LOGO VERDE STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

Umweltbericht



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 38

„Birkenstein“

Gemeinde Fischbachau

Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Fischbachau, Ortsteil Birkenstein; aus [1]

Auftraggeber:
Wendelstein Hotelerrichtungs- und Hotelbetriebs GmbH
Brixentaler Straße 3
8361 Hopfgarten im Brixental
Österreich

vertreten durch

Herr Benny Pregenzer
Tel.: +43 6767675700
E-Mail: bp-sfl@outlook.com

Auftragnehmer:
Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:
M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

B. Eng. Landschaftsarchitektur
Raphael Baumann

Umfang:
41 Seiten,
1 Abbildung

Datum: 26.10.2026

geändert: -

Verfahrensstand:
§ 3 (1) und § 4 (1) nach BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1	**Einleitung**	**6**
1.1	Beauftragung	6
1.2	Gesetzliche Grundlagen	6
2	**Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**	**7**
2.1	Angaben zum Standort	7
2.2	Art und Umfang des Vorhabens/ der Erschließung	8
3	**Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung**	**9**
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	9
3.2	Angrenzende Bebauungspläne	9
3.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring	9
3.4	ABSP / ASK	9
3.5	Fachinformation Naturschutz	9
4	**Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**	**10**
4.1	Schutzgüter Boden u. Wasser	10
4.2	Schutzgüter Tiere u. Pflanzen	13
4.3	Schutzgüter Landschaft u. Erholung	16
4.4	Schutzgüter Luft u. Klima	16
4.5	Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter	17
4.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)	18
4.7	Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	21
5	**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**	**22**
5.1	Schutzgüter Boden u. Wasser	22
5.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	22
5.3	Schutzgüter Luft u. Klima	22
5.4	Schutzgüter Landschaft u. Erholung	22
5.5	Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter	23
5.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)	23
6	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**	**24**
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)	24
6.2	Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung	28
6.3	Eingriffs- und Ausgleichsflächen	29
7	**Überwachung / Monitoring**	**30**
7.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans	30
8	**Planungsalternativen**	**31**

9	**Allgemeinverständliche Zusammenfassung**	**32**
9.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	32
9.2	Standort	33
9.3	Zulässigkeit von Vorhaben und Maß der baulichen Nutzung	33
9.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	34
9.5	Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)	34
9.6	Wirkungsprognose	35
10	**Zusammenfassende Erklärung**	**40**
11	**VERZEICHNISSE**	**41**

1 Einleitung

1.1 Beauftragung

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut wurde am 20.02.2025 von der Wendelstein Hotelerrichtungs- und Hotelbetriebs GmbH mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Birkenstein“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

Weiterhin wurde die Erstellung folgender Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beauftragt:

- Vermessung: HeBl GmbH
- Baugrunduntersuchung: Grundbaulabor München GmbH
- Entwässerungsgutachten: Nickol & Partner AG
- Schalltechnische Untersuchung: Hoock & Partner PartG mbB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Kartierbüro Hintsche GmbH
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung: Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Umweltprüfung
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. [...]

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt worden.

Umweltbericht
Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

(§ 2a BauGB)

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

2.1 Angaben zum Standort

2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Fischbachau, Landkreis Miesbach, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Birkenstein und umfasst gesamt ca. 7.634 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Fischbachau: Fl.Nr. 2471/2, Fl.Nr. 2471/7, Fl.Nr. 2471/8.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Birkensteinstraße begrenzt. Im Norden grenzen Waldflächen an, im Westen der Kapellenweg und im Osten weitere Einfamilienhausbebauungen. Das Plangebiet wird derzeit zu Wohn- und Beherbergungszwecken genutzt. Im Plangebiet bestehen hochwertige Sachgüter in Form von Erschließungsflächen, Stellplätzen und Gebäuden. Die Stellplätze dienen der Beherbergungseinrichtung „Pension Oberwirt“. Außerdem besteht im Plangebiet hochwertiger Gehölzbestand. Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit zu Wohn- und Beherbergungszwecken genutzt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Wallfahrtskapelle Birkenstein mit ihren zugehörigen Erschließungswegen und Freiflächen. Das Ensemble ist in einen dichten Waldbestand eingebettet und über geschwungene Zufahrts- und Fußwege erschlossen. Der Bereich wird insbesondere durch die Hanglage und den geschlossenen Baumbestand geprägt, während die baulichen Anlagen gegenüber dem landschaftlichen Charakter zurücktreten. Östlich und nordöstlich schließen sich ausgedehnte Waldflächen an, die sich entlang des Sattelbachs erstrecken. Dieser Bereich weist einen weitgehend naturnahen Charakter mit vereinzelten baulichen Anlagen und schmalen Wegeverbindungen auf.

Südlich des Plangebiets verläuft die Birkensteinstraße als örtliche Erschließungsstraße. Entlang dieser erstreckt sich eine aufgelockerte, überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, die vereinzelt durch kleinere Beherbergungsbetriebe und gastronomische Nutzungen ergänzt wird. Westlich setzt sich die Wohnbebauung entlang der Birkensteinstraße fort. Gleichzeitig öffnen sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden. Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Wanderparkplatz Birkenstein, der als Ausgangspunkt für Wanderungen und weitere touristische Aktivitäten dient.

Insgesamt ist das Umfeld durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur, die touristische und religiöse Bedeutung der Wallfahrtskapelle sowie ausgedehnte Wald- und Grünflächen geprägt. Das Zusammenspiel von Bebauung, Topographie und Vegetation verleiht dem Standort seinen charakteristischen Orts- und Landschaftsbildcharakter.

2.1.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Dem Umweltbericht wurden die folgenden Gutachten zugrunde gelegt, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind bzw. werden:

- Baugrunduntersuchung: Grundbaulabor München GmbH
- Entwässerungsgutachten: Nickol & Partner AG (in Bearbeitung)
- Schalltechnische Untersuchung: Hoock & Partner PartG mbB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Kartierbüro Hintsche GmbH
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung: Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

2.2 Art und Umfang des Vorhabens/ der Erschließung

Der Gemeinderat der Gemeinde Fischbachau hat in seiner Sitzung am 24.11.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Birkenstein“ sowie in seiner Sitzung am 16.04.2026 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige touristische Stärkung des Ortsteils Birkenstein. Aufgrund seiner Nähe zur Wallfahrtskapelle ist der Standort städtebaulich besonders sensibel. Ziel der Planung ist es, Birkenstein durch die Errichtung eines Hotelbetriebs mit einer öffentlich zugänglichen Gaststätte mit mindestens 142 Sitzplätzen als Anlaufpunkt für Pilger und Besucher wiederzubeleben. Die Planung trägt zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion bei, da das Gesamtprojekt trotz der teilweisen Wohnnutzung in den Lodges zu einer Netto-Erhöhung der Bettenanzahl führt. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung für den örtlichen Tourismus dar und steht im Einklang mit der Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Der rückläufigen Attraktivität und den sinkenden Bettenzahlen im Ortsteil Birkenstein wird so durch ein hochwertiges Beherbergungskonzept entgegengewirkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst überwiegend bereits planungsrechtlich erfasste und vollständig erschlossene Flächen in städtebaulich integrierter Lage. Lediglich ergänzende Flächen in unmittelbarer Ortsrandlage werden in die Planung einbezogen. Diese schließen an den bestehenden Siedlungsbereich an und ermöglichen eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung.

Die neu geplante Nutzung füllt eine Bedarfslücke im Gemeindegebiet und eine Baulücke in der Ortslage. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde somit das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Vorrang der Innenentwicklung im Sinne der § 1, Abs. 5, 1a Abs. 1 BauGB berücksichtigt.

Dabei werden gezielt bestehende Infrastrukturen zur Erschließung des Plangebiets genutzt und hierfür entsprechend ausgebaut.

Im Rahmen der Grünordnung wird den Belangen des Landschafts- und Ortsbilds sowie der Ökologie Rechnung getragen. Wesentliche Zielsetzungen des Grünordnungsplans sind der Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzstrukturen sowie die Einbindung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext.

3 Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Auf das Kapitel 2.1 der Begründung wird verwiesen.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Auf das Kapitel 2.2 der Begründung wird verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Ainring

Auf das Kapitel 2.3 der Begründung wird verwiesen.

3.4 ABSP / ASK

Auf das Kapitel 2.4 der Begründung wird verwiesen.

3.5 Fachinformation Naturschutz

Auf das Kapitel 2.5 der Begründung wird verwiesen.

4 Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ist es zunächst erforderlich, den Ausgangszustand zu erfassen und zu bewerten. Die Bestandsaufnahme sowie die Beurteilungen werden nachfolgend anhand der Schutzgüter dargestellt.

4.1 Schutzgüter Boden u. Wasser

Boden
Für das Plangebiet wurde durch die Grundbaulabor München GmbH eine Baugrunduntersuchung, Stand 03.08.2026, erstellt.

Nach der geologischen Karte von Bayern Maßstab 1 : 25.000, Blatt 8237 Miesbach liegt das Grundstück im Bereich von pleistozänen bis holozänen Hangschutt.

