eine sehr geringe Durchlässigkeit auf, daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Schichten nicht möglich.

Der Feinkornanteil und somit die Durchlässigkeitsbeiwerte innerhalb der anstehenden Kiesböden variiert stark. Die aufgeschlossenen Kiesböden weisen in Teilbereichen eine für die Versickerung von Dach- und Niederschlagswasser ausreichend hohe Durchlässigkeit auf. Mit unseren Erkundungsarbeiten wurden unter anderem [...] feinkornarme Kieslagen aufgeschlossen. Um die Aufnahmekapazität dieser Kieslagen zu bestimmen sind zusätzliche Untersuchungen nötig.

Wir empfehlen, am geplanten Standort der Versickerungseinrichtungen frühzeitig Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Sickerfähigkeit und der Aufnahmekapazität des Untergrundes durchzuführen. Hierbei werden Sickertests durchgeführt und anschließend die Durchlässigkeitsbeiwerte der Bodenhorizonte berechnet. Bei günstigen Untersuchungsergebnissen kann das anfallende Dach- und Niederschlagswasser z.B. über Sickerschächte in die Kiesböden eingeleitet werden.“ (2024 FRANK)

Klimaschutz

Vorrangige Aufgaben zum Klimaschutz 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)	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 Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Dachbegrünungen mit Schwammwirkung dienen dem Regenrückhalt.
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)	Individuelle und gute Ausnutzung von Solarenergie durch Baukörperstellung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche). 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)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen. Entwicklung von Bauland im innerörtlichen Bereich mit fußläufiger Anbindung an ÖPNV. Reduzierung von Individualverkehr

Tab. 4 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten+

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Neben der Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen 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>

5.1 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 diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung	
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	ca. 3.590 m ²
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld	ca. 3.590 m ²

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche	285 m ² + 285 m ² +180 m ² = 750 m²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl	<u>WA: GRZ 0,35</u> Baugrundstücke gesamt: ca. 1.035 m ² Zulässige GR gesamt: 1.035 m ² x 0,35 = 362,25 m ² <u>MI: GRZ 0,45</u> Baugrundstücke gesamt: ca. 2.555 m ² Zulässige GR gesamt: 2.555 m ² x 0,45 = 1.149,75 m ² <u>Zulässige GR gesamt:</u> ca. 1.512 m²
Baurechts- mehrung	Zulässige Grundfläche	+ 762 m²

Tab. 5 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- 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, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, etc.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.

Schutzgut Boden / Wasser

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

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben, Überplanung vorgeprägter Bereiche.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird festgesetzt.
- Erweiterung der Solarbaupflicht der Bayerischen Bauordnung (Art. 44a) auf 50 % der geeigneten Dachflächen.

5.2 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.

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 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.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverböten

Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv überwiegend zur Grünfüttertergewinnung und zum Ackerbau genutzt. Auf den Flächen befindet sich kein Baumbestand.

Durch die Planung wird kein Baumbestand mit der Funktion für Quartiere entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen von prüfrelevanten Tierarten zu erwarten sind.

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 aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung 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 demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

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

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Bad Feilnbach, den

.....
Max Singer
Erster Bürgermeister

Anlagen

- Stellungnahme zum Schall-Immissionsschutz
AZ: 0745, Stand: 15.05.2024
Schels Bauphysik, Blumenstr. 27, 85604 Zorneding
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 65 „Kampenwandstraße“
Projekt-Nr.: 19289, Stand 03.08.2011
Institut für Umweltschutz und Bauphysik Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Hansastr. 40, 80686 München
- Baugrund- und Gründungsgutachten „Bad Feilnbach, Kampenwandstraße, Flur Nr. 207/12 und 207/13“
Gutachten Projekt Nr. 40002G
FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH, Hofangerstr. 82, 81735 München

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

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, Raumberechnung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

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

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgarten 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 – 2024 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 2019