



Gemeinde

# Kiefersfelden

Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan

## Grafenburg

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

KIE 2-01

Bearbeiter: Berchtold  
QS: Goe

Plandatum

21.04.2021 (Satzungsbeschluss)  
16.12.2020 (2. Entwurf)  
15.07.2020 (Entwurf)  
21.08.2019 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
	2.1 Landesentwicklungsprogramm .....	4
	2.2 Regionalplan .....	5
	2.3 Flächennutzungsplan.....	7
<b>3.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
	3.1 Lage .....	8
	3.2 Nutzungen .....	9
	3.3 Flora/ Fauna.....	10
	3.4 Denkmäler .....	10
	3.5 Boden und Altlasten .....	10
	3.6 Wasser .....	11
	3.7 Georisiken.....	12
<b>4.</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>13</b>
	4.1 Geltungsbereich .....	13
	4.2 Art der baulichen Nutzung.....	13
	4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	14
	4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen .....	16
	4.5 Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	17
	4.6 Bauliche Gestaltung .....	17
	4.7 Verkehrsflächen und Erschließung .....	18
	4.8 Grünordnung und Artenschutz .....	18
	4.9 Wasserwirtschaft.....	20
	4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung .....	22
	4.11 Flächenbilanz.....	22

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung des Bestandsgebietes, insbesondere im Hinblick auf die Hanglage und der bestehenden Fremdenverkehrseinrichtung.

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung und Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes der weithin sichtbaren Hanglage. Des Weiteren sind die besonderen topografischen Gegebenheiten der städtebaulich und landschaftsplanerisch sensiblen Stellen maßvoll bei der Festsetzung von Bauflächen sowie der Höhenentwicklung zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind bei der Entwicklung im Bestand besondere landschaftliche Situationen wie Hänge gemäß Punkt 8.2.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2018 von Bebauung freizuhalten. Das Plangebiet ist unter Bewahrung der Eigenart des Baugebiets städtebaulich zu ordnen. Diesbezüglich ist neben der Sicherung der Fremdenverkehrsnutzung das Maß der baulichen Nutzung u.a. im Hinblick auf die Höhenentwicklung zu regeln. Darüber hinaus sind zur Bewahrung des prägenden Ortsbildes Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu treffen. Die besondere Ortsrandlage und den Übergang des Siedlungsbereiches in die freie, naturnahe Landschaft sind zu berücksichtigen. Der Siedlungsbereich ist zu arrondieren.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Gemeinde Kiefersfelden in der Gemeinderatssitzung vom 22.08.2018 mit erneutem Beschluss vom 18.09.2019 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung werden aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der bestandsorientierenden Festsetzungen nicht festgestellt.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als gesonderter Teil bei.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und wird städtebaulich geordnet. Vorhandene Freibereiche werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erhalten.

#### 5 Wirtschaft

##### 5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

##### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

###### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

###### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

*(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.*

###### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

*(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die vorhandene Fremdenverkehrsnutzung gesichert, die Standortvoraussetzungen einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft können somit dauerhaft erhalten werden. Vorhandene Waldflächen werden erhalten, die weit einsehbare Hanglage wird im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild von Bebauung frei gehalten.

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

#### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

*(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.*

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherstellung und Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes. Die Randlage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird somit berücksichtigt.

## 2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18), völlig überarbeitet im Rahmen der 2. und 3. Fortschreibung, welche seit dem 01.07.2002 in Kraft sind, zuletzt geändert mit Stand vom 05.05.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### *I Natur und Landschaft*

#### *2.1 Siedlungsgebiete*

*(Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.*

*Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden.*

*An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.*

### *3. Sicherung der Landschaft*

#### *3.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

*(Z) Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.*

*Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.*

Gemäß Karte 3 (Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung) liegt das Plangebiet am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 04 - Vorberge westl. des Inns.

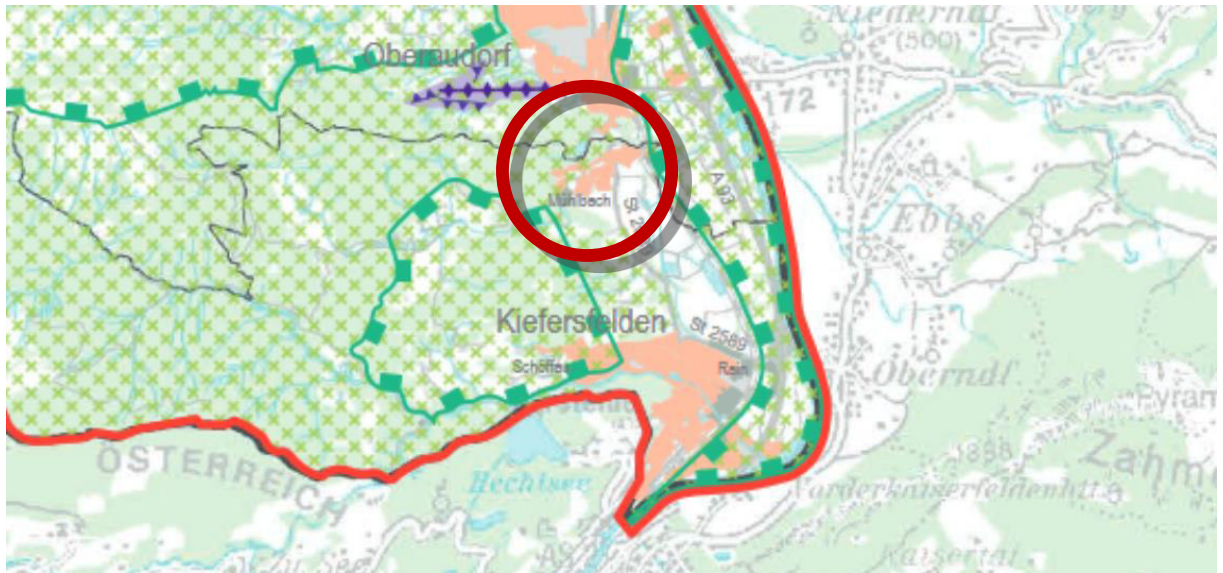


Abb. 1: Karte 3 Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung mit Stand vom 08.09.2018 des Regionalplans der Region Südostoberbayern (18), ohne Maßstab

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Frei- und Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erhalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Randlage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

#### *II Siedlungswesen*

##### *3 Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung*

*(Z 3.1) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dem Ziel Rechnung, das prägende Orts- und Landschaftsbild zu sichern und zu bewahren. Eine schonende Einbindung von baulichen Anlagen in die Landschaft wird somit gewährleistet.

#### *IV Wasserwirtschaft*

##### *5 Abflussregelung, Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft*

*(Z 5.2) Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden.*

##### *6 Erosionsschutz, Wildbach- und Lawinverbauung*

*(G 6.1) Zum Schutz vor Bodenabtrag, Hochwasser, Lawinen, Muren und Steinschlag ist in den Alpen vordringlich ein naturnaher, standort- und funktionsgerechter Bergmischwald zu erhalten oder neu zu entwickeln.*

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit Erhalt der vorhandenen Frei- und Waldflächen werden Rückhalteflächen gesichert, die zugleich dem Erosionsschutz Rechnung tragen.

#### *VI Tourismus und Erholung*

*(G 1) In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten. [...]*

*(G 2) Die Erholungsfunktion wichtiger Landschaftsteile wie Berge, Seen, Flüsse oder Wälder soll unter Berücksichtigung ökologischer Belange gewahrt, verbessert und wiederhergestellt werden. Einschränkungen sind in ökologisch wenig belastbaren Bereichen erforderlich. Tourismus und Erholung sind so umweltverträglich wie möglich zu gestalten. [...]*

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird das prägende Orts- und Landschaftsbild gesichert und bewahrt. Zudem wird die vorhandene Fremdenverkehrsnutzung gesichert.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.06.2018 wird das Plangebiet als Sondergebiet Grafenburg (Zweckbestimmung: Tourismus – fluktuierender Fremdenverkehr) dargestellt. Des Weiteren befinden sich im südlichen und östlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie Waldflächen. Nördlich der Mühlauer Straße und östlich des Plangebiets grenzen ebenso Waldflächen an. Die Waldflächen im Osten sind als Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz sowie Schutzwald nach § 12 Waldgesetz für Bayern (BWaldG) – Erholungswald – gekennzeichnet. Im Süden und Südosten schließen Mischgebietsflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Bei der Entwicklung im Bestand sind besondere landschaftliche Situationen wie Hänge gemäß Punkt 8.2.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2018 von Bebauung freizuhalten. Diesem Ziel wird mittels Freihaltung der Hanglagen von Bebauung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Die Waldfestsetzung erfolgt zur Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes. Dies entspricht den städtebaulichen Grundlagen des Flächennutzungsplans, die diesem Bereich ebenfalls eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild beimessen. Darüber hinaus handelt es sich bei diesen Flächen waldderechtlich ohnehin um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um eine Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellung durch den Bebauungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