Der Hangschutt setzt sich im Wesentlichen aus schluffig-sandigen Kiesen mit Anteilen von Steinen zusammen und wird vorwiegend vom Schutt des Hauptdolomits gebildet. Der Schutt überdeckt im Grundstück den triassischen Hauptdolomit sowie die Raibler Schichten. Die obere Trias wird im bayerisch-tirolischen Faziesbereich mit den Ablagerungen der Raibler Schichten eingeleitet. Im Bereich von Fischbachau und dem Wallfahrtsort Birkenstein (Mangfallgebirge) sind die Raibler Schichten tektonisch stark beansprucht, stark verschuppt und treten morphologisch als markantes, weiches Band zwischen den massiven Riegeln aus Wettersteinkalk und Hauptdolomit hervor.

Die Raibler Schichten sind faziell differenziert. Es treten in den Raibler Schichten klastische Serien, welche Sandsteine und Sandkalke bilden und karbonatische Sedimente, welche dichte und löchrige Kalke, Rauhwacken und Dolomiten bilden. Im Bereich des Wahlfahrtsortes Birkenstein dominieren dunkelgraue, bankige Kalke sowie plattige, bituminöse Mergellagen.

Im Bereich von Fischbachau / Birkenstein lagert der Hauptdolomit unmittelbar auf den weicheren Raibler Schichten und prägt als äußerst sprödes, stark zerklüftetes Gestein die höheren, schroffen Gipfelstrukturen sowie die ausgedehnten Schutthalden Die Hauptdolomite weisen eine deutliche Schichtung auf. Die Bänke erreichen eine Mächtigkeit zwischen 10 cm und 50 cm. Häufig sind zwischen den Hauptdolomitbänken dünne, 10 cm bis 20 cm mächtige Mergellinsen zu beobachten. Die Gesamtmächtigkeit des Hauptdolomits erreicht im Raum Miesbach/Fischbachau bis zu 150 m.

Fischbachau (PLZ: 83730) in Bayern gehört gemäß DIN EN 1998-1 (EC8), bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S.

Aus den Untersuchungen lassen sich folgende Bodenschichten ableiten:

- Schicht 1:Oberboden
- Schicht 2: Auffüllungen
- Schicht 3: Hangschuttböden
- Schicht 4: Fels angewittert
- Schicht 5: Fels kompakt

Nach ZTVE-StB 17 sind die Hangschuttböden im Wesentlichen als „frostempfindlich“ (F3-Material) einzustufen.

Bei den Felduntersuchungen wurden keine sensorisch auffälligen Böden festgestellt. Sollten wider Erwarten im Zuge des Aushubs dennoch sensorisch auffällige Böden anfallen, so sind diese zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m³ aufzuhalden.

Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Die hierbei erforderliche fachtechnische Aushubüberwachung kann von uns übernommen werden. Verunreinigtes

Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Platzbedarf für die Haufwerksbildung sowie die Zeit bis zu einer Abfuhr des Materials (mind. etwa fünf Arbeitstage ab Beprobung) sind unbedingt in den Bauablauf einzuplanen.

In der Ausschreibung der Erdarbeiten sind Positionen für die Entsorgung der künstlich aufgefüllten Böden (BM0, BM-0*, BM-F0*, BM-F1, BM-F2 und BM-F3 nach EBV, Z 0, Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 nach LVGBT sowie DK0, DK1 und DK2 nach DepV) zu berücksichtigen. Der Organikgehalt der zu entsorgenden Böden ist in der Ausschreibung der Erdarbeiten / Entsorgungsarbeiten zwingend zu berücksichtigen (TOC bis zu 6 M.-%).

Nach Angabe des Bundesamts für Strahlenschutz liegt der berechnete Wert an Radon-222 in der Bodenluft bei 145 kBq/m³. Das Merkblatt „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayrischen Landesamts für Umwelt (Stand Mai 2020) ist zu beachten.

aus [2]

Das Plangebiet ist zusammenfassend gekennzeichnet durch die geologische Einheit würmzeitliche Moräne, pleistozäner bis holozäner Hangschutt Hauptdolomit sowie Raibler Kalk.

aus [3]

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bodenverhältnisse unterschiedlich vorgeprägt. Im südlichen Bereich bestehen durch das vorhandene Gasthaus mit Beherbergungsnutzung sowie die zugehörigen Erschließungs- und Nebenflächen bereits bauliche Nutzungen und Versiegelungen. Die übrigen Flächen sind überwiegend unversiegelt und werden insbesondere durch offene, teilweise vegetationsarme Rohbodenstandorte ehemaliger Gehölzflächen sowie stellenweise durch jungen Nadel- und Laubholzaufwuchs geprägt. In diesen Bereichen bestehen trotz möglicher nutzungsbedingter Vorbelastungen weiterhin natürliche Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffhaushalts.

Mit der Umsetzung der Planung sind zusätzliche Eingriffe in den Bodenhaushalt verbunden. Durch die Errichtung der vorgesehenen Gebäude, die Herstellung der Gemeinschaftstiefgarage sowie der erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen kommt es zur Überbauung, Unterbauung und Versiegelung bislang unversiegelter Flächen. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen erheblich beeinträchtigt oder gehen vollständig verloren. Insbesondere führen Bodenabtrag, Umlagerungen und Verdichtungen zu Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus sowie der Versickerungs- und Speicherfähigkeit des Bodens. Aufgrund der vorhandenen Hanglage sind zudem Geländeanpassungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage reduziert den Bedarf an oberirdischen Stellplatz- und Verkehrsflächen und ermöglicht eine zusammenhängende Freiraumgestaltung. Allerdings führt auch die Unterbauung bislang unversiegelter Flächen zu einem weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die vorgesehene Begrünung unterbauter Freiflächen sowie die festgesetzten Dachbegrünungen können insbesondere zur Wasserrückhaltung, Verdunstung und Schaffung zusätzlicher Vegetationsstandorte beitragen, den Verlust natürlich gewachsener Böden jedoch nur teilweise ausgleichen.

Durch die Konzentration der baulichen Anlagen innerhalb festgelegter Baufelder, die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen und die grünordnerischen Festsetzungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit möglich begrenzt. Gleichwohl verbleiben insbesondere durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und die großflächige Unterbauung erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Böden sind bei fachgerechter Bauausführung und geeigneten Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Für das Schutzgut Boden sind zusammenfassend betrachtet mäßige Auswirkungen zu erwarten.

<u>Wasser</u>
Im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.

Es befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100), Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem) oder wassersensible Bereiche innerhalb des Plangebiets bzw. im näheren oder weiteren Umfeld.

Weiterhin befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Von der Planung ebenfalls nicht betroffen sind gewässerabhängige FFH- und SPA-Gebiete.

aus [3]

Das Grundwasser in Fischbachau / Birkenstein liegt tief und beeinflusst die Baumaßnahme nicht. Jedoch führen die anstehenden Hangschuttböden zeitweise Schichtwasser, das an stärker durchlässige Bodenhorizonte gebunden ist. Erfahrungsgemäß ist die Zahl und die Mächtigkeit der Wasser führenden Schichten je nach geologischem Aufbau des Untergrundes sehr verschieden. Zur Schichtwasserführung geeignete Bodenhorizonte variieren in vertikaler und horizontaler Ausdehnung bereits innerhalb kleiner Bereiche. Aufgrund der Geländemorphologie ist mit Oberflächenwasser und lokal je nach vorausgegangener Niederschlagsintensität auch mit Quellaustritte zu rechnen.

Durch die Planung werden, wie vorstehend beschrieben, großflächig bauliche Anlagen zulässig. Damit gehen entsprechende Bodeneingriffe und Flächenversiegelungen einher, welche den natürlichen Bodenaufbau sowie den (Grund-) Wasserhaushalt beeinflussen.

Durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung bleibt die Versickerung im Plangebiet und damit eine lokale Grundwasserneubildung jedoch möglich, die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden minimiert.

aus [2]

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei ist eine breitflächige

Versickerung über eine 30 cm dicke, belebte und bewachsene Oberbodenschicht anzustreben.

Die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen Hangschuttböden weisen eine z. T. örtlich sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nach DWA-A 138-1 nur sehr eingeschränkt möglich ist. Es ist ein integrales Regenwasserbewirtschaftungs- und Regenwasserbeseitigungskonzept von einem Fachplaner zu erarbeiten. Das Konzept ist mit dem Sachverständigen für Geotechnik zwingend abzustimmen.

Es wird empfohlen an jedem festgelegten Standort einer Versickerungsanlage einen Sickerversuch im Schurf auf geplanter Sohle der Versickerungsanlage durchzuführen, um die Bemessungswasserdurchlässigkeit (kf-Wert) zu bestimmen. Als Annahme zur Vorbemessung von Versickerungsanlagen wird ein kf-Wert von 1 * 10-6 m/s empfohlen. Zum Schutz vor Vernässungen müssen alle Sickeranlagen ausreichend weit von unterirdischen Bauteilen angeordnet werden (auch zu Nachbargebäuden).

Aufgrund der Geländemorphologie muss zum Schutz des Neubaus gegen den Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen ein Schutzkonzept ausgearbeitet werden. Im Zuge der Objektplanung müssen hierzu spezielle Maßnahmen wie Erdwälle, Mulden, Dränagen oder Leitwände vorgesehen werden. Das Konzept ist mit den Baubeteiligten und Genehmigungsbehörden abzustimmen. Außerdem wird empfohlen alternativ zu prüfen, ob das gesammelte Niederschlagswasser vom Grundstück abgeleitet und dem Kanal oder einem Oberflächengewässer zugeführt werden kann.

aus [2]

Ein Entwässerungskonzept zum Vorhaben befindet sich in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beigegeben bzw. zugrunde gelegt.

Für das Schutzgut Wasser sind entsprechend mäßige Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Schutzgüter Tiere u. Pflanzen

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geprüft. Die saP wurde den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt.

4.2.1 Tiere

Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden vor allem Zwergfledermäuse (Pipistrellus pipistrellus; FFH-RL Anhang IV) mit elf Rufen und Große Abendsegler (Nyctalus noctula; FFH-RL Anhang IV; RL D V) mit zwölf Rufen nachgewiesen. Weitere sieben Rufe konnten Bartfledermäusen zugeordnet werden, wobei es sich wahrscheinlich um die Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus; FFH-RL Anhang IV) handelt. Eine sichere Unterscheidung von der Brandtfledermaus (Myotis brandtii; FFH-RL Anhang IV; RL By 2) bzw. der Großen Bartfledermaus ist anhand der Rufe jedoch nicht möglich. Zudem wurden zwei Rufe der Zweifarbfledermaus (Vespertilio murinus; FFH-RL Anhang IV; RL D D; RL By 2) erfasst. Die Fledermäuse nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat. Hoch frequentierte Flugkorridore konnten nicht festgestellt werden. An den Bestandsgebäuden wurden keine Ausflüge beobachtet. Da an den Gebäuden jedoch geeignete Quartierstrukturen, beispielsweise Spalten am Dach oder Fensterläden, vorhanden sind, müssen diese bei geplanten Abbruch- oder Sanierungsarbeiten zuvor durch einen Fachkundigen auf Fledermausvorkommen überprüft werden. Zudem ist bei Baustellen und neuen Gebäuden auf eine Minimierung optischer Störungen durch Beleuchtung zu achten. Nachweise aus der ASK/

Karla.Natur liegen aus dem Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

Die Haselmaus (Muscardinus avellanarius; FFH-RL Anhang IV) konnte bei der letzten Kontrolle im September 2026 durch zwei Nester in den ausgebrachten Niströhren nachgewiesen werden. Eines der Nester im nördlichen Bereich war zum Zeitpunkt der Kontrolle noch besetzt. Ein weiterer Nachweis befindet sich unmittelbar im südöstlichen Eingriffsbereich. Insgesamt befinden sich im Planungsgebiet etwa 700 m² geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus. Sofern diese im Zuge der Planung nicht erhalten werden können, sind sie entsprechend auszugleichen.

Im Untersuchungsgebiet wurde als einzige Reptilienart die Westliche Blindschleiche (Anguis fragilis) nachgewiesen. Das Abräumen der Fläche und die Einrichtung der Baustellenflächen sollten daher außerhalb der Überwinterungszeit, möglichst im April oder Spätsommer, erfolgen. Zunächst sollte die Fläche durch schrittweise Mahd und die Entfernung potenzieller Versteckstrukturen für Reptilien unattraktiv gemacht werden. Nachweise weiterer Reptilien aus der näheren Umgebung sind in der ASK/Karla.Natur nicht verzeichnet.

Des Weiteren wurden von März bis Juli 2026 insgesamt 13 Vogelarten erfasst. Zu den (potenziellen) Brutvogelarten zählten sieben Arten, die in den Gehölzgürteln im Westen und Südosten brüten. Als saP-relevante Arten wurden Feldsperling (Passer montanus), Haussperling (Passer domesticus), Habicht (Accipiter gentilis) und Goldammer (Emberiza citrinella) festgestellt. Diese Arten nutzten das Untersuchungsgebiet jedoch lediglich als Nahrungsgäste oder überflogen es. Feld- und Haussperlinge brüten möglicherweise an Gebäuden in der näheren Umgebung; Bruten an den Gebäuden im UG konnten nicht festgestellt werden. Für Höhlenbrüter sind im Untersuchungsgebiet nur wenige geeignete Strukturen vorhanden. Da jedoch nicht alle Bäume vollständig einsehbar waren, können Bruten von Kohlmeise (Parus major) und Blaumeise (Cyanistes caeruleus) nicht sicher ausgeschlossen werden. Die weiteren nachgewiesenen Vogelarten waren Amsel, Buchfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp. Zur Vermeidung einer Gefährdung brütender Vögel sind Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Zudem sind bei der Planung der Gebäude spiegelnde oder großflächige Glasflächen zu vermeiden, um das Kollisionsrisiko für Vögel zu reduzieren. ASK-Daten für Vögel und andere saP-relevante Arten liegen aus dem Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen nicht vor. Nachweise von Grünspecht, Schwarzspecht, Weißrückenspecht und Kolkrabe befinden sich in den höher gelegenen Wäldern südlich des Untersuchungsgebiets.

Unter Berücksichtigung der in der saP vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote zu erwarten.

<u>Allgemeine Maßnahmen</u>

- Unnötige Eingriffe in wertvolle Lebensräume sind zu vermeiden.

- Unvermeidliche Eingriffe in solche Lebensräume sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren.

- Zum Schutz von Kleintieren wie z.B. Waldeidechsen sollte die Fläche vor Baubeginn durch Vergrämungsmaßnahmen (Mahd, Entfernung von Verstecken) unattraktiv gemacht werden, damit diese selbständig abwandern.

<u>Konfliktvermeidende Maßnahmen</u>

- Einhaltung der üblichen Fristen für Eingriffe in Gehölze (keine Fällarbeiten vom 1. März bis 30. September); Wurzelstöcke sollen zunächst aufgrund möglicher Überwinterung von Reptilien erhalten bleiben und erst im April entfernt werden (Vermeidungsmaßnahme V 1 gem. saP).

- Minimierung der Gehölzeingriffe und optischen Störungen; insbesondere ist eine

Beleuchtung von Gehölzstrukturen zu vermeiden bzw. zu minimieren (Vermeidungsmaßnahme V 2 gem. saP).

- Umsetzung von Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag, d. h. Vermeidung durchgängiger Glasfronten, großer reflektierender Flächen und transparenter Gebäudeecken. Bei größeren Glasflächen sind geeignete vogelfreundliche Gestaltungen bzw. vorgelagerte Strukturen vorzusehen (Vermeidungsmaßnahme V 3 gem. saP).

- Sofern Abbruch- oder Sanierungsarbeiten an den bestehenden Gebäuden im Südosten vorgesehen sind, sind diese zuvor durch einen Fachkundigen auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Kann eine Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit nicht gewährleistet werden, ist zusätzlich eine Kontrolle auf Gebäudebrüter erforderlich (Vermeidungsmaßnahme V 4 gem. saP).

CEF-Maßnahmen

- Sofern die im Plangebiet vorhandenen, ca. 700 m² umfassenden Habitatstrukturen der Haselmaus nicht erhalten werden können, sind diese durch flächengleiche Ersatzhabitate zu kompensieren. Hierzu sind nahrungsreiche Strauchbestände mit Nuss- und Beerensträuchern anzulegen, die möglichst an bestehende Gehölzstrukturen mit größeren Bäumen und geeigneten Überwinterungsmöglichkeiten angebunden werden. Alternativ können fünf Haselmauskästen als Ersatzmaßnahme eingesetzt werden. Bestehende Habitatstrukturen können zudem durch das Anbringen von Haselmauskästen und die Ergänzung geeigneter Nahrungspflanzen optimiert werden. Das Ersatzhabitat muss bereits vor dem Verlust der bestehenden Habitatstrukturen funktionsfähig hergestellt sein.

aus [6]

Für das Schutzgut Tiere sind entsprechend geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten.

4.2.2 Pflanzen

Der größte Teil des Projektgebiets stellt einen durch Gehölzentnahme entstandenen, lockeren Rohboden mit spärlichem Vegetationsaufwuchs dar. Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung [4], Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Bauleitplanung, erfolgte eine Biotoptypenkartierung nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) bzw. nach Biotopwertliste zur BayKompV.

Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

- X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete

- P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren

- P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad

- P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei

- B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung

- N721 Strukturreiche Nadelholzforste, junge Ausprägung

Der größte Teil des Projektgebiets stellt einen durch Gehölzentnahme entstandenen lockeren Rohboden mit spärlichem Vegetationsaufwuchs dar. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs, hin zur Bebauung sowie im Norden sind reihen- und gruppenhaft noch einige Fichten (*Picea abies*) mit Rot-Buche (*Fagus sylvatica)* und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) vorhanden. Auch mittig im Plangebiet besteht eine kleine Fichtengruppe, mit Brombeeren (*Rubus rubus agg.*) und Holunder (*Sambucus nigra)* im Unterwuchs. Im Westen zum Kapellenweg hin finden sich einige

mittelalte Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) und Tannen (Abies alba). Ein großer Felsen im Süden des Gebiets weist eine eigene Vegetationsbedeckung mit u.a. Braunstieliger Streifenfarn (*Asplenium trichomanes*) und Dreiblättriger Baldrian (*Valeriana tripteris*) auf.

Die vorhandene Gehölzzusammensetzung sowie die lückig ausgeprägte Krautschicht mit Arten wie Wald-Bingelkraut (*Mercurialis perennis*) und Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*) lassen vermuten, dass der Standort ursprünglich dem Biotoptyp L25 „Hochmontane bis subalpine Bergahorn-Buchenwälder“ entsprochen haben könnte.