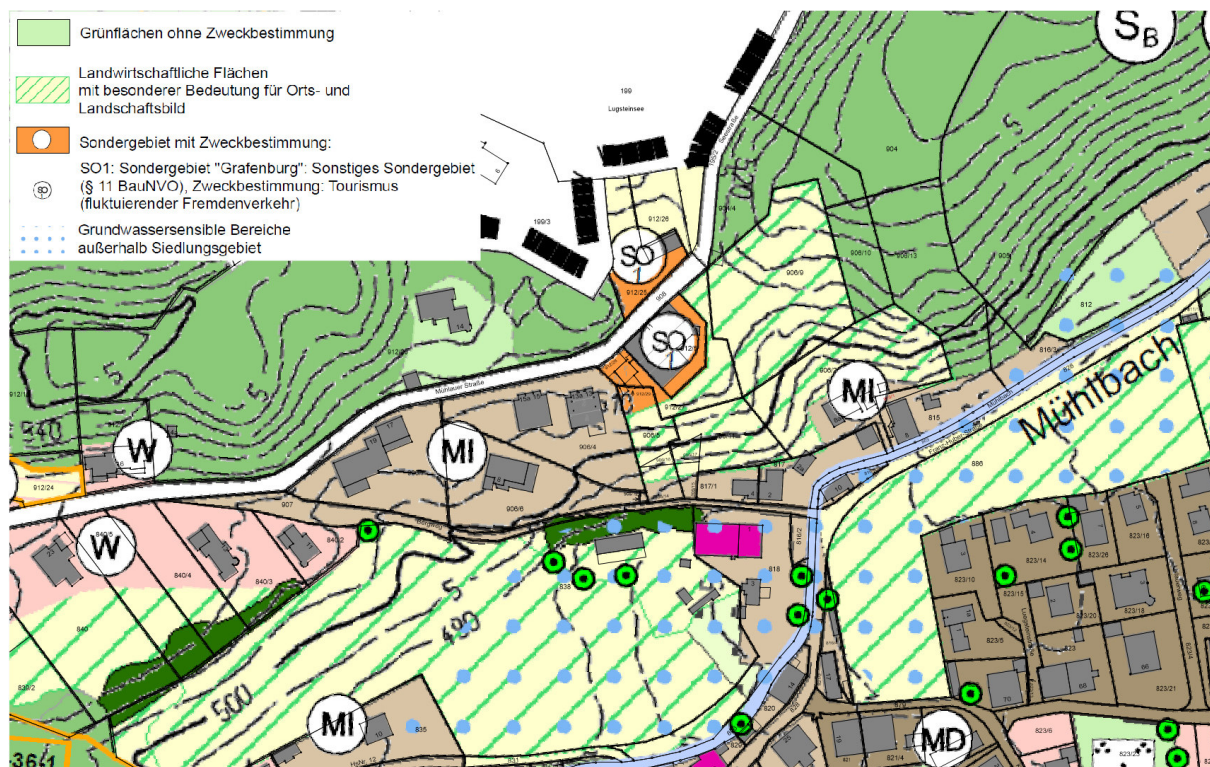


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Mühlbach, am Rande der Inntalebene. Durch das Plangebiet verläuft die Mühlauer Straße, der davon nördliche liegende Teil des Plangebiets wird durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Oberaudorf begrenzt. Die nördlich der Mühlauer Straße gelegene Nutzung steht in Verbindung mit der südlich liegenden Nutzung und ist deshalb im Umgriff des Bebauungsplans. Im Westen begrenzen die benachbarten Bebauungen das Plangebiet. Das Gebiet wird im Süden durch bebaute Bereiche südlich einer deutlich ausgeprägten Hanglage begrenzt. Im Osten geht das Plangebiet in die angrenzenden Waldflächen über, zur Abgrenzung dienen Flurstücksgrenzen der Grundstücke, die mit der Nutzung im Plangebiet in Verbindung stehen. Das Gebiet befindet sich unmittelbar südlich des Luegsteinsees bzw. Nahe der Luegsteinwand. Südlich des Plangebiets entlang der Franz-Huber-Straße verläuft der Mühlbach. Dieser fließt dort in einem eingegraben, technisch hergestellten Bachbett.

Das Gelände ist teilweise stark hängig und weist deutliche Höhenunterschiede auf. Während an der Mühlauer Straße Höhen von über ca. 515 m ü NHN erreicht werden, weist die südliche Geltungsbereichsgrenze eine Höhe von lediglich ca. 490 m ü NHN auf. Die starken Neigungen des Geländes werden teilweise mit hohen Stützmauern abgefangen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zudem zur Nutzung von Freibereichen in größerem Umfang vorhanden. Dies trifft insbesondere auf den südöstlich liegenden Freibereich der Grafenburg, Mühlauer Straße 11, zu.

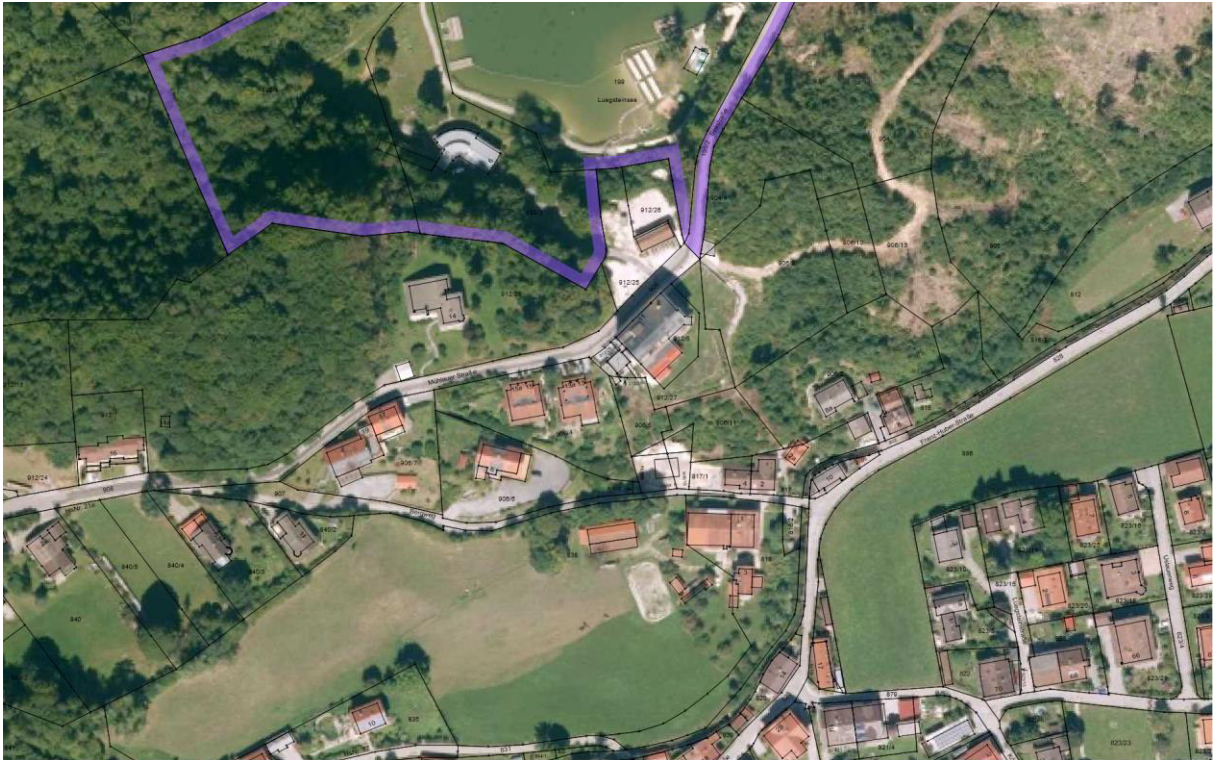


Abb. 3 Luftbild des Plangebiets mit Gemeindegebietsgrenze (violette Linie), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020

### 3.2 Nutzungen



Abb. 4: Nutzungen der Hauptgebäude im Plangebiet sowie südlich angrenzender Bereiche (rot: Wohnnutzung, blau: Fremdenverkehrsnutzung, braun: gemischte Nutzung), ohne Maßstab, Quelle Hintergrundkarte: Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Fremdenverkehrsnutzung. Die südlich angrenzenden Bereiche sind durch eine Mischnutzung mit überwiegender Wohnnutzung geprägt. Südlich des Bergwegs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Stall. Aufgrund des

historisch gewachsenen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft werden die vorhandenen Geruchsemissionen als ortsüblich gewertet. Besondere Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation der naheliegenden Wohngebäude, ergeben sich für den Bebauungsplan nicht. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dem genehmigten Bestand. Eine gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen wird vorausgesetzt. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen der naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstelle bzw. der naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen, diese sind zu tolerieren.

### **3.3 Flora/ Fauna**

Neben den bebauten Bereichen befinden sich im südlichen und östlichen Bereich Gehölz- bzw. Waldflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen. Gemäß Artenschutzkartierung (ASK) befindet sich innerhalb des Plangebiets östlich der Grafenburg (Mühlauer Straße 11) am Rande der Waldflächen ein punktueller Nachweis eines Weißrückenspechts. Der Artnachweis erfolgte 2009. Des Weiteren befinden sich weitere Waldgebiete nördlich angrenzend zum Plangebiet, welche mehrere Artnachweise (2005 bzw. 2006) aufweisen. Darunter fallen mehrere Vogelarten (u.a. Buntspecht, Felsenschwalbe, Turmfalke) sowie Mauereidechsen und Schmetterlingsarten.

Insbesondere in den unbebauten Hanglagen mit Gehölzbestand sowie bei mehreren vorhandenen Stützmauern kann eine zusätzliche Eigenschaft als Lebensstätte für artenschutzrechtliche Tierarten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

### **3.4 Denkmäler**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss, dreiseitig umlaufender Laube und Hochlaube, 1744 (D-1-87-148-47). Im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets ist jedoch von keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals auszugehen. Ggf. sind Bauvorhaben mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **3.5 Boden und Altlasten**

#### **3.5.1 Boden**

Gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt) kommt im Plangebiet vorherrschend der Bodentyp Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vor.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt) finden sich lehmige Grünlandböden in schlechtem Zustand, jedoch

guter Wasserstufe (L III 2), im Plangebiet. Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2003) wird das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen auf Grundlage der Bodenschätzungsübersichtskarte als gering bewertet. Dies stellt die geringste Bewertungsklasse dar, Böden in Hanglage (> 18 %) würden einen weiteren Abschlag um eine Bewertungsklasse erhalten. Von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit der vorkommenden Böden kann daher nicht ausgegangen werden. Dies wird auch durch folgende Bilder einer südlich des Plangebiets gelegenen Baugrube mit anstehendem Gestein ersichtlich.



Abb. 5: Aushub Baugrube des Bauvorhabens Bergweg 6, Ortseinsicht vom 18.12.2018

### 3.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 3.6 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets verläuft der Mühlbach (bzw. Reschmühlbach). Der Reschmühlbach ist nach dem Verzeichnis der Wildbäche des Bayerischen Landesamts für Umwelt als Wildbach geführt. Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, die näher als 60 m am Reschmühlbach liegen, unterliegen daher der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Eine Ermittlung der Überschwemmungsgefahr des Bachs ist im Hinblick auf eine ggf. mögliche Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets bisher noch nicht durchgeführt worden. Im Hinblick auf die Höhenlage der überbaubaren Flächen des Plangebiets ist von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen. Dahingehend ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs liegt.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen. Aufgrund der teilweise deutlichen Hanglage sowie des geringen Retentionsvermögens der Böden ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächlich ablaufendem Wasser zu rechnen, welches auch von außerhalb des Plangebiets (Fremdeinzugsgebiet) abfließen kann. Eine Haftung der Gemeinde wird dahingehend insbesondere im Hinblick der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand Januar 2019). Verlässliche

Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt, aus Erfahrungen der umgebenden Bebauung, das Grundwasser jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Im Bereich des Mühlbachs könnte der Grundwasserstand mit dem mittleren Wasserstand korrespondieren. Folglich könnte der Grundwasserstand bei Hochwasserereignissen deutlich ansteigen.



Abb. 6: Mühlbach im Bereich des Plangebiets, Ortseinsicht vom 18.12.2018

### 3.7 Georisiken

Innerhalb des Plangebiets und in angrenzenden Bereichen finden sich Anzeichen für Georisiken in geringem Umfang. Dies umfasst Bereiche mit Gefahrenhinweisen für Steinschlag/ Blockschlag sowie durch Felssturz und Anfälligkeiten für flachgründige Hanganbrüche. Bei Hanganbrüchen handelt es sich um kleinräumige, flachgründige Rutschungen mit oftmals hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die entsprechenden Bereiche sind als Kennzeichnung in der Planzeichnung aufgeführt. Die Kennzeichnungen sind Ergebnis einer Modellierung ohne Berücksichtigung der dämpfenden Wirkung des Waldbestandes. Die Walddämpfung ist im Hinblick auf Planungen jedoch zu beachten. Aufgrund der Sicherung des Bestandes ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Bei Vorhaben ist die Stabilität des Hanges zu beachten. Dahingehend ist ebenso der Entwässerung von gesammeltem Niederschlagswasser besonders zu beachten.