Infolge anthropogener Überprägung weist der Gehölzbestand einen erhöhten Anteil der Rot-Fichte (*Picea abies*) auf. Die verbliebenen Gehölze deuten darauf hin, dass die Fläche zuletzt überwiegend als Fichtenforst genutzt wurde.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Rodung ist der überwiegende Teil des Plangebiets im aktuellen Zustand dem Biotoptyp P431 „Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm bis vegetationsfrei“ zuzuordnen.

Für das Schutzgut Pflanzen sind daher geringe Auswirkungen zu erwarten.

Als potentielle natürliche Vegetation (PNV) ist Weißseggen-Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwald, örtlich mit Blaugras-Buchenwald sowie punktuell auch Alpendost-Tannenwald für den Standort verzeichnet. Das Plangebiet ist dem Vorkommensgebiet VKG 6.2 „Alpen“ für gebietseigene Gehölze sowie dem Ursprungsgebiet „Alpen“ für gebietseigenes Saatugt zuzuordnen.

aus [8]

4.3 Schutzgüter Landschaft u. Erholung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch die dörfliche Siedlungsstruktur mit überwiegend traditionell gestalteten Wohn-, Gasthof- und Beherbergungsgebäuden sowie durch die voralpine Kulturlandschaft mit Mischwäldern, Gehölzen und Offenlandflächen geprägt.

Das Plangebiet selbst weist aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sowie der überwiegend offenen Rohboden- und Ruderalflächen mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs eine geringe landschaftliche Eigenart und keine besondere Erholungsfunktion auf. Das Umfeld besitzt hingegen durch angrenzende Fernwander- und Fernradwege sowie Freizeitangebote wie den Natureisplatz Birkenstein und die Winterrodelbahn „Kesselalm“ eine erhöhte Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten.

Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Verdichtung und einer Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes. Aufgrund der Hanglage können die zusätzlichen Baukörper auch aus dem näheren Landschaftsraum wahrnehmbar sein. Die festgesetzte Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude sowie die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen dienen einer möglichst landschaftsverträglichen Einbindung.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Vorprägung und der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorläufig als gering bis mäßig bewertet. Für die Erholungsfunktion sind aufgrund des Erhalts der bestehenden Wegebeziehungen und der geringen unmittelbaren Erholungsnutzung des Plangebiets geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.4 Schutzgüter Luft u. Klima

Luft

Im Umfeld des Plangebiets bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand weder relevante Geruchsvorbelastungen noch wesentliche Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die lufthygienische Ausgangssituation ist daher insgesamt als günstig einzustufen.

Während der Bauphase können durch Baustellenverkehr, Erdarbeiten und den Einsatz von Baumaschinen vorübergehend Staub- und Luftschadstoffemissionen auftreten. Diese sind zeitlich begrenzt und können durch geeignete Maßnahmen zur Staubminderung reduziert werden. Betriebsbedingt sind durch die zusätzlichen Beherbergungs-, Gastronomie- und Wohnnutzungen sowie den damit verbundenen Verkehr geringfügige zusätzliche Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage werden oberirdische Fahrbewegungen innerhalb des Plangebiets begrenzt. Relevante zusätzliche Geruchsbelastungen sind bei ordnungsgemäßem Betrieb der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der günstigen Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft insgesamt als gering bewertet.

Insbesondere die Abluftführung der Gemeinschaftstiefgarage und der gastronomischen Einrichtungen sollte so geplant werden, dass keine erheblichen Belästigungen der angrenzenden Wohnnutzungen entstehen.

Klima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Klimaregionen Alpenvorland und Alpen. Während die tiefer gelegenen Bereiche der Gemeinde Fischbachau dem Alpenvorland zuzuordnen sind, ist der höher gelegene Ortsteil Birkenstein aufgrund seiner geographischen Lage und Höhenlage bereits durch das alpine Klima mit vergleichsweise kühlen Sommern und kalten, schneereichen Wintern geprägt. Die klimatischen Verhältnisse werden sowohl durch die vorherrschenden Westwindströmungen als auch durch den Einfluss der Alpen bestimmt.

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließungsflächen bereits eine gewisse anthropogene Vorprägung auf. Die bislang unversiegelten Offenlandflächen und vorhandenen Gehölzstrukturen übernehmen kleinräumige klimatische Ausgleichsfunktionen, insbesondere durch Verdunstung, Beschattung und nächtliche Abkühlung.

Durch die geplante zusätzliche Überbauung und Versiegelung gehen diese Funktionen teilweise verloren. Damit können eine stärkere Erwärmung befestigter Oberflächen und Veränderungen des lokalen Wärme- und Feuchtehaushalts einhergehen. Aufgrund der Hanglage sind zudem kleinräumige Veränderungen der Luftströmungsverhältnisse nicht auszuschließen.

Die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Begrünung von Dachflächen und unterbauten Freiflächen tragen zur Minderung dieser Auswirkungen bei. Insbesondere unterstützen sie die Verdunstung, Beschattung und klimatische Ausgleichswirkung innerhalb des Plangebiets.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Vorprägung, der räumlich begrenzten Flächeninanspruchnahme und der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima insgesamt als gering bewertet. Wesentliche Veränderungen der überörtlichen klimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten.

4.5 Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die denkmalgeschützte „Ölbergkapelle“, die im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege als Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-82-114-21 geführt wird [5]. Aufgrund ihrer historischen und kulturellen Bedeutung stellt sie ein wesentliches Schutzgut innerhalb des Plangebiets dar.

Die Ölbergkapelle bleibt im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung erhalten. Unmittelbare Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz sind nicht vorgesehen. Durch die ergänzende Bebauung und die damit verbundene Veränderung des baulichen Umfelds

können sich jedoch Auswirkungen auf die räumliche Wahrnehmung und die denkmalpflegerisch relevante Umgebung der Kapelle ergeben.

Die festgesetzte Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper sowie die gestalterischen Vorgaben dienen einer verträglichen Einbindung der Neubebauung und der Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands. Während der Bauphase sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen der historischen Bausubstanz zu vermeiden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter sind durch die Revitalisierung des bestehenden Gasthofstandorts sowie die Errichtung zusätzlicher Beherbergungs-, Gastronomie- und Wohngebäude einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen und Gemeinschaftstiefgarage positive Auswirkungen zu erwarten. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden neue, hochwertige und langfristig nutzbare Sachgüter geschaffen und bestehende bauliche Anlagen einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt.

Unter Berücksichtigung des vorgesehenen Denkmalschutzes werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter insgesamt als gering bewertet. Für das Schutzgut Sachgüter ergeben sich durch die bauliche Entwicklung und die Schaffung neuer Gebäude und Infrastrukturanlagen positive Auswirkungen.

4.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

Lärm

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Birkenstein in einem durch unterschiedliche Nutzungen geprägten Umfeld. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich insbesondere die Wallfahrtskapelle Birkenstein mit Freiluftaltar im Nordwesten sowie der Gastronomiebetrieb „Cafe Seidl“ im Westen. Daran schließen weitere Wohn- und Gewerbenutzungen an. Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen, während im Norden der Berg Breitenstein an das Plangebiet grenzt.

Die bestehende Geräuschsituation wird damit insbesondere durch die bereits vorhandenen gastronomischen Nutzungen sowie durch die Nutzung der Wallfahrtskapelle mit Freiluftaltar geprägt. Das „Cafe Seidl“ befindet sich rund 130 m nordwestlich des geplanten Vorhabens, die Wallfahrtskirche rund 150 m nördlich. Nach den Erkenntnissen der schalltechnischen Untersuchung liegen die von diesen bestehenden Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten hervorgerufenen Beurteilungspegel jeweils um mehr als 10 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsricht- bzw. Orientierungswerten. Eine relevante anlagenbedingte Geräuschvorbelastung der schutzbedürftigen Nachbarschaft besteht demnach nicht. Das Plangebiet selbst ist daher durch die vorhandenen Nutzungen zwar grundsätzlich geräuschlich vorgeprägt, weist im Hinblick auf anlagenbezogene Geräusche jedoch keine relevante Lärmvorbelastung auf.

Durch den geplanten Hotel- und Restaurantbetrieb werden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts eingehalten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der bestehenden Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der im Gutachten zugrunde gelegten Betriebsweise gegeben.

Die bestehende Wallfahrtskirche einschließlich des Freiluftaltars wird durch die heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung eingeschränkt. Maßnahmen zum Schutz der Wallfahrtskirche vor den geplanten Nutzungen sind nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

aus [7]

Für das Schutzgut Mensch sind durch Lärm geringe Auswirkungen zu erwarten.

Luftschadstoffe
Im Umfeld des Plangebiets bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die lufthygienische Ausgangssituation ist daher insgesamt als günstig einzustufen.

Während der Bauphase können durch Erdarbeiten, Baustellenverkehr und den Einsatz von Baumaschinen vorübergehend Staub- und Luftschadstoffemissionen entstehen. Diese sind zeitlich begrenzt und können durch geeignete baubegleitende Maßnahmen reduziert werden.

Betriebsbedingt ist durch die zusätzlichen Beherbergungs-, Gastronomie- und Wohnnutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und entsprechenden Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage begrenzt die oberirdischen Fahrbewegungen innerhalb des Plangebiets.

Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur und der Nähe zu Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen bestehen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für den Luftaustausch und die Verdünnung von Luftschadstoffen. Unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung und der zu erwartenden Zusatzemissionen sind Überschreitungen der einschlägigen Immissionsgrenzwerte nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Voraussetzung ist insbesondere eine sachgerechte Anordnung und Ausführung der Tiefgaragenentlüftung und sonstiger Abluftanlagen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Luftschadstoffe als gering bewertet.