Im Bereich Bergweg 2 bzw. 4 im Bereich der Gebäude sowie der südlich angrenzenden Straße befindet sich gemäß der Karte *Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche* des Bayerischen Landesamts für Umwelt ein Gefahrenhinweisbereich für einen Hanganbruch (mit bzw. ohne Berücksichtigung der Walddämpfung). Diese Kennzeichnung wurde aufgrund der dort vorhandenen relativ ebenen Topographie sowie der Überbauung nicht als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Anhaltspunkte für einen flachgründigen Hanganbruch vorliegen. Bei Bauvorhaben sind dennoch die tatsächlichen Gegebenheiten, ggf. mit entsprechenden Gutachten, zu überprüfen. Eine Haftung der Gemeinde durch ggf. auftretende Geogefahren wird dahingehend ausgeschlossen.

Ferner ist westlich des Plangebiets in ca. 300 m Luftlinien-Entfernung ein Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit sowie tieferreichende Rutschungen vorhanden, Anzeichen für junge Bewegungen liegen allerdings nicht vor.



Abb. 7: Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag/Felssturz, ohne Maßstab,  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.01.2019

## 4. Planinhalte

Mittels gegenständlichen Bebauungsplan erfolgt eine bestandsorientierende Festsetzung des Baurechts. Eine weitere Intensivierung der baulichen Nutzung, insbesondere der weit einsehbaren Flächen, würde zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die dahingehend sensiblen Hanglagen sind daher im Bestand zu bewahren und von weiteren baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Ortsrandlage und des Übergangs des Siedlungsbereiches in die freie, naturnahe Landschaft. Der Siedlungsbereich wird arrondiert.

### 4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 904/4 TF, 906/2 TF, 906/5, 906/9, 906/11, 906/16, 906/17, 908 TF, 912/5, 912/25, 912/26, 912/27, 912/28 und 912/29, alle Gemarkung Kiefersfelden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.911 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bestehenden und genehmigten Nutzung der sog. Grafenburg als Beherbergungsbetrieb wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr festgesetzt. Dort sind nur die aufgeführten Nutzungen zulässig. Mittels Fremdenverkehrsdienstbarkeit aus dem Jahr 1990 wurde der Hotelbetrieb durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert, dauerhaftes Wohnen ist dort nicht zulässig. Diese Dienstbarkeit gilt auch für sämtliche Rechtsnachfolger des damaligen Eigentümers.

Mit Festsetzung eines Sondergebiets wird die vorhandene Fremdenverkehrseinrichtung dauerhaft gesichert. Die dafür besonders geeignete Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Nr. 04 - Vorberge westl. des Inns) unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung des historischen Gebäudes sowie der Ortsrandlage kann somit dauerhaft gesichert werden. Dies trägt zum dauerhaften Erhalt der wirtschaftlichen Bedeutung des Fremdenverkehrs in der Fremdenverkehrsgemeinde Kiefersfelden bei. Ferner ist

die vorhandene Baumasse nur für eine solche Nutzungsart gerechtfertigt, die durch die Genehmigungslage entsprechend abgesichert ist.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde das vorhandene Nutzungsmaß im Sinne einer Baurechtserhebung erhoben. Dazu wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) der Haupt- und Nebengebäude des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Da die digitale Flurkarte nicht die ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet, können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte. Zur Abschätzung der gesamten vorhandenen versiegelten Bereiche wie Terrassen und Zuwege oder Zufahrten wurden diese Bereiche anhand des Luftbilds ermittelt.

Darüber hinaus wurden zur detaillierten Analyse des genehmigten Bestands die Bauakten des Gebäudes Mühlauer Straße 11 (Grafenburg) ausgewertet. Die Ergebnisse bilden damit die Grundlage für die bestandsorientierenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Hinblick auf die angrenzende Bebauung ist festzustellen, dass das Bestandsgebäude nicht in die umgebende Bebauungsstruktur einzuordnen ist und als Ausreißer gewertet wird. Das genehmigte Nutzungsmaß soll demnach gesichert werden, eine wesentlich darüber hinausgehende Einräumung von Baurecht widerspricht den Zielen des Bebauungsplans.

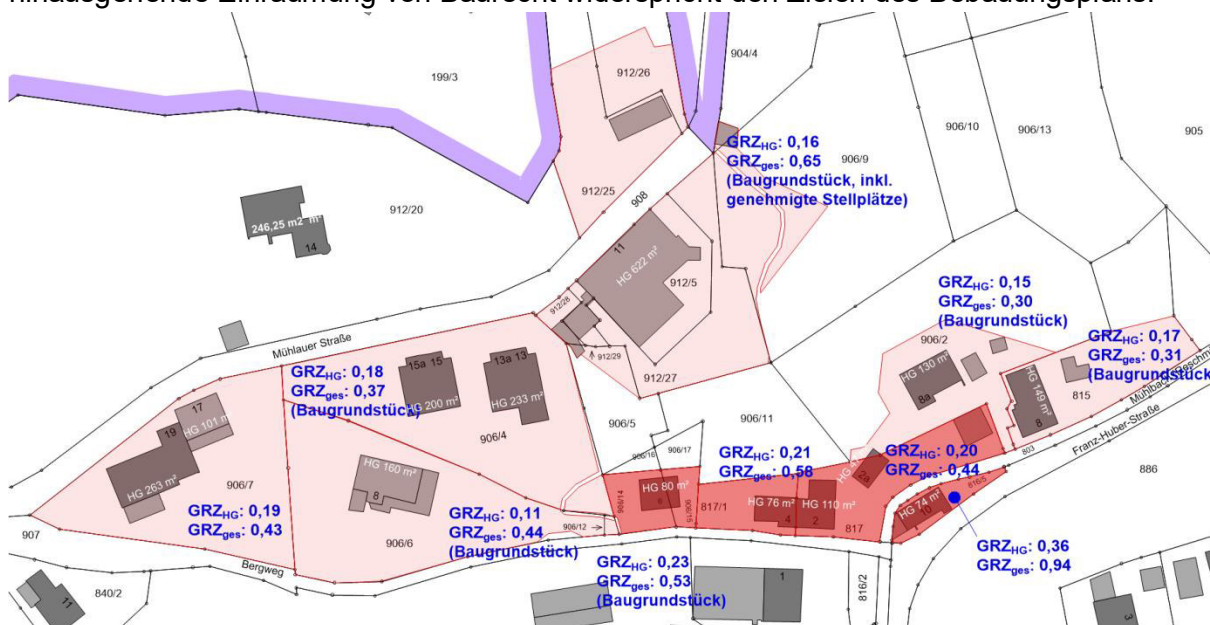


Abb. 8: GRZ der Hauptgebäude im Plangebiet sowie südlich angrenzender Bereiche, ohne Maßstab, Quelle Hintergrundkarte: Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020

#### Zulässige Grundfläche (GR)

Als Ergebnis der Bestandsanalyse ist festzustellen, dass das Hauptgebäude der Mühlauer Straße 11 (Grafenburg) eine Größe von ca. 622 m<sup>2</sup> aufweist. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,17 (bezogen auf das Baugrundstück). Das Baugrundstück wird durch vorhandene Gehölze sowie Waldflächen gemäß dem Waldgesetz für Bayern begrenzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende bzw. genehmigte Bebauung gesichert werden, geringfügige untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes werden in geordneten Bahnen einge-

räumt. Dabei soll es vermieden werden, bestehendes Baurecht gemäß genehmigten Baugenehmigungen zu schmälern. Zur Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird eine GR festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Anlagen wie Terrassen, Balkone oder Wintergärten wird eingeräumt. Auf diese Weise wird ein Rahmen gesetzt, der eine zu hohe Versiegelung vermeidet.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Kiefersfelden mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – insbesondere die Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der Eigenart des Baugebiets unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Situation – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine übermäßige Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Kiefersfelden bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der getroffenen Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Gemeinde Kiefersfelden sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

#### Überschreitung der GR

Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können zusätzlich auf den Grundstücken errichtet werden. Die festgesetzte Überschreitung berücksichtigt die vorhandenen und genehmigten versiegelten Flächen, bereits genehmigte Stellplätze werden somit berücksichtigt. Ein gewisser Spielraum für Erweiterungen wird eingeräumt. Mit der festgesetzten Überschreitung wird im gesamten Sondergebiet eine Grundflächenzahl von ca. 0,70 erreicht (bezogen auf das Baugrundstück).

#### Zulässige Wand- und Firsthöhe

Zur Festsetzung der bestehenden Höhenentwicklung zur Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes wurden die Bestandshöhen erfasst. Dies erfolgte durch Auswertung der Bauakten. Ein geringer Spielraum gegenüber den Bestandswerten wurde aufgeschlagen. Zur topographisch angepassten Bebauung sowie einer eindeutigen Bestimmung wurde der Bezugspunkt zur angrenzenden Straße festgesetzt.

Mit Festsetzung der Wand- und Firsthöhe i.V.m. der Dachneigung wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Dahingehend wird die Firsthöhe zusätzlich zur Wandhöhe aufgrund des im Bestand vorhandenen und nun zulässigen unsymmetrischen Satteldachs festgesetzt. Mit Steuerung der Höhenentwicklung wird der prägende Charakter des Gebietes bewahrt. Diesbezüglich wird auch die Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen begrenzt.





Abb. 9: (talseitige) Wandhöhe der Hauptgebäude im Plangebiet sowie südlich angrenzender Bereiche gemäß Bauakten, ohne Maßstab, Quelle Hintergrundkarte: Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020



Abb. 10: Wahrnehmbare Geschossigkeit der Bestandsbebauung im Plangebiet sowie südlich angrenzender Bereiche (bei deutlichem Höhenunterschied mit Angaben der Tal- und Bergseite, ohne Maßstab, Quelle Hintergrundkarte: Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Zur räumlichen Anordnung des Gebäudes werden Baugrenzen festgesetzt. Zur Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten im Hinblick auf das zu bewahrende Orts- und Landschaftsbild sichern die Baugrenzen den Bestand. Untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone dürfen diese jedoch in geringem Umfang ausnahmsweise überschreiten. Ebenso werden energetische Sanierungen berücksichtigt. Die eng am Bestand geführte Baugrenze trägt zudem zum Erhalt der historischen und zu erhaltenden Bausubstanz bei.

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung bzw. gemeindlicher Satzung sind nicht anzuwenden. Die Abstände werden über die Baugrenzen sowie die Wandhöhe definiert. Es kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist, da das Gebäude im Bestand vorhanden ist und sich keine Anhaltspunkte für eine mangelnde Belichtung und Belüftung erkennen lassen. Der ausreichende Sozialabstand ist in der historisch gewachsenen Bebauung gegeben.

#### 4.5 Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiefersfelden. Die Lage von Garagen/Carports, Nebenanlagen und offenen Stellplätzen ist im Hinblick auf den weit einsehbaren Standort zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Ortsrandlage festgesetzt. Der genehmigte Bestand ist dabei berücksichtigt. Die Steuerung der Anlagen eröffnet eine Errichtung entlang der Mühlauer Straße, die rückwärtigen Freibereiche werden somit unter Berücksichtigung des Bestands freigehalten. Eine Begrenzung der Versiegelung wird somit erreicht.