Verkehr
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Birkensteinstraße, die den Ortsteil Birkenstein mit dem Ortszentrum Fischbachau und dem übergeordneten Straßennetz verbindet. Das bestehende Verkehrsaufkommen ist überwiegend durch Anwohner-, Wirtschafts- und Tourismusverkehr geprägt. Insbesondere während der touristischen Hauptsaison können erhöhte Verkehrsbelastungen auftreten. Das Plangebiet ist zudem über regionale Busverbindungen sowie das vorhandene Fuß- und Radwegenetz erreichbar.

Durch die geplanten Beherbergungs-, Gastronomie- und Wohnnutzungen ist gegenüber der Bestandssituation mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage und die räumliche Konzentration der Grundstückszufahrten ermöglichen eine geordnete Verkehrsabwicklung und reduzieren Fahrbewegungen innerhalb der oberirdischen Freiflächen. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung und des voraussichtlich begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehr insgesamt als gering eingeschätzt. Erhebliche verkehrsbedingte Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Abfall
Durch die geplanten Beherbergungs-, Gastronomie- und Wohnnutzungen fallen zusätzliche haushaltsübliche und gewerbliche Abfälle an. Deren Sammlung und Entsorgung erfolgen im Rahmen der bestehenden abfallwirtschaftlichen Strukturen des Landkreises beziehungsweise durch hierfür zugelassene Entsorgungsunternehmen.

Die erforderlichen Abfallsammel- und Bereitstellungsflächen sind innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Die Bereitstellung zur Abholung erfolgt an einer für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Stelle, sofern die Abfälle nicht unmittelbar durch den Betreiber beziehungsweise ein beauftragtes Unternehmen entsorgt werden. Bei ordnungsgemäßer Sammlung, Lagerung und Entsorgung sind erhebliche Geruchs- oder

Hygienebelastungen für die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Regelung nach Störfall-Verordnung
Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näherem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche bekannt, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Relevante Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB sind daher nicht erkennbar.

Mit den vorgesehenen Beherbergungs-, Gastronomie- und Wohnnutzungen werden keine störfallrelevanten Betriebsbereiche begründet. Besondere Gefährdungen für die menschliche Gesundheit durch störfallbedingte Ereignisse sind somit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf Störfallrisiken werden als nicht erheblich bewertet.

Zusammenfassend bewertet ergeben sich auf das Schutzgut Mensch durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans geringe Auswirkungen.

4.7 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	
• Lärm	gering
• Verkehr	gering
• Abfall	gering
Pflanzen	gering
Tiere	gering - mäßig
Boden / Fläche	mäßig
Wasser	gering - mäßig
Klima	gering
Luft	gering
Landschaftsbild / Erholung	gering
Sach- und Kulturgüter	gering

5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

5.1 Schutzgüter Boden u. Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben die mit der vorgesehenen Bebauung und Gemeinschaftstiefgarage verbundenen zusätzlichen Bodenabträge, Geländeveränderungen, Überbauungen und Versiegelungen. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben insbesondere auf den bislang unversiegelten Flächen erhalten. Bereits bestehende anthropogene Beeinträchtigungen im Bereich des Gasthofs „Oberwirt“ und seiner Erschließungsflächen bestehen hingegen voraussichtlich fort.

Auch für den Wasserhaushalt sind keine zusätzlichen planungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere bleiben die vorhandenen Möglichkeiten zur Versickerung und Grundwasserneubildung auf den unversiegelten Flächen erhalten. Eingriffe in den oberflächennahen Wasserhaushalt durch die geplante Unterbauung und Geländemodellierung entfallen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Insgesamt ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem weitgehenden Fortbestand der bestehenden Boden- und Wasserverhältnisse auszugehen.

5.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben die mit der vorgesehenen Bebauung und Gemeinschaftstiefgarage verbundenen zusätzlichen Bodenabträge, Geländeveränderungen, Überbauungen und Versiegelungen. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben insbesondere auf den bislang unversiegelten Flächen erhalten. Bereits bestehende anthropogene Beeinträchtigungen im Bereich des Gasthofs „Oberwirt“ und seiner Erschließungsflächen bestehen hingegen voraussichtlich fort.

Auch für den Wasserhaushalt sind keine zusätzlichen planungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere bleiben die vorhandenen Möglichkeiten zur Versickerung und Grundwasserneubildung auf den unversiegelten Flächen erhalten. Eingriffe in den oberflächennahen Wasserhaushalt durch die geplante Unterbauung und Geländemodellierung entfallen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Insgesamt ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem weitgehenden Fortbestand der bestehenden Boden- und Wasserverhältnisse auszugehen.

5.3 Schutzgüter Luft u. Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden lokalklimatischen Verhältnisse im Wesentlichen erhalten. Zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen mit möglichen Auswirkungen auf die Erwärmung der Oberflächen sowie auf den Luft- und Feuchtehaushalt unterbleiben.

Die vorhandenen unversiegelten und vegetationsbestandenen Flächen können ihre klimatischen Ausgleichsfunktionen weiterhin erfüllen. Mit einer fortschreitenden Gehölzentwicklung können sich insbesondere die Beschattung und die Verdunstungsleistung einzelner Teilflächen verändern.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Luftschadstoffemissionen infolge der geplanten Standortentwicklung treten nicht auf. Insgesamt sind bei Nichtdurchführung keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen der bestehenden lufthygienischen und lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

5.4 Schutzgüter Landschaft u. Erholung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebiets zunächst bestehen. Dieses ist durch den vorhandenen Gasthofstandort, die zugehörigen baulichen und befestigten Flächen sowie die angrenzenden offenen und teilweise gehölzbestandenen Grundstücksbereiche geprägt.

Die mit der Planung vorgesehene bauliche Neuordnung und Verdichtung des Standorts sowie die damit verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes unterbleiben. Gleichzeitig entfällt die angestrebte gestalterische Aufwertung und Wiederbelebung des bestehenden Gasthof- und Beherbergungsstandorts.

Auf den bislang ungenutzten oder nur extensiv genutzten Flächen ist bei ausbleibender Pflege mit einer fortschreitenden Vegetationsentwicklung zu rechnen, die das Landschaftsbild mittel- bis langfristig verändern kann.

Die bestehenden Erholungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebiets bleiben grundsätzlich erhalten. Zusätzliche touristische und gastronomische Angebote sowie die vorgesehenen Aufenthalts- und Freiraumqualitäten werden bei Nichtdurchführung der Planung jedoch nicht geschaffen.

5.5 Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben die vorgesehenen baulichen Veränderungen und Ergänzungen des bestehenden Gasthofstandorts. Die vorhandene Bausubstanz und die sonstigen Sachgüter bleiben zunächst in ihrem derzeitigen Bestand erhalten.

Die mit dem Vorhaben angestrebte Revitalisierung und langfristige wirtschaftliche Sicherung des Standorts erfolgt nicht. Damit entfallen auch die vorgesehenen Investitionen in die bestehende Bausubstanz sowie die Schaffung zusätzlicher Beherbergungs-, Gastronomie- und Wohnangebote.

Die weitere Entwicklung und Erhaltung der vorhandenen Gebäude hängt in diesem Fall von ihrer künftigen Nutzung und Unterhaltung ab. Bei längerfristig ausbleibender Nutzung oder Instandhaltung können sich Beeinträchtigungen des baulichen Zustands ergeben.

Soweit Kultur- oder Baudenkmäler im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, bleiben deren derzeitige räumliche und gestalterische Beziehungen zum Plangebiet zunächst unverändert.

5.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungs- und Immissionsverhältnisse im Wesentlichen erhalten. Insbesondere bestehen die verkehrsbedingten Vorbelastungen durch die Birkensteinstraße sowie gegebenenfalls durch die vorhandenen Nutzungen des Gasthofstandorts fort.

Die mit der geplanten baulichen Entwicklung verbundenen zusätzlichen Verkehrsbewegungen sowie bau- und betriebsbedingten Lärm- und Luftschadstoffemissionen treten nicht auf. Auch vorübergehende Belastungen durch Baustellenverkehr, Bauarbeiten und Geländeveränderungen entfallen.

Die bestehenden Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebiets bleiben grundsätzlich erhalten. Gleichzeitig werden die mit der Revitalisierung des Standorts angestrebten zusätzlichen touristischen, gastronomischen und sonstigen Aufenthaltsangebote nicht verwirklicht.

Insgesamt ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem weitgehenden Fortbestand der bestehenden Immissions- und Nutzungsverhältnisse auszugehen. Wesentliche planungsbedingte Zusatzbelastungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)

Laut § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (...) vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

6.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Birkenstein“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt die Baurechtschaffung für touristisches Gewerbe und Dauerwohnen. Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils bereits erschlossen und können an bestehende Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Nachfolgend werden schutzgüterbezogen die berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.

<u>Schutzgut Arten- und Lebensräume</u>

- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- Kulturgeschichte gemäß § 2 BBodSchG).
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge.
- Erhalt von Gehölzen sowie Schutz ihrer Wurzel- und Kronenbereiche vor baubedingten Beeinträchtigungen.
- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume (z.B. durch die Beschränkung von Baustelleneinrichtungs-, Lager- und Arbeitsflächen auf die hierfür vorgesehenen Bereiche).
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauweise von Einfriedungen.

<u>Schutzgut Boden und Fläche</u>

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens im Zuge der Herstellung des Baugebiets.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen.
- Schaffung kompakter Anlagenstrukturen zur Vermeidung von Flächenversiegelung und Zerschneidung von Lebensräumen.
- Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der

festgesetzten Bau-, Unterbauungs- und Erschließungsflächen.

- Nutzung vorhandener Gebäude- und Erschließungsstrukturen zur Vermeidung einer vollständigen Neuerschließung des Standorts.

- Vermeidung unnötiger Bodenabträge und -umlagerungen durch Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf die bautechnisch erforderlichen Bereiche.

- Vermeidung baubedingter Bodenverdichtungen auf nicht für die Bebauung oder Erschließung beanspruchten Flächen durch deren Freihaltung von Baustellenverkehr und Materiallagerung.

- Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und Schadstoffeinträge durch fachgerechten Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauausführung.

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, (z. B. Kaltluftentstehungsgebiete) durch Vermeidung nicht notwendiger Versiegelung.

- Vermeidung von Aufhitzungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung (z.B. durch extensiv begrünte Flachdächer und durch Begrünung unterbauter Flächen).

- Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen bestehender Luftaustauschbeziehungen durch Berücksichtigung der örtlichen Hanglage und der vorhandenen Kaltluftabflussverhältnisse bei der baulichen Entwicklung.

- Vermeidung vermeidbarer Staub- und Luftschadstoffemissionen während der Bauphase durch geeignete Baustellenorganisation und emissionsarme Bauverfahren.

- Vermeidung erheblicher Luftschadstoff- und Geruchsbelastungen angrenzender Nutzungen durch eine sachgerechte Anordnung und Ausführung der Tiefgaragenentlüftung und sonstiger Abluftanlagen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt wertvoller Landschaftselemente (z. B. Einzelbäume) und Biotopstrukturen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.

- Vermeidung zusätzlicher baulicher Eingriffe außerhalb der festgesetzten über- und unterbaubaren Grundstücksflächen.

- Vermeidung unnötiger Veränderungen des natürlichen Hangreliefs durch Beschränkung größerer Abgrabungen und Aufschüttungen auf die hierfür zulässigen Bereiche.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen durch die Beschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die das Gelände lediglich unterbauen, auf die überbaubaren Grundstücksflächen.

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung infolge von Tiefbaumaßnahmen aus den zuvor genannten Gründen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Belege auf Stellplatzflächen.

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser während der Bauphase durch fachgerechte Lagerung und Handhabung wassergefährdender Stoffe.

- Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses auf angrenzende Grundstücke durch eine schadlose Ableitung beziehungsweise Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers.

- Vermeidung baubedingter Verunreinigungen von Niederschlags- und Sickerwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauausführung.

Schutzgut Mensch
- Vermeidung einer Inanspruchnahme oder dauerhaften Unterbrechung bestehender öffentlicher Fuß- und Radwegeverbindungen.

- Vermeidung vermeidbarer Lärm-, Staub- und Erschütterungsbelastungen während der Bauphase durch die Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

- Vermeidung von Verkehrsgefährdungen durch die Beschränkung der Grundstückszufahrten auf die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Freihaltung erforderlicher Sichtfelder.

- Vermeidung erheblicher Geruchs- und Hygienebelastungen durch eine ordnungsgemäße Sammlung, Bereitstellung und Entsorgung der anfallenden Abfälle.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung unmittelbarer Eingriffe in die denkmalgeschützte Ölbergkapelle durch deren dauerhaften Erhalt.

- Vermeidung baubedingter Schäden an der denkmalgeschützten Bausubstanz durch geeignete Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Erd- und Bauarbeiten.

- Vermeidung von Beschädigungen bestehender, zu erhaltender Gebäude und Erschließungsanlagen während der Bauausführung.

6.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen, städtebaulichen und gestalterischen Maßnahmen dienen der Minimierung der durch die geplante bauliche Entwicklung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Sie verfolgen insbesondere das Ziel, die Neubebauung landschaftsgerecht in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine hochwertige Freiraumgestaltung sicherzustellen und die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das örtliche Klima zu begrenzen. Gleichzeitig tragen sie dazu bei, ökologische und landschaftsgestalterische Belange angemessen in die touristische und wohnbauliche Entwicklung des bestehenden Gasthofstandorts einzubeziehen.

Ein wesentlicher Bestandteil ist die dauerhafte Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Hierzu werden Pflanzungen standortgerechter, überwiegend heimischer Laubbäume und Sträucher sowie die Begrünung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die verpflichtende Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße trägt zur Sicherung eines angemessenen Grünanteils bei. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungsflächen oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, dauerhaft zu begrünen. Diese Maßnahmen mindern die visuelle Wirkung der neuen Baukörper, verbessern die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und schaffen zusätzliche Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere. Zugleich fördern sie die biologische Vielfalt und verbessern die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Ergänzend leisten die festgesetzten Dachbegrünungen und die Begrünung unterbauter Freiflächen einen Beitrag zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima. Durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser wird der oberflächliche Wasserabfluss verzögert und die Verdunstungsleistung innerhalb des Plangebiets erhöht. Gleichzeitig tragen die begrünten Flächen zur Verringerung sommerlicher Aufheizungseffekte, zur Staubbindung und zur Schaffung zusätzlicher Vegetations- und Lebensraumstrukturen bei. Die Vorgaben zu ausreichenden durchwurzelbaren Vegetationsräumen unterstützen eine langfristig funktionsfähige Begrünung und die

nachhaltige Entwicklung der vorgesehenen Gehölzbestände.

Auch die städtebauliche Konzeption und die gestalterischen Festsetzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Orientierung der Neubebauung an regionaltypischen Bauformen sowie die Vorgaben zu Dachformen, Dachneigungen, Fassadenmaterialien und Farbgebung fördern eine ortsbildverträgliche Gestaltung. Durch die Gliederung der Baukörper und die Begrenzung ihrer Höhenentwicklung wird die optische Wirkung der Neubebauung reduziert. Die Berücksichtigung der vorhandenen Hanglage bei der Anordnung und Höhenstaffelung der Gebäude trägt dazu bei, die baulichen Anlagen in die bestehende Geländesituation einzufügen und die landschaftliche Fernwirkung zu begrenzen. Dies ist angesichts der sensiblen Lage am Ortsrand von Birkenstein und der Bedeutung des Umfelds für die landschaftsbezogene Erholung von besonderer Relevanz.

Die Konzentration der baulichen Nutzungen innerhalb der vorgesehenen Baufelder und die Einbindung vorhandener Gebäude- und Erschließungsstrukturen tragen zu einer flächensparenden Organisation des Vorhabens bei. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage reduziert den Bedarf an oberirdischen Stellplatzflächen und ermöglicht eine stärkere Begrünung der verbleibenden Freiräume. Gleichzeitig werden die optische Präsenz abgestellter Fahrzeuge und die verkehrliche Inanspruchnahme der oberirdischen Grundstücksflächen begrenzt. Den mit der Errichtung der Tiefgarage verbundenen Eingriffen in den natürlichen Bodenaufbau steht damit eine Entlastung der oberirdischen Freiflächen gegenüber.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild tragen darüber hinaus die Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen, Geländeveränderungen und sonstigen baulichen Anlagen bei. Eine zurückhaltende Gestaltung dieser Elemente unterstützt die Einbindung des Vorhabens in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur. Die gestalterischen Festsetzungen tragen zudem dazu bei, die Neubebauung in einen angemessenen räumlichen Bezug zum historischen Ortsbild und zur denkmalgeschützten Ölbergkapelle zu setzen.

Die vorgesehene Begrünung sowie die geordnete Anordnung der Erschließungs- und Aufenthaltsflächen wirken sich darüber hinaus positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Sie verbessern die Aufenthaltsqualität, tragen zur Verschattung und zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen bei und schaffen einen gestalterisch ansprechenden Übergang zwischen den baulichen Nutzungen und den angrenzenden Freiräumen. Durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs können zudem nutzungsbedingte Störungen innerhalb der oberirdischen Freiflächen begrenzt werden.

Insgesamt tragen die grünordnerischen, städtebaulichen und gestalterischen Maßnahmen dazu bei, die nachteiligen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch zu mindern. Besonders die dauerhafte Durchgrünung, die Begrünung von Dachflächen und unterbauten Bereichen, die regionaltypische Baugestaltung und die Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse übernehmen dabei wichtige ökologische und landschaftsgestalterische Funktionen.

Die Maßnahmen können die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe, insbesondere den Verlust natürlich gewachsener Böden, die zusätzliche Versiegelung und die Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen, nicht vollständig kompensieren. Sie leisten jedoch einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung der verbleibenden Beeinträchtigungen und zur landschafts- und ortsbildverträglichen Gestaltung des Vorhabens.

6.2 Maßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Durch die Kartierungsbüro Hintsche GmbH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [6] zum Plangebiet erstellt. Unter Berücksichtigung nachfolgender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote zu erwarten.

Allgemein sind unnötige Eingriffe in wertvolle Lebensräume zu vermeiden, unvermeidliche Eingriffe in sind nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand Dezember 2021) i.V.m. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren und zum Schutz von Kleintieren wie z.B. Waldeidechsen sollte die Fläche vor Baubeginn durch Vergrämungsmaßnahmen (Mahd, Entfernung von Verstecken) unattraktiv gemacht werden, damit diese selbständig abwandern.