Die ortsangepasste Höhenentwicklung von Nebenanlagen wird durch Festsetzung der Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen gesteuert.

#### 4.6 Bauliche Gestaltung



Abb. 11: Dachneigung der Hauptgebäude im Plangebiet sowie südlich angrenzender Bereiche gemäß Bauakten, ohne Maßstab, Quelle Hintergrundkarte: Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 04/2020

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig eine hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das im Bestandsgebiet entwickelte Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Nutzung von Solarenergie getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen.

Die festgesetzte Dachneigung und Dachform berücksichtigt den genehmigten Bestand gemäß Analyse der Bauakten. Ziel der Festsetzungen ist die Bewahrung einer ruhigen Dachlandschaft.

#### **4.7 Verkehrsflächen und Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Mühlauer Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Trinkwasserversorgung ist über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage bereits vorhanden. Die Grafenburg (Mühlauer Straße 11) ist dabei an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberaudorf angeschlossen. Die Hauptleitung nach Oberaudorf verläuft, bedingt durch die ehemalige Straßenführung, südlich der Grafenburg, ansonsten entlang dem gegenwärtigen Verlauf der Mühlauer Straße. Ebenso ist die Abwasserentsorgung über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal gesichert, dabei laufen die Abwässer mehrerer Gebäude, u.a. der sog. Grafenburg, in einen Sammelschacht nahe des Bergwegs zusammen. Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche sichert den Bestand.

Zur Minimierung von Auswirkungen durch Versiegelungen sind für Zufahrten und Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Für Zufahrten zu Hinterliegern sind zur Sicherung der Erschließung Geh-, Fahr- und ggf. Leitungsrechte einzuräumen. Bestehende Geh-, Fahr- und ggf. Leitungsrechte sind zur Gewährleistung der Erschließung zu beachten. Dies betrifft u.a. das außerhalb des Plangebiets liegende Grundstück Fl.Nr. 199/3, Gemarkung Oberaudorf, für welches ein eingeräumtes Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Fl.Nr. 912/25, Gemarkung Kiefersfelden, besteht.

Ein öffentlich nutzbarer Weg ist als fußläufige Verbindung zwischen der Mühlauer Straße und dem Bergweg im zentralen Bereich des Plangebiets vorhanden. Diese öffentliche Wegeverbindung wird dementsprechend als öffentlicher Fußweg dauerhaft gesichert. Der im Bestand vorhandene Pfad kann ggf. Abweichungen gegenüber dem Verlauf gemäß Planzeichnung aufweisen, dies steht dem Ziel der Sicherung der fußläufigen Verbindung jedoch nicht entgegen.

#### **4.8 Grünordnung und Artenschutz**

##### Grünordnung

Der im südlichen bzw. östlichen sowie nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzte Wald entspricht den Waldflächen nach bayerischem Waldgesetz. Gemäß dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten haben diese Waldflächen teilweise eine hohe Schutzfunktion (Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 „Waldgesetz für Bayern“ (BayWaldG) und Schutzfunktionen nach Waldfunktionsplanung). Die Waldflächen nördlich des Gebäudes Bergweg 6 sowie die daran angrenzenden Waldflächen sind gemäß Waldfunktionsplanung als „Boden- und Lawinenschutzwald“ kartiert. Insbesondere aufgrund der Bodenschutzfunktion können Hangrutschungen und Erosionsvorgänge verhindert oder gedämpft werden. Insbesondere in Steillagen wäre ohne die bodenbildenden und bodenhaltenden Kräfte von Wäldern blanker Fels und Schutt zu sehen. Auf älteren Luftbildern (2012 u. älter) ist der (damals höher bestockte) Waldbestand deutlich erkennbar, trotz des dort vorhandenen felsigen Untergrundes.

Die Sicherung dieser Waldflächen trägt zudem dem Ziel Rechnung, das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Hanglagen zu bewahren. Die Flächen sind teilweise, insbesonde-

re in der südlich gelegenen Fläche, locker mit Gehölzen bestanden. Zur Bewirtschaftung der Waldflächen östlich des Plangebiets ist ein vorhandener befahrbarer Weg von der Mühlauer Straße kommend nutzbar. Dieser verläuft von der Mühlauer Straße mit der fußläufigen Verbindung zusammen zunächst wenige Meter nach Südosten und schwenkt dann nach Osten. Die Verbindung soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Die Festsetzung von Wald im nördlichen Teilbereich des Plangebiets trägt dazu bei, die topographisch exponierten Hanglagen in Richtung Lugsteinsee zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes von Bebauung freizuhalten.



Abb. 12 Gehölzbestand zwischen Mühlauer Straße und Bergweg gemäß digitalem Orthophoto 2006, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Eine weitere Intensivierung der baulichen Nutzung der weit einsehbaren Hanglagen im Bereich der Waldfestsetzung würde zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die dahingehend sensiblen Hanglagen sind daher im Bestand zu bewahren und von weiteren baulichen Anlagen frei zu halten. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Ortsrandlage und des Übergangs des Siedlungsbereiches in die freie, naturnahe Landschaft. Der Erhalt der Waldflächen i.V.m. den sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung trägt damit zur Sicherung einer angemessenen Ortsbildeingrünung bei. Darüber hinaus wird damit die Retentionsfunktion des Waldes im Rahmen der Hochwasservorsorge im Hinblick auf Starkregenereignisse gesichert. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Nachverdichtung widerspricht diesen Zielen. Auch im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten die Festsetzungen eine möglichst geringe zusätzliche Bodenversiegelung. Die Waldfestsetzungen sowie die bestandsorientierten Festsetzungen des Baurechts tragen diesen städtebaulichen Belangen Rechnung.

Zur Durchgrünung des Plangebiets ist eine Bepflanzung mittels Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die erforderlichen Pflanzqualitäten gewährleisten eine rasche Durchgrünung. Die Pflanzangebote werden durch eine Artenliste als Hinweis konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen erfolgt gemäß der *Örtlichen Bauvorschriften* der Gemeinde Kiefersfelden. Die darüber hinausgehend festgesetzte sockellose Ausführung soll die Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen. Eine topographisch angepasste Bebauung wird durch Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen erreicht. Stützmauern sind im Bestand bereits vorhanden und im Hinblick auf die Hanglagen erforderlich. Zur Bewahrung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes sind diese zu begrünen. Unzulässig sind Stützmauern jedoch im Bereich der Waldflächen. Die weit einsehbaren Hanglagen werden dahingehend berücksichtigt.

#### Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Gemäß Artenschutzkartierung (ASK) befindet sich innerhalb des Plangebiets östlich der Grafenburg (Mühlauer Straße 11) am Rande der Waldflächen ein punktueller Nachweis eines Weißrückenspechts. Der Artnachweis erfolgte 2009. Des Weiteren befinden sich weitere Waldgebiete nördlich angrenzend zum Plangebiet, welche mehrere Artnachweise (2005 bzw. 2006) aufweisen. Darunter fallen mehrere Vogelarten (u.a. Buntspecht, Felsenschwalbe, Turmfalke) sowie Mauereidechsen und Schmetterlingsarten.

Insbesondere in den unbebauten Hanglagen mit Baum- bzw. Gehölzbestand sowie bei mehreren vorhandenen Stützmauern kann eine zusätzliche Eigenschaft als Lebensstätte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dieser Baum- bzw. Gehölzbestand ist mittels Festsetzungen jedoch geschützt, Informationen zu geplanten Änderungen an Stützmauern liegen nicht vor. Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse vorhanden sind. Die betroffenen Flächen werden vielmehr von Eingriffen geschützt. Der im Bereich der Hanglagen vorhandene Weg bleibt davon unberührt, dieser wird mittels Bebauungsplan lediglich gesichert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) dürften im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten daher nicht berührt sein. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

## **4.9 Wasserwirtschaft**

Aufgrund der teilweise deutlichen Hanglagen sowie des geringen Retentionsvermögens der Böden ist bei Starkregenereignissen mit oberflächlich ablaufendem Wasser zu rechnen, auch von Fremdeinzugsgebieten. Daher sind Gebäude so auszubilden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Mit Festsetzung von Waldflächen sowie von zu erhaltenden Flächen mit Gehölzen wird das bestehende Rückhaltevermögen in der Fläche gesichert, eine Abflussverschärfung wird mittels gegenständlichen Bebauungsplan daher nicht vorbereitet.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Insbesondere im Hinblick auf die schlechten Versickerungseigenschaften der vorhandenen Böden (s. Punkt 3.5.1) ist bei Neubauten die Versickerungsfähigkeit der Böden zu überprüfen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Abmilderung des Verlusts von wichtigen Bodenfunktionen durch geplante Flächenversiegelungen sind folgende Hinweise zu beachten (vgl. DWA-M153, S10-11):

- Gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV)
- Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung anlegen
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden
- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw. durchlässig gestalten (Beispiele: Spiel- und Anliegerstraßen, Innenhöfe, wenig benutzte Park und Stellplätze, Grundstückszufahrten),
- breitflächiges Versickern über bewachsene Seitenstreifen an Straßen, Wegen oder Plätzen,
- Überleiten des Regenwassers durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,
- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten oberirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Waldflächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion werden entsprechend festgesetzt, die Funktion wird somit dauerhaft gesichert. Auf die Gefahren durch Windwurf wird hingewiesen, angrenzende Gebiete sind jedoch bereits im Bestand schon bebaut.

#### 4.11 Flächenbilanz

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Gemeinde

Kiefersfelden, den .....

.....  
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

Gemeinde

# Kiefersfelden

Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan

## Grafenburg

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold

QS: Goe

Aktenzeichen

KIE 2-01

Plandatum

21.04.2021 (Satzungsbeschluss)  
16.12.2020 (2. Entwurf)  
15.07.2020 (Entwurf)  
21.08.2019 (Vorentwurf)



## Umweltbericht



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes.....	3
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	5
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung.....	9
<b>2.</b>	<b>Merkmale von Vorhaben mit Wirkung auf die Umwelt</b> .....	<b>10</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen .....	11
2.2	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	11
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	11
2.4	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	11
2.5	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	12
2.6	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	12
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>12</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	12
3.2	Schutzgut Fläche .....	14
3.3	Schutzgut Wasser .....	15
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung .....	16
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	17
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	18
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	20
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	21
3.9	Wechselwirkungen.....	21
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>22</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	22
5.2	Ausgleich.....	22
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>24</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>25</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplans ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans „Grafenburg“ ist die Sicherstellung und Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes der weithin sichtbaren Hanglage. Des Weiteren sind die besonderen topografischen Gegebenheiten der städtebaulich und landschaftsplanerisch sensiblen Standorte bei der Festsetzung von Bauflächen sowie der Höhenentwicklung zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind bei der Entwicklung im Bestand besondere landschaftliche Situationen wie Hänge gemäß Punkt 8.2.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2018 von Bebauung freizuhalten. Das Plangebiet ist unter Bewahrung der Eigenart des Baugebiets städtebaulich zu ordnen. Diesbezüglich ist neben der Sicherung der Fremdenverkehrsnutzung das Maß der baulichen Nutzung u.a. im Hinblick auf die Höhenentwicklung zu regeln. Darüber hinaus sind zur Bewahrung des prägenden Ortsbildes Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu treffen. Die besondere Ortsrandlage und den Übergang des Siedlungsbereiches in die freie, naturnahe Landschaft sind zu berücksichtigen. Der Siedlungsbereich ist zu arrondieren.

Im gegenständlichen Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Abstandsflächen, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehr, zur Wasserwirtschaft, zu Nebenanlagen und zur Grünordnung getroffen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mühlbach. Die Erschließung erfolgt über die Mühlauer Straße.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Flächennutzungen</b>	<b>ca. Flächenangabe in m<sup>2</sup></b>	<b>ca. Angabe in %</b>
Sondergebiet	3.801	38
Öffentliche Verkehrsfläche	610	6
Waldflächen	5.500	56
<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.911</b>	<b>100</b>

### 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

**Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen**

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

**Schutzgebiets-Verordnungen**

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- Trinkwasserschutzgebiete §§ 51 und 52 WHG

**Übergeordnete Planungen**

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Südostoberbayern
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

**Fachplanungen**

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Landschaftsplan

## **1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen**

### *1.3.1 Landesentwicklungsprogramm*

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### *3 Siedlungsstruktur*

##### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

##### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### *5 Wirtschaft*

##### *5.1 Wirtschaftsstruktur*

*(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

##### *5.4 Land- und Forstwirtschaft*

###### *5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

###### *5.4.2 Wald und Waldfunktionen*

*(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.*

###### *5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft*

*(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.*

#### *7 Freiraumstruktur*

##### *7.1 Natur und Landschaft*

###### *7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft*

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

###### *7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

*(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.*

### 1.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18), völlig überarbeitet Im Rahmen der 2. und 3. Fortschreibung, welche seit dem 01.07.2002 in Kraft sind, zuletzt geändert mit Stand vom 05.05.2020 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### *I Natur und Landschaft*

##### *2.1 Siedlungsgebiete*

*(Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.*

*Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden.*

*An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.*

#### *3. Sicherung der Landschaft*

##### *3.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

*(Z) Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.*

*Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.*

Gemäß Karte 3 (Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung) liegt das Plangebiet am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 04 - Vorberge westl. des Inns.

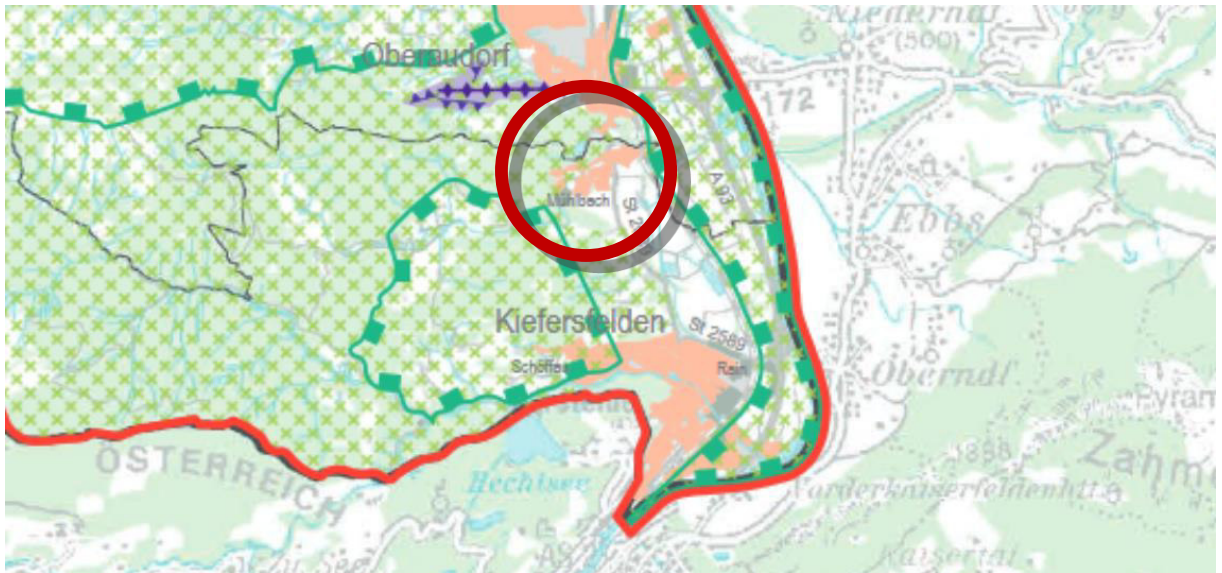


Abb. 1: Karte 3 Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung mit Stand vom 08.09.2018 des Regionalplans der Region Südostoberbayern (18), ohne Maßstab

## II Siedlungswesen

### 3 Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

(Z 3.1) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

## IV Wasserwirtschaft

### 5 Abflussregelung, Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft

(Z 5.2) Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden.

### 6 Erosionsschutz, Wildbach- und Lawinenverbauung

(G 6.1) Zum Schutz vor Bodenabtrag, Hochwasser, Lawinen, Muren und Steinschlag ist in den Alpen vordringlich ein naturnaher, standort- und funktionsgerechter Bergmischwald zu erhalten oder neu zu entwickeln.

## VI Tourismus und Erholung

(G 1) In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten. [...]

(G 2) Die Erholungsfunktion wichtiger Landschaftsteile wie Berge, Seen, Flüsse oder Wälder soll unter Berücksichtigung ökologischer Belange gewahrt, verbessert und wiederhergestellt werden. Einschränkungen sind in ökologisch wenig belastbaren Bereichen erforderlich. Tourismus und Erholung sind so umweltverträglich wie möglich zu gestalten. [...]

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.06.2018 wird das Plangebiet als Sondergebiet Grafenburg (Zweckbestimmung: Tourismus – fluktuierender Fremdenverkehr) dargestellt. Des Weiteren befinden sich im südlichen und östlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie Waldflächen. Nördlich der Mühlauer Straße und östlich des Plangebiets grenzen ebenso Waldflächen an. Die Waldflächen im Osten sind als Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz sowie Schutzwald nach § 12 Waldgesetz für Bayern (BWaldG) – Erholungswald – gekennzeichnet. Im Süden und Südosten schließen Mischgebietsflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Bei der Entwicklung im Bestand sind besondere landschaftliche Situationen wie Hänge gemäß Punkt 8.2.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2018 von Bebauung freizuhalten. Diesem Ziel wird mittels Freihaltung der Hanglagen von Bebauung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Die Waldfestsetzung erfolgt zur Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes. Dies entspricht den städtebaulichen Grundlagen des Flächennutzungsplans, die diesem Bereich ebenfalls eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild beimessen. Darüber hinaus handelt es sich bei diesen Flächen walddrechtlich ohnehin um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um eine Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellung durch den Bebauungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

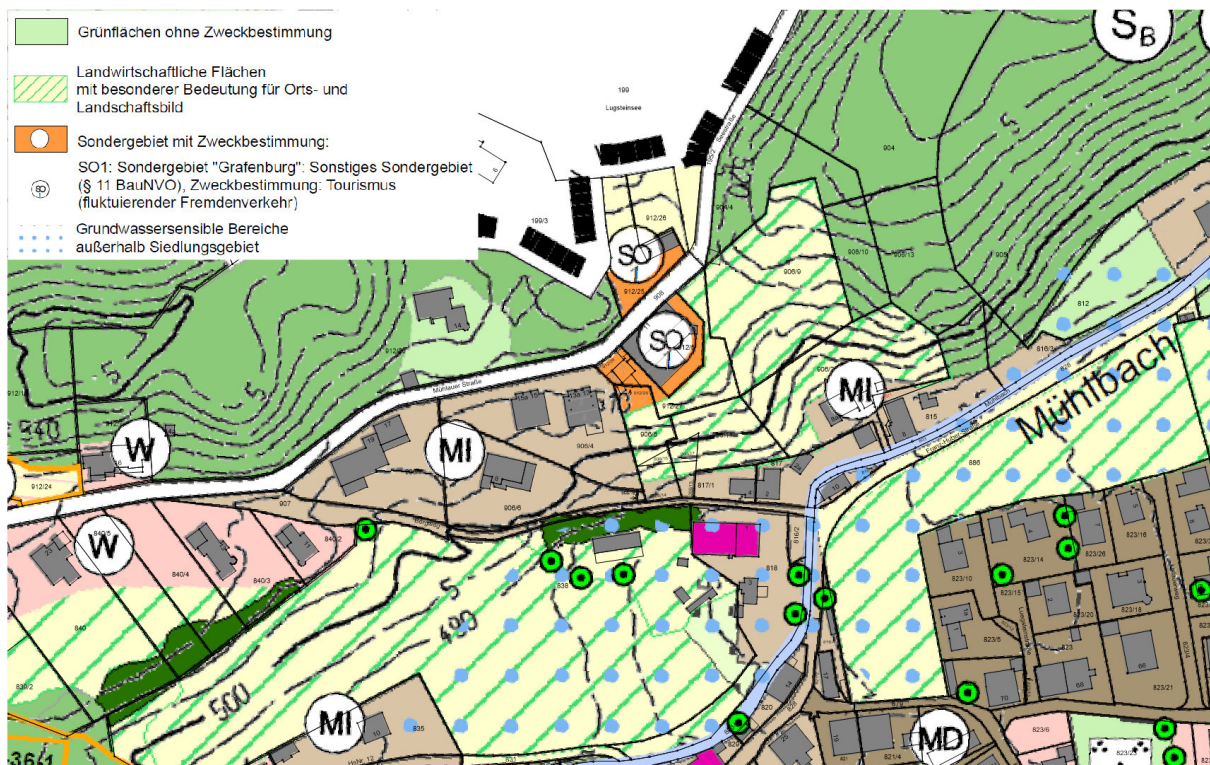


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 1.3.4 ABSP Landkreis Rosenheim von 1995

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

#### *Lenkung der weiteren Siedlungs- und Erschließungsentwicklung*

- *Konzentration der Siedlungstätigkeit- und -entwicklung auf die größeren Orte bzw. Siedlungskerne um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern bei gleichzeitigem Erhalt trennender Grünbereiche, Talwiesenbereiche u.a. Strukturen [...]*
- *Ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen, Feuchtgebiete und andere ökologisch besonders erhaltenswürdige freie Räume sowie exponierte Kuppen und Hänge sollen von Bebauung freigehalten werden*
- *Die Siedlungsentwicklung in den Schwerpunktgebieten des Fremdenverkehrs soll im Wesentlichen auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt bleiben.*

*Angebotsenerweiterung für den Fremdenverkehr vorrangig über eine qualitätssteigernde Entwicklung vorhandener (!) Einrichtungen. [...]*

*Freihaltung [...] der Leitenhänge vor weiterer Bebauung; Beschränkung infrastruktureller Erschließungen/Einrichtungen auf das unbedingt erforderliche Maß.*

### 1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

<b>Umweltziel gemäß...</b>	<b>Berücksichtigung durch...</b>
Fachgesetz, Richtlinie, technischem Regelwerk, Norm, Verordnung	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen
<b>Landesentwicklungsprogramm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsstruktur: Flächensparen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>- Wirtschaft: Wirtschaftsstruktur (Tourismus); Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen; Wald und Waldfunktionen <i>Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft</i></li> <li>- Freiraumstruktur: <i>Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft;</i> <i>Landschaftliche Vorbehaltsgebiete</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebauliche Ordnung des Plangebiets; Erhalt vorhandener Freibereiche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</li> <li>- Sicherung der vorhandenen Fremdenverkehrsnutzung und Erhalt der Standortvoraussetzungen einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft; Erhalt vorhandener Waldflächen; Freihaltung von Bebauung der weit einsehbaren Hanglage (im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild)</li> <li>- Sicherstellung und Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes; Berücksichtigung der Randlage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes</li> </ul>



Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
<p><b>Regionalplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Natur und Landschaft: Siedlungsgebiete; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete</li> <li>– Siedlungswesen: Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung</li> <li>– Wasserwirtschaft: Abflussregelung, Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft; Erosionsschutz, Wildbach- und Lawinenverbauung</li> <li>– Tourismus und Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt der Frei- und Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere auch im Hinblick auf Randlage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes</li> <li>– Sicherung und Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbild; Gewährleistung schonender Einbindung von baulichen Anlagen in die Landschaft</li> <li>– Sicherung von Rückhalteflächen durch Erhalt vorhandener Frei- und Waldflächen; zugleich Erosionsschutz.</li> <li>– Sicherung und Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbild, Sicherung der Fremdenverkehrsnutzung</li> </ul>
<p>Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung eines Sondergebiets, Einhaltung Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB</li> <li>– Freihalten sensibler Bereiche von Bebauung (Hanglagen) sowie Festsetzung von Waldflächen im Rahmen einer Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans</li> </ul>
<p>Arten- und Biotopschutzprogramm</p>	<p>Sicherung der Bestandsbebauung, keine weitere Siedlungstätigkeiten in den Hangbereichen</p>

## 2. Merkmale von Vorhaben mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren von ggf. geplanten Vorhaben einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit von Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind und insbesondere die Bestandsbebauung gesichert wird, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase zugrunde.

## 2.1 **Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf sämtliche Schutzgüter. Aufgrund der Bestandssicherung der Bebauung sind Vorhaben – abgesehen von Um- und Ersatzneubauten – nur im Rahmen von untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

**Baubedingt** ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Erholungsnutzung.

**Betriebsbedingt** ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen. Über die genehmigte Fremdenverkehrsnutzung hinaus sind keine weiteren Nutzungen zulässig.

## 2.2 **Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Art der vorhandenen und zulässigen Nutzungen und der Lage des Plangebiets liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

## 2.3 **Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Ortsrandlage, der prioritären Bestandssicherung sowie der umliegenden Nutzungen ist nicht mit einer Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben auszugehen.

## 2.4 **Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)**

Erhebliche zusätzliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) werden mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen, es handelt sich insbesondere um die Sicherung der bestehenden Bebauung.

**2.5 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

Im vorhandenen Plangebiet mit Fremdenverkehrsnutzung fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

**2.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Derzeit können keine Angaben gemacht werden zu möglich eingesetzten Stoffen und Techniken. Es sind keine Informationen zu geplanten Vorhaben bekannt. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

**3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

**Abgrenzung des Untersuchungsraumes:**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die genehmigte Bebauung sowie bereits genehmigte Stellplatzflächen entsprechend festgesetzt, die bereits vorhandene Fremdenverkehrsnutzung wird gesichert, das Maß der baulichen Nutzung bleibt erhalten. Lediglich untergeordnete Anbauten, Garagen und Nebenanlagen sind darüber hinaus zulässig. Vorhandene Freibereiche werden gesichert. Der Fokus liegt daher auf der Beschreibung des Umweltzustands der bereits bebauten Bereiche.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

**3.1 Schutzgut Boden**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

### Beschreibung:

Gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt) kommt im Plangebiet vorherrschend der Bodentyp Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vor.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000 (UmweltAtlas Boden, Bayerisches Landesamt für Umwelt) finden sich lehmige Grünlandböden in schlechtem Zustand, jedoch guter Wasserstufe (L III 2), im Plangebiet.

Die Flächen sind entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen bereits teilweise versiegelt und verdichtet. Im Bereich der teilweise sehr steilen Hanglagen ist von einem naturnahen Bodenaufbau auszugehen. Aufgrund der Hanglage wird jedoch davon ausgegangen, dass in weiten Teilen des Plangebiets lediglich eine geringe Mächtigkeit des Bodens bis zum anstehenden Gestein vorhanden ist. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird daher als nicht ausreichend bis nicht vorhanden erachtet. Folgende Bilder dokumentieren die geringe Tiefe des anstehenden Gesteins am Beispiel einer südlich des Plangebiets gelegenen Baugrube.



Abb. 3: Aushub Baugrube des Bauvorhabens Bergweg 6, Ortseinsicht vom 18.12.2018

Innerhalb des Plangebiets und in angrenzenden Bereichen finden sich Anzeichen für Georisiken in geringem Umfang. Dies umfasst Bereiche mit Gefahrenhinweisen für Steinschlag/ Blockschlag sowie durch Felssturz und Anfälligkeiten für flachgründige Hanganbrüche. Bei Hanganbrüchen handelt es sich um kleinräumige, flachgründige Rutschungen mit oftmals hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die entsprechenden Bereiche sind als Kennzeichnung in der Planzeichnung enthalten. Die Kennzeichnungen sind Ergebnis einer Modellierung ohne Berücksichtigung der dämpfenden Wirkung des Waldbestandes. Die Walddämpfung ist im Hinblick auf die Planungen jedoch zu beachten.

Im Bereich Bergweg 2 bzw. 4 im Bereich der Gebäude sowie der südlich angrenzenden Straße befindet sich gemäß der Karte Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche des Bayerischen Landesamts für Umwelt ein Gefahrenhinweisbereich für einen Hanganbruch (mit bzw. ohne Berücksichtigung der Walddämpfung). Diese Kennzeichnung wurde aufgrund der dort vorhandenen relativ ebenen Topographie sowie der Überbauung nicht als Kennzeichnung in den Be-

bauungsplan übernommen. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Anhaltspunkte für einen flachgründigen Hanganbruch vorliegen. Bei Bauvorhaben sind dennoch die tatsächlichen Gegebenheiten, ggf. mit entsprechenden Gutachten, zu überprüfen.

Ferner ist westlich des Plangebiets in ca. 300 m Luftlinien-Entfernung ein Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit sowie tiefreichende Rutschungen vorhanden, Anzeichen für junge Bewegungen liegen nicht vor.

**Bewertung:**

Im Bereich der vorhandenen Bebauung befinden sich anthropogen überprägte Böden, welche teilweise versiegelt sind. Teilweise werden diese Flächen als Gärten genutzt, dort wird von intakten Bodenfunktionen ausgegangen. Eine geringe bis mittlere Bedeutung des Schutzguts liegt daher vor.

Die von Georisiken betroffenen Bereiche verdeutlichen die von Steinschlag/ Blockschlag und Felssturz sowie flachgründige Hanganbrüche ggf. ausgehenden Gefahren aufgrund der vorhandenen Hanglagen. Konkrete Gefahren oder Risiken liegen nach Kenntnissen der Gemeinde jedoch nicht vor.

**Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden:**

Mittels Sicherung des Bestands kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Gegenüber der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben werden über den Bestand hinausgehende Vorhaben durch gegenständlichen Bebauungsplan auf untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Nebenanlagen beschränkt.

Zur Minimierung von Auswirkungen durch die Herstellung von Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind für diese nur versickerungsfähige Beläge zulässig.

Im Hinblick auf Georisiken ergeben sich aufgrund der Sicherung des Bestandes keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Bei Vorhaben ist grundsätzlich die Stabilität des Hanges zu beachten. Diese ist ggf. mit entsprechenden Gutachten zu überprüfen. Dahingehend ist ebenso der Entwässerung von gesammeltem Niederschlagswasser besonders zu beachten. Eine Haftung der Gemeinde durch ggf. auftretende Geogefahren wird dahingehend ausgeschlossen.

### 3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

**Beschreibung:**

Die überplanten Flächen sind bereits bebaut. Zusätzliche Baufenster für weitere Vorhaben werden nicht festgesetzt.

**Bewertung:**

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird nicht vorbereitet, vorhandene Freibereiche in Hanglage werden gesichert.

**Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche:**

Mittels Sicherung des Bestands kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Über den Bestand hinausgehende Vorhaben werden durch gegenständlichen Bebauungsplan auf untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Nebenanlagen beschränkt.

**3.3 Schutzgut Wasser**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

**Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich neben dem Mühlbach (bzw. Reschmühlbach) keine weiteren Oberflächengewässer. Der Reschmühlbach ist nach dem Verzeichnis der Wildbäche des Bayerischen Landesamts für Umwelt als Wildbach geführt. Eine Ermittlung der Überschwemmungsgefahr des Bachs ist im Hinblick auf eine ggf. mögliche Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets bisher noch nicht durchgeführt worden. Im Hinblick auf die Höhenlage der überbaubaren Flächen des Plangebiets ist von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen. Dahingehend ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs liegt.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen. Aufgrund der teilweise deutlichen Hanglage sowie des geringen Retentionsvermögens der Böden ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächlich ablaufendem Wasser zu rechnen, welches auch von außerhalb des Plangebiets (Fremdeinzugsgebiet) abfließen kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand Januar 2019). Verlässliche Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt, aus Erfahrungen der umgebenden Bebauung, das Grundwasser jedoch tiefer als eine mögliche Kellersole. Im Bereich des Mühlbachs könnte der Grundwasserstand mit dem mittleren Wasserstand korrespondieren. Folglich könnte der Grundwasserstand bei Hochwasserereignissen deutlich ansteigen.



Abb. 4: Mühlbach im Bereich des Plangebiets, Ortseinsicht vom 18.12.2018

### **Bewertung:**

Aufgrund von oberflächlich ablaufendem Wasser im Hinblick auf Starkregenereignisse sowie dem Auftreten von Schicht und Hangwasser ist es von hoher Bedeutung, bauliche Vorhaben derart zu gestalten, dass sich keine Verschlechterungen für den Hochwasserschutz ergeben.

Im Rahmen von Planungen ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft, z.B. indem der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter verändert wird. In problematischen Fällen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Ggf. sind zusätzliche Rückhaltemaßnahmen von gesammeltem Niederschlagswasser herzustellen.

Das Plangebiet weist somit eine mittlere Empfindlichkeit und Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf.

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser:**

Mittels Sicherung des Bestands kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Über den Bestand hinausgehende Vorhaben werden durch gegenständlichen Bebauungsplan auf untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Nebenanlagen beschränkt. Vorhandene Waldflächen im Sinne von Retentionsflächen werden erhalten.

## **3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

### **Beschreibung:**

Die überplanten Flächen sind bereits bebaut. Das Plangebiet liegt am Rande der Inntalebene, deutliche Höhenunterschiede sind vorhanden. Die Hanglagen sind von Wald besetzt. Der Mühlbach südlich des Gebiets stellt eine kleinklimatisch wirkende Kaltluftabflussbahn dar. Gartenflächen sowie in der Nähe des Plangebiets befindliche Grünflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar.

**Bewertung:**

Gehölzflächen wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften. Zusätzlich haben sie eine hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen.

Aufgrund der exponierten Lage und des geneigten Geländes erweist sich der Geltungsbereich als vergleichsweise empfindlich gegenüber Hitzebelastungen, Stürmen und extremen Niederschlägen.

**Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft:**

Mittels Sicherung des Bestands kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Über den Bestand hinausgehende Vorhaben werden durch gegenständlichen Bebauungsplan auf untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Nebenanlagen beschränkt. Die vorhandenen Gehölz- bzw. Waldflächen mit ihrer positiven Funktion für die Luftreinhaltung und den Klimaschutz werden erhalten.

**3.5 Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotop sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

**Beschreibung:**

Kartierte Biotop oder Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung. Beim Plangebiet handelt es sich um ein teilweise bereits bebautes Siedlungsgebiet, vorhandene Hanglagen sind mit Wald besetzt.

Gemäß Artenschutzkartierung (ASK) befindet sich innerhalb des Plangebiets östlich der sog. Grafenburg (Mühlauer Straße 11) am Rande der Waldflächen ein punktueller Nachweis eines Weißrückenspechts. Der Artnachweis erfolgte 2009. Des Weiteren befinden sich weitere Waldgebiete nördlich angrenzend zum Plangebiet, welche mehrere Artnachweise (2005 bzw. 2006) aufweisen. Darunter fallen mehrere Vogelarten (u.a. Buntspecht, Felsenschwalbe, Turmfalke) sowie Mauereidechsen und Schmetterlingsarten.

Insbesondere in den unbebauten Hanglagen mit Gehölzbestand sowie bei mehreren vorhandenen Stützmauern kann eine zusätzliche Eigenschaft als Lebensstätte für artenschutzrechtliche Tierarten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

**Bewertung:**

Insbesondere die Hanglagen weisen eine hohe Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Von einer hohen Artenvielfalt wird ausgegangen.



### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope:**

Mittels Sicherung des Bestands kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope. Über den Bestand hinausgehende Vorhaben werden durch gegenständlichen Bebauungsplan auf untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Nebenanlagen beschränkt. Die vorhandenen Gehölz- und Waldflächen im Bereich der Hanglagen werden gesichert. Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse vorhanden sind. Die betroffenen Flächen werden vielmehr von Eingriffen geschützt. Der im Bereich der Hanglagen vorhandene Weg bleibt davon unberührt, dieser wird mittels Bebauungsplan lediglich gesichert.

Ungeachtet dessen ist das spezielle Artenschutzrecht (§§ 44 und 45 BNatSchG) zu beachten. Es ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

### **3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

#### **Beschreibung:**

Gemäß Landschaftssteckbrief 3803 „Innaue“ des Bundesamtes für Naturschutz liegt das Plangebiet mit dem Inn als längstem und wasserreichstem Fluss der nördlichen Alpen innerhalb einer bedeutenden Flußlandschaft. Durch zahlreiche wasserbauliche Aus- und Umbaumaßnahmen am Inn und in der Aue hat sich das Landschaftsbild der ursprünglichen "Wildflußlandschaft" jedoch stark verändert. Der Inn ist mittlerweile großflächig kanalisiert und besitzt zahlreiche Staustufen; Überschwemmungsbereiche sind kaum noch vorhanden. Große Auwaldbereiche wurden gerodet und werden heute landwirtschaftlich genutzt.

Wasserbauliche Regulierungsmaßnahmen am Inn haben die Voraussetzung für eine intensive Landwirtschaft geschaffen. Neben der Grünlandnutzung findet sich in der Aue ein hoher Ackeranteil.

Die Innaue zeichnet sich trotz bestehender und zum Teil erheblicher Beeinträchtigungen durch ihre relative Naturnähe, Struktur- und Biotopausstattung, sowie ihre Funktion als weitreichende Verbundachse aus.

Das Plangebiet weist eine deutliche Hanglage auf. Die höher gelegenen Bereiche sind daher von der Inntalebene aus sehr gut einsehbar. Das Zusammenspiel der dahinterliegenden Luegsteinwand ist hier insbesondere zu beachten. Die vorhandene Bebauung berücksichtigt überwiegend die vorhandene Topographie. Auch im Hinblick auf die Historie stellt die sog. Grafenburg ein von weitem sichtbares Gebäude dar. Dieser besondere historische Charakter wurde durch Um- und Ausbauten jedoch in Teilen bereits überprägt.



Abb. 5: Historische Aufnahmen der sog. Grafenburg; links: um 1935; rechts: ohne Datum, Quelle: Gemeindeverwaltung Kiefersfelden

Die vorhandenen Wald- und Gehölzflächen im Bereich der Hanglagen stellen ein hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes strukturbildendes Element dar. Die Ortsrandlage ist mittels nördlich und östlich angrenzender Waldflächen sowie südlich liegender landwirtschaftlich genutzter Flächen wahrnehmbar. Die prägende kleinstrukturierte Bebauung der umgebenden Bebauung i.V.m. den gärtnerisch genutzten privaten Freiflächen betonen die ländliche und dörfliche Lage des Plangebiets.

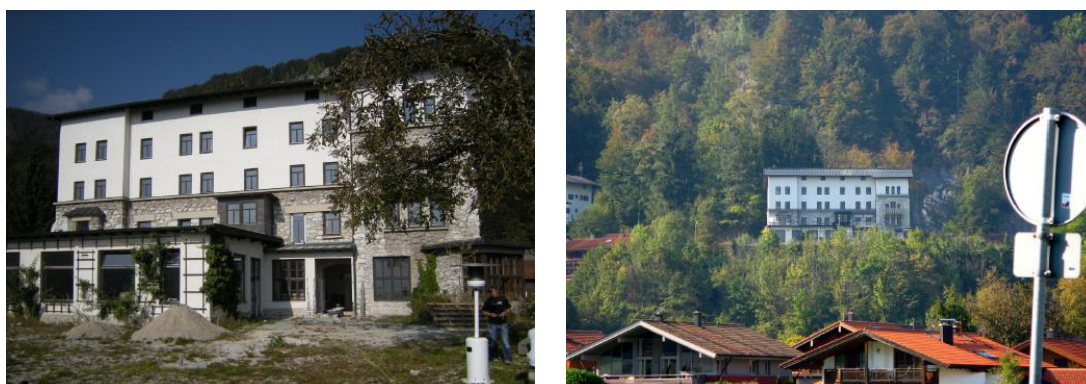


Abb. 6: sog. Grafenburg am 30.09.2009 (links) und 29.09.2011, Quelle: Gemeindeverwaltung Kiefersfelden

### Bewertung:

Der Geltungsbereich weist teilweise weit einsehbare Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild auf. Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage, die vorhandenen gärtnerisch genutzten Flächen sowie Wald- und Gehölzflächen schaffen ei-

nen harmonischen Übergang zwischen angrenzenden Waldflächen und Siedlung. Die vorhandene Bebauung ist von der Inntalebene weit einsehbar, die dortige Bebauung überragt die übrigen Siedlungsteile des Ortsteils Mühlbach. Das Plangebiet weist daher eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auf.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Mittels Sicherung des Bestands kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Über den Bestand hinausgehende Vorhaben werden durch gegenständlichen Bebauungsplan auf untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Nebenanlagen beschränkt. Das prägende Orts- und Landschaftsbild kann somit im Wesentlichen unverändert erhalten bleiben. Die prägenden Freibereiche bleiben erhalten, die Hangbereiche werden als Waldflächen gesichert.

### **3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### **Beschreibung:**

Vorhandene Wegeverbindungen schaffen eine wichtige Voraussetzung für die Nutzung der naheliegenden Erholungsflächen wie Luegsteinsee und Luegsteinwand.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Stall. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstelle ist zu rechnen.

#### **Bewertung:**

Der Pfad im zentralen Bereich des Plangebiets zwischen Franz-Huber- und Mühlauer Straße hat eine hohe Bedeutung für die Erholung. Ansonsten befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Flächen mit Erholungswert.

Im Hinblick auf die Luftreinhaltung handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in Ortsrandlage.

Aufgrund des historisch gewachsenen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft werden die vorhandenen Geruchsemissionen als ortsüblich gewertet. Besondere Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation der naheliegenden Wohngebäude, ergeben sich für den Bebauungsplan nicht. Eine gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen wird vorausgesetzt. Die landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind zu tolerieren.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch:**

Mittels Sicherung der vorhandenen Wegebeziehung kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen im Wesentlichen dem Bestand. Eine

gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Hinblick auf landwirtschaftliche Immissionen wird vorausgesetzt.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung:**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss, dreiseitig umlaufender Laube und Hochlaube, 1744 (D-1-87-148-47).

#### **Bewertung:**

Im Hinblick auf die bestandsorientierenden Festsetzungen innerhalb des Plangebiets ist nicht von einer Beeinträchtigung des Baudenkmals auszugehen.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:**

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ggf. sind Bauvorhaben mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **3.9 Wechselwirkungen**

#### **Beschreibung:**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

#### **Prognose:**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben.

## **4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist eine Steuerung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht gegeben. Aufgrund einer dann fehlenden städtebaulichen Ordnung könnte insbesondere das Orts- und Landschaftsbild der weit einsehbaren Hanglagen beeinträchtigt werden.

## 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich negativen Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt verringern:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Waldflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z.B. Waldflächen zur Retention
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden mittels Bestandssicherung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen

### 5.2 Ausgleich

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll insbesondere eine Sicherung des Bestands verfolgt werden. Vorhaben – abgesehen von Um- und Ersatzneubauten – sind nur im Rahmen von untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Eingriffe in derartigem Umfang wären -vorbehaltlich einer Genehmigung durch die zuständigen Behörden- auch vor der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans auf Teilflächen des Geltungsbereiches zulässig. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht.

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da mit gegenständlichem Bebauungsplan die Überplanung eines Bestandsgebiets erfolgt, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten erwogen.

## 7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und einer Begehung des Plangebietes. Aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim
- Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kiefersfelden
- Regionalplan Region Südostoberbayern
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

#### **Kenntnislücken:**

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der vorkommenden Böden ist die Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser bei Vorhaben auf Ebene der Baugenehmigung zu klären. Zudem ist zu vermeiden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter erfolgt.

Im Bebauungsplan sind Kennzeichnungen von Georisiken (Gefahrenhinweise für Steinschlag/ Blockschlag sowie durch Felssturz und Anfälligkeiten für flachgründige Hanganbrüche) vorhanden. Gesicherte Erkenntnisse über das Risiko, insbesondere im Hinblick auf Hang- und Schichtwasser, liegen diesbezüglich nicht vor.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Aufgrund des nicht vorhandenen Kompensationsbedarfs sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

### 9. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans „Grafenburg“ ist insbesondere das Bestreben der Gemeinde, das prägende Orts- und Landschaftsbild der weithin sichtbaren Hanglage zu sichern und zu bewahren sowie den Standort der Fremdenverkehrsnutzung dauerhaft zu erhalten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.911 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen ca. 38 % auf das Sondergebiet, ca. 6 % auf Verkehrsflächen und ca. 56 % auf Waldflächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben. Erheblich negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter werden mit gegenständlichem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Bzgl. des Artenschutzes ist festzustellen, dass insbesondere in den unbebauten Hanglagen mit Gehölzbestand sowie bei mehreren vorhandenen Stützmauern eine zusätzliche Eigenschaft als Lebensstätte für artenschutzrechtliche Tierarten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse vorhanden sind. Die betroffenen Flächen werden vielmehr von Eingriffen geschützt.

Innerhalb des Plangebiets und in angrenzenden Bereichen finden sich Anzeichen für Georisiken (Steinschlag/ Blockschlag, Felssturz und Anfälligkeiten für flachgründige Hanganbrüche) in geringem Umfang. Aufgrund der Sicherung des Bestandes ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Bei Vorhaben sowie bei der Entwässerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Stabilität des Hanges zu beachten.

Aufgrund der Bestandssicherung unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Vorhaben – abgesehen von Um- und Ersatzneubauten – sind nur im Rahmen von untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Eingriffe in derartigem Umfang wären -vorbehaltlich einer Genehmigung durch die zuständigen Behörden- auch vor der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans auf Teilflächen des Geltungsbereiches zulässig. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht.

Gemeinde Kiefersfelden, den .....

.....  
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister

## Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMUGV (1995) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Rosenheim vom Dezember 1995, [https://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_lkr/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_lkr/index.htm)

BayStMFLH (2013/2018) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibung vom 01.01.2020, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN (2015): **Regionalplan** Region Südostoberbayern, Region 18, in Kraft getreten 1988, letzte Fortschreibung 08.09.2018

GEMEINDE KIEFERSFELDEN (2018): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kiefersfelden mit Stand vom 20.06.2018

### zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

### zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayGLA (1980) Bayerisches Geologisches Landesamt: Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000, 8136 Holzkirchen, Dez. 1980

BayLfD (2017) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 14.01.2019

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 01.08.2019

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 14.01.2019

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 14.01.2019

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 14.01.2019

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“

BfN (2012) Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief 3803 Innaue, <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/3803.html>, Stand: 01.03.2012



Gemeinde

# Kiefersfelden

Lkr. Rosenheim

Bebauungsplan

## Grafenburg

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

KIE 2-01

Bearbeiter: Berchtold

Plandatum

21.04.2021 (Satzungsbeschluss)  
16.12.2020 (2. Entwurf)  
15.07.2020 (Entwurf)  
21.08.2019 (Vorentwurf)



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

## 1. Vorbemerkung

Inhalt und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Grafenburg“ ist die städtebauliche Ordnung der weit einsehbaren Hanglagen sowie die Sicherung der bestehenden Fremdenverkehrseinrichtung. Das prägende Orts- und Landschaftsbild ist zu sichern und zu bewahren.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 904/4 TF, 906/2 TF, 906/5, 906/9, 906/11, 906/16, 906/17, 908 TF, 912/5, 912/25, 912/26, 912/27, 912/28 und 912/29, alle Gemarkung Kiefersfelden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.911 m<sup>2</sup>.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Gemeinde Kiefersfelden in der Gemeinderatssitzung vom 22.08.2018 mit erneutem Beschluss vom 18.09.2019 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Im ersten Verfahrensschritt erfolgte die Überplanung des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans „Grafenburg“ mit dem Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplans „Mühlbach – nördlicher Ortsrand“. Die Bezeichnung lautete Bebauungsplan „für das Gebiet zwischen Mühlauer Straße, Bergweg und Franz-Huber-Straße in Mühlbach“. Im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in zwei Bebauungspläne aufgeteilt.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben. Erheblich negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter werden mit gegenständlichem Bebauungsplan und den darin enthaltenen bestandsorientierten Festsetzungen nicht vorbereitet. Die Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt werden, so weit bekannt, dargestellt.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Waldflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z.B. Waldflächen zur Retention
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden mittels Bestandssicherung

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll insbesondere eine Sicherung des Bestands verfolgt werden. Vorhaben – abgesehen von Um- und Ersatzneubauten – sind nur im Rahmen von untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Eingriffe in derartigem Umfang wären -vorbehaltlich einer Genehmigung durch die zuständigen Behörden- auch vor der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans auf Teilflächen des Geltungsbereiches zulässig. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht.

### **3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Es wurde ein Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wurde gemäß § 4a BauGB einmal wiederholt. Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung sowie deren Berücksichtigung werden im Folgenden aufgeführt.

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim (AELF)**

- Das AELF weist auf teilweise vorhandene Schutzfunktionen der Waldflächen hin.
- Im Hinblick auf die nahegelegenen Waldflächen wird auf die dadurch entstehende Gefährdungssituation hingewiesen.  
Der empfohlene Sicherheitsabstand von 30 m zum Wald für Neubauten wird zur Kenntnis genommen, zusätzliche Baufenster werden mit Aufstellung des bestandsorientierten Bebauungsplans nicht festgesetzt.
- Die zwischenzeitlich festgesetzten privaten Grünflächen zur Sicherung der Hangbereiche werden zur Sicherung der Gehölzbestände als Wald festgesetzt, dies entspricht der Einstufung des AELF gemäß Waldgesetz.

#### **Bayerisches Landesamt für Umwelt**

- Das bayerische Landesamt für Umwelt weist auf die im Plangebiet vorhandenen Georisiken hin. Ferner wird ein Haftungsausschuss der Gemeinde in die Begründung aufgenommen.

#### **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

- Die Industrie- und Handelskammer weist auf die engen Grenzen für mögliche betriebliche Erweiterungen aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen hin. Die Einwände werden unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans, insbesondere der Sicherung und Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zurückgewiesen.

#### **Landratsamt Rosenheim – Sachgebiet Bauleitplanung**

- Die zwischenzeitliche Festsetzung von privaten Grünflächen wird verworfen, stattdessen wird gemäß der Stellungnahme des AELF Wald festgesetzt.
- Die eingeräumten Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen wurden angepasst, lediglich eine ausnahmsweise Überschreitung wird eingeräumt.

**Landratsamt Rosenheim – Sachgebiet Wasserrecht**

- Entsprechend der Stellungnahme wird der 60 m Bereich des Reschmühlbachs (bzgl. Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes) als nachrichtliche Übernahme ergänzt.

**Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde**

- Die Hinweise bzgl. der Ortsrandlage mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes sowie der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet werden zur Kenntnis genommen.

**Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA)**

- Aufgrund der Empfehlungen bzgl. wild abfließenden Wasser und Schichtenwasser werden zusätzliche Hinweise aufgenommen bzw. vorhandene Festsetzungen ergänzt.
- Bzgl. des Schmutzwassers werden die Ausführungen der Begründung bzgl. der Erschließungssituation der sog. Grafenburg ergänzt bzw. berichtigt.

**Bürgerinwand (bzgl. sog. Grafenburg, tw. durch HFK Rechtsanwälte)**

- Beanstandet wurde, dass die als Wald festgesetzten Flächen tatsächlich keine Waldflächen sind. Im Hinblick auf die Stellungnahmen des AELF sowie den Zielen des Bebauungsplans wird an den Waldfestsetzungen festgehalten. Bzgl. der Darstellung der betroffenen Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild wird festgestellt, dass kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vorliegt – es handelt sich um eine Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellung durch den Bebauungsplan.
- Zudem gehen die Stellungnahmen davon aus, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Innenbereichsflächen handelt. Diese Auffassung wird von der Gemeinde jedoch nicht geteilt, teilweise liegen die Flächen im Außenbereich. Dahingehend wird auf die städtebauliche Rechtfertigung der bestandsorientierten Festsetzungen verwiesen.
- Bzgl. der zurückgewiesenen Forderung bzgl. einer Erhöhung des Baurechts wird u.a. auf die Freihaltung der Hanglagen sowie der Ortsrandlage verwiesen.
- Die festgesetzte fußläufige Verbindung wurde abgelehnt. Aufgrund der Bedeutung der seit alters her bestehenden Wegeverbindung wird an der Festsetzung festgehalten.
- Des Weiteren wurde die Ausweisung eines Sondergebiets beanstandet. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Sicherung der Fremdenverkehrsnutzung, der ausschließlichen Eignung der vorhandenen Baumasse für eine derartige Nutzung sowie einer bestehenden Fremdenverkehrsdienstbarkeit, wonach nur eine derartige Nutzung zulässig ist, wurde der Einwand zurückgewiesen.
- Zur Berücksichtigung des genehmigten Bestands wurden die Festsetzungen (Grundfläche, Baugrenzen) des Bebauungsplans angepasst.
- Entgegen der Einwendung wurde aufgrund der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans an der planzeichnerischen Steuerung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen festgehalten.

- Einer gewünschten zusätzlichen Möglichkeit für Unterkellerungen wird im Hinblick auf die bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht nachgekommen. Maßgebend ist der genehmigte Bestand. Darüber hinausgehende angeregte Erweiterungsmöglichkeiten durch An- und Neubauten wurde nicht stattgegeben.
- Den Bedenken gegen Mauerbegrünungen wird widersprochen, an den Festsetzungen wird festgehalten.

#### **Bürgereinwand (Bergweg 6)**

- Angeregt wurde eine Anpassung des Geltungsbereichs, so dass die zusammengenutzten Grundstücke Fl.Nr. 906/14, /15, /16 und /17 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach – nördlicher Ortsrand“ liegen. Unter Berücksichtigung der dortigen Waldflächen, welche im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen stehen, wird diesem jedoch nicht nachgekommen. Zudem wird der vorgeschlagenen Ausweisung einer Grünfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 906/16 und /17 aufgrund der vorhandenen Schutzfunktionen der Waldflächen nicht entsprochen.
- Dem festgesetzten Fußweg wurde widersprochen. Aufgrund der Bedeutung der seit alters her bestehenden Wegeverbindung wird an der Festsetzung festgehalten.

#### **Sonstige**

- Zur Sicherung der Hanglagen wurden zwischenzeitlich private Grünflächen festgesetzt. Diese wurden gemäß der Einstufung des AELF als Wald festgesetzt.

## **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da mit gegenständlichem Bebauungsplan die Überplanung eines Bestandsgebiets erfolgt, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten erwogen.

Gemeinde

Kiefersfelden, den .....

.....  
Hajo Gruber, Erster Bürgermeister