6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Falls es im Rahmen des Vorhabens zur Rodung von Gehölzen kommt, dürfen die Fällungen der Gehölze auf der Fläche nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Das heißt die Fristen gemäß §39 Abs. 5 (BNatSchG, 2009, früher Art. 13e Bay-NatSchG) für notwendige Fällungsarbeiten (Verbot von 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden. Dabei sollten die Wurzelstöcke wegen möglicher überwinternder Reptilien zunächst im Boden verbleiben. Eine Rodung der Wurzelstöcke kann dann im April zur Aktivitätszeit der Blindschleiche erfolgen. Die Fläche kann dann durch abschnittsweise Mahd und Entfernung potenzieller Verstecke für Reptilien unattraktiv gemacht werden.

Die notwendigen Eingriffe in Gehölze sind generell so gering und kleinflächig wie möglich zu halten. Außerdem sollte bei der Beleuchtung von Baustellenflächen als auch den späteren Außenbeleuchtungen der Wohnflächen darauf geachtet werden, dass eine Anleuchtung von Gehölzen möglichst vermieden wird.

Um eine Steigerung des Tötungsrisikos (Vogelschlagrisikos) an Glasflächen/Fenstern neu errichteter Gebäude zu vermeiden, müssen die Fassaden entsprechend der Beschlüsse der Länderarbeitsgemeinschaft der Vofelschutzwarten (2021) gestaltet werden. Durchgehende Glasfronten, großflächige spiegelnde Flächen oder transparente Eckbereiche sind bei der Planung der Neubauten oder anderer struktureller/gestalterischer Elemente komplett zu vermeiden. Falls größere Fensterscheiben geplant sind (d. h. Glasflächen, die das Ausmaß der Fenster in einer üblichen Lochfassade übersteigen, s. a. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021), müssen sie so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Dies kann z. B. durch die Materialwahl (mattiertes, sandgestrahltes, geätztes Glas) oder eine flächige Markierung mit einem als wirksam geprüften Vogelschutzmuster (Rössler et al., 2022) bewerkstelligt werden. Alternativ bzw. zusätzlich können vorgelagerte Strukturen angebracht werden (Fassadenbegrünung, Brise soleil o. ä.). Diese gestalterischen Maßnahmen müssen bereits bei der Planung Berücksichtigung finden, da nachträgliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag nur bedingt geeignet sind. Detaillierte Leitfäden finden sich u. a. in Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021) und Rössler et al. (2022).

Sollten Abriss- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden im Südosten vorgesehen sein, müssen diese vorher noch einmal durch einen Experten auf ruhende Fledermäuse und falls die Arbeiten nicht außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden können, auf Gebäudebrüter untersucht werden.

aus [6]

6.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsund Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten zu sichern.

Nach aktueller Planung gehen im Zuge von Rodungsarbeiten auf einer Fläche von ca. 700 m² Habitatstrukturen für die Haselmaus verloren, die gleichwertig auszugleichen sind. Dies umfasst die Pflanzung von nuss- und beerentragenden Sträuchern, idealerweise mit Anschluss an ein Gehölz mit größeren Bäumen und Überwinterungs-potenzial. Ersatzweise können auch fünf Haselmauskästen ausgebracht werden. Für den Ausgleich können auch vorhandene Strukturen durch Haselmauskästen und zusätzliche Nahrungspflanzen optimiert werden. Das Ausgleichshabitat muss vor Verlust der aktuellen Habitatstrukturen funktionstüchtig sein.

aus [6]

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Grundlage der Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs(-bedarfs) ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand Dezember 2021). Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen von 3 und 8 Wertpunkten (WP), bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Durch die Planung entsteht ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 14.355 Wertpunkten (WP), welcher unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen um 10% auf 12.920 WP reduziert werden kann. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 38 „Birkenstein“ wird verwiesen.

Es ist vorgesehen den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf durch Abbuchung aus dem privaten Ökokonto „Ascholdinger Filz“ in der Gemeinde Dietramszell (ÖFK-Lfd-Nr. 1000281) abzubuchen.

Das Ökokonto dient der Bevorratung naturschutzfachlicher Aufwertungsmaßnahmen, die bereits im Vorfeld konkreter Eingriffsvorhaben umgesetzt beziehungsweise anerkannt werden und später zur Kompensation von Eingriffen herangezogen werden können. Die im Ökokonto „Ascholdinger Filz“ verfügbaren Wertpunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan im erforderlichen Umfang zugeordnet und entsprechend abgebucht.

Auf diese Weise wird der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht.

7 Überwachung / Monitoring

7.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind vorhabenbezogen durch die Gemeinde oder Dritte vorzusehen:

7.1.1 Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragsstellung

- Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange.
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen.
- Überprüfung, ob durch Baumaßnahmen Lärmbeeinträchtigungen entstehen.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. RSBB.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Lebensräumen die an das Baufeld angrenzen.
- Überwachung einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (z. B. Feuerwehr) zu den anliegenden Grundstücken.
- Überwachung der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten artenschutzfachlichen Maßnahmen.

7.1.2 Maßnahmen während der Betriebsphase

- Überwachung der Herstellung und der Wirksamkeit der festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- Überprüfung möglicher Nachbarschaftsbeeinträchtigungen in der Betriebsphase.
- Regelüberprüfung (Wasser, Luft, Abfall) durch Auswerten von Umweltinformationen der zuständigen Behörden.
- Einzelfallprüfungen auf Hinweise von Behörden und der Öffentlichkeit.

8 Planungsalternativen

Wesentliches Ziel der Planung ist die Revitalisierung und langfristige Sicherung des bestehenden Gasthof- und Beherbergungsstandorts „Oberwirt“ im Ortsteil Birkenstein. Aufgrund dieser standortbezogenen Zielsetzung kommen räumliche Planungsalternativen grundsätzlich nicht in gleicher Weise in Betracht. Eine Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort würde weder zur Wiedernutzung der vorhandenen Bausubstanz noch zur Wiederbelebung des bestehenden touristischen und gastronomischen Standorts beitragen.

Im Rahmen der Vorhabenentwicklung sind neben den städtebaulichen und landschaftlichen Anforderungen auch die funktionalen und wirtschaftlichen Voraussetzungen eines dauerhaft tragfähigen Betriebs zu berücksichtigen. Die Kombination aus Beherbergung, Gastronomie, ergänzenden touristischen Angeboten und Wohnnutzungen bildet die Grundlage des vorgesehenen Nutzungskonzepts. Eine wesentliche Reduzierung des baulichen Umfangs oder der vorgesehenen Nutzungen könnte die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Revitalisierung beeinträchtigen und damit die Umsetzung der angestrebten Standortentwicklung infrage stellen.

Die Planung nutzt vorhandene Gebäude- und Erschließungsstrukturen und konzentriert die ergänzende Bebauung auf die unmittelbar angrenzenden Flächen. Die festgesetzte Anordnung der Baukörper, die Begrenzung ihrer Höhenentwicklung sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage dienen zugleich der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Vorhabens.

Unter Berücksichtigung der standortgebundenen Planungsziele, der funktionalen Anforderungen und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten erkennbar, die eine vergleichbare Revitalisierung des Standorts bei zugleich geringeren städtebaulichen und umweltbezogenen Auswirkungen erwarten lassen. Die gewählte Planung stellt damit eine auf die örtlichen Gegebenheiten und die angestrebte Standortentwicklung abgestimmte Lösung dar.

Auf Kapitel 4 der Begründung wird ergänzend verwiesen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

9.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Fischbachau hat am 24.11.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Birkenstein“ sowie am 16.04.2026 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Anlass der Planung ist das Bestreben der Hotelgruppe Pletzer, den ehemaligen Gasthof- und Beherbergungsstandort „Oberwirt“ im Ortsteil Birkenstein städtebaulich neu zu ordnen und durch einen modernen Hotelbetrieb mit öffentlicher Gastronomie zu revitalisieren.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde deutlich, dass die wirtschaftliche Realisierung des Vorhabens einen Eigenkapitalanteil von über 50 % erfordert. Zur Sicherung der Finanzierung sollen daher vier ursprünglich als Lodges vorgesehene Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von rund 456 m² als dauerhaft genutzte Wohngebäude veräußert werden. Im Gegenzug wird auf eine mögliche dauerhafte Wohnnutzung im bestehenden Hauptgebäude mit einer Nutzfläche von rund 1.046 m² verzichtet. Dieses soll überwiegend der öffentlichen Gastronomie, der Hotellobby sowie der Beherbergung und dem Ferienwohnen dienen. Nach mehrfacher Beratung und Vorlage eines Betreiber- und Wirtschaftlichkeitskonzepts wurde das Vorhaben vom Gemeinderat mehrheitlich befürwortet.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die nachhaltige Stärkung der touristischen Infrastruktur und die Wiederbelebung des Standorts als öffentlich zugänglicher Anlaufpunkt für die örtliche Bevölkerung, Pilger sowie Erholungs- und Tagesgäste. Vorgesehen sind ein Hotelbetrieb mit 30 Betten und eine öffentliche Gaststätte mit mindestens 142 Sitzplätzen. Ergänzend umfasst das Nutzungskonzept Ferienwohnungen, Seminar-, Tagungs- und Veranstaltungsräume, Wellness- und Spa-Angebote sowie untergeordnete medizinische Dienstleistungen und Verkaufsflächen für den Gästebedarf. Auch die erforderlichen Personal-, Lager-, Technik- und Erschließungsräume sowie betriebsbezogene Personalwohnungen sind Bestandteil der Planung.

Im Baufeld „Haus 1–4“ wird ergänzend eine dauerhafte Wohnnutzung ermöglicht. Im Baufeld „K“ ist ausschließlich die Errichtung einer Kapelle für kirchliche und kulturelle Zwecke vorgesehen. Die Kombination aus touristischen, gastronomischen und ergänzenden wohnbaulichen Nutzungen soll die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens sichern und zur Belebung des Ortsteils beitragen.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und den landschaftlichen Gegebenheiten. Die Baukörper werden innerhalb klar definierter Baufelder angeordnet und in regionaltypischer Bauweise gestaltet. Eine an die Topographie angepasste Höhenentwicklung und Gebäudegliederung soll eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Dabei werden überwiegend bereits erschlossene Flächen in integrierter Lage genutzt und ergänzende Flächen am unmittelbaren Ortsrand einbezogen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die erforderlichen Stellplätze werden insbesondere in einer Gemeinschaftstiefgarage gebündelt und durch weitere Garagen- und Stellplatzflächen ergänzt. Dadurch soll eine funktionale und möglichst konfliktarme Abwicklung des Gäste-, Bewohner-, Beschäftigten- und Anlieferverkehrs ermöglicht werden. Zugleich kann die oberirdische Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr begrenzt und eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen unterstützt werden.

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung sowie die Sicherung und Entwicklung ökologisch und gestalterisch hochwertiger Freiräume. Im Vordergrund stehen der weitgehende Erhalt des vorhandenen Altbaumbestands, die Schonung der angrenzenden Waldflächen und eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets. Hierzu

sind standortgerechte, überwiegend heimische Laubbäume und Sträucher sowie die dauerhafte Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen vorgesehen. Dachbegrünungen und die Begrünung unterbauter Freiflächen tragen zur Niederschlagswasserrückhaltung, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen bei. Ergänzende Festsetzungen zum Gehölzschutz, zur Pflege und zum Ersatz von Pflanzungen sowie zur Begrenzung unnötiger Versiegelungen sichern die grünordnerischen Ziele.

Insgesamt verfolgt die Planung das Ziel, die touristische und gastronomische Bedeutung des Standorts „Oberwirt“ dauerhaft zu stärken und dessen Revitalisierung mit einer geordneten, flächensparenden und landschaftsverträglichen baulichen Entwicklung zu verbinden.

9.2 Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Fischbachau, Landkreis Miesbach, Bezirk Oberbayern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Birkenstein und umfasst gesamt ca. 7.634 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Fischbachau: Fl.Nr. 2471/2, Fl.Nr. 2471/7, Fl.Nr. 2471/8.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Birkensteinstraße begrenzt. Im Norden grenzen Waldflächen an, im Westen der Kapellenweg und im Osten weitere Einfamilienhausbebauungen. Das Plangebiet wird derzeit zu Wohn- und Beherbergungszwecken genutzt.

9.3 Zulässigkeit von Vorhaben und Maß der baulichen Nutzung

Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 3 der Satzung festgelegten Grenzen des Geltungsbereichs sind folgende Nutzungen zulässig:

- Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen mit ständig wechselnder Belegung, d.h. einer Verweildauer von jeweils max. 10 Wochen,
- Seminar-, Tagungs- und Konferenzräume,
- Rezeption, Küche, Büroräume,
- SPA- bzw. Wellnesseinrichtungen (Schwimmbad, Sauna, Massage-, Fitness- und Behandlungsräume), Einrichtungen für untergeordnete medizinische Dienstleistungen sowie untergeordnete Verkaufsräume für Artikel des täglichen Bedarfs der Gäste (touristische Kleinwaren, z.B. Bücher, Zeitschriften, Andenken und Bekleidung),
- Personalräume und -wohnungen,
- Anlieferung, Lager- und Technikräume,
- Schank- und Speisewirtschaften (Restaurant, Bar),
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen einschl. deren Zufahrten,
- In Baufeld „Haus 1-4“ ist zusätzlich Wohnen zulässig,
- In Baufeld „K“ sind ausschließlich Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Kapelle) zulässig,
- Sonstige, den vorstehenden Nutzungen dienende Neben-, Erschließungs- und Außenanlagen.

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Wandhöhe und der Firsthöhe.

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um + / - 50 cm abgewichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

9.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese wird im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt und in der Umwelt des Menschen gemäß ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung im Naturhaushalt bzw. in der Umwelt des Menschen bewertet.

In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die zu erwartenden vorhabensbezogenen Auswirkungen werden dabei dem Nullfall bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Bei Feststellung erheblicher Auswirkungen wird geprüft, ob diese durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts wurden die folgenden Gutachten zugrunde gelegt, welche auch Bestandteil der Verfahrensunterlagen sind bzw. werden:

- Baugrunduntersuchung: Grundbaulabor München GmbH
- Entwässerungsgutachten: Nickol & Partner AG (in Bearbeitung)
- Schalltechnische Untersuchung: Hoock & Partner PartG mbB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Kartierbüro Hintsche GmbH
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung: Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

9.5 Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorgesehene Revitalisierung und bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gasthof- und Beherbergungsstandorts „Oberwirt“ in Birkenstein unterbleiben. Die vorhandenen Gebäude, Erschließungsflächen und sonstigen Nutzungsstrukturen würden zunächst bestehen bleiben. Auch die derzeit unbebauten und überwiegend unversiegelten Flächen blieben von den mit dem Vorhaben verbundenen baulichen Eingriffen verschont.

Insbesondere für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Arten und Lebensräume würden die durch die geplante Neubebauung, die Gemeinschaftstiefgarage und die erforderlichen Geländeveränderungen verursachten

Beeinträchtigungen entfallen. Die vorhandenen Rohboden- und Ruderalflächen sowie die aufkommenden Gehölzbestände könnten sich bei ausbleibender Nutzung und Pflege im Zuge der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Damit wären langfristig Veränderungen der Vegetations- und Lebensraumstrukturen verbunden.

Die unversiegelten Flächen würden ihre bestehenden Funktionen für den Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima weiterhin erfüllen. Insbesondere die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie die kleinräumige Kaltluftentstehung blieben erhalten. Zusätzliche Aufheizungseffekte durch die geplante Bebauung und Versiegelung würden vermieden. Die vorhandenen Luftschadstoff- und Lärmbelastungen aus dem örtlichen Verkehr und den bestehenden Nutzungen blieben hingegen grundsätzlich bestehen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild würde die gegenwärtige Situation zunächst erhalten bleiben. Die mit der Planung verbundenen Veränderungen der Gebäudestruktur, des Hangreliefs und der Freiflächen würden nicht eintreten. Gleichzeitig unterblieben jedoch auch die vorgesehene städtebauliche Neuordnung, die gestalterische Aufwertung des bestehenden Gasthofstandorts und die geplanten grünordnerischen Maßnahmen.

Die denkmalgeschützte Ölbergkapelle bliebe in ihrem gegenwärtigen baulichen und räumlichen Umfeld erhalten. Veränderungen ihres Erscheinungsbildes durch die geplante Neubebauung wären nicht zu erwarten. Auch die mit dem Vorhaben verbundene Schaffung neuer Gebäude und Erschließungsanlagen als langfristig nutzbare Sachgüter würde entfallen.

Für das Schutzgut Mensch würden die zusätzlichen Verkehrsbewegungen und baubedingten Belastungen aus der geplanten touristischen und wohnbaulichen Entwicklung ausbleiben. Gleichzeitig würden die angestrebte Wiederbelebung des Gasthofstandorts, die Erweiterung des Beherbergungs- und Gastronomieangebots sowie die damit verbundenen Verbesserungen der touristischen Infrastruktur nicht umgesetzt.

Insgesamt würden bei Nichtdurchführung der Planung die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die bestehenden Vorbelastungen und Nutzungsstrukturen blieben jedoch zunächst erhalten. Auf den unbebauten Flächen wäre bei ausbleibender Bewirtschaftung eine fortschreitende natürliche Vegetationsentwicklung zu erwarten, sodass auch die Nullvariante nicht mit einem dauerhaft unveränderten Umweltzustand gleichzusetzen ist.

9.6 Wirkungsprognose

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Wirkungsprognose und der geprüften Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens tabellarisch zusammengefasst.

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)		
– Vorbelastung durch bestehende Nutzungen und Verkehre – bestehendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe	– potentielle bau- und betriebsbedingte Zunahme der Belastungen durch Stäube bzw. sonstige Luftschadstoffe aus Nutzungen und Verkehren – bau- und betriebsbedingte Störwirkung durch Lärm	– Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz – Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen
Umweltbelang Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet	– Versiegelung von anthropogen stark überprägten Flächen – Versiegelung von Grünflachen	– Aktivierung von siedlungsangebundenen und -integrierten Flächen – Festsetzungen zur Grünordnung – Nutzung vorhandener Verkehrswege / sonstiger Infrastrukturen
Umweltbelang Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– potenzielle Habitate für kommune, teils geschützte Tierarten im Plangebiet vorhanden	– Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen sowie in Vegetationsbestände mit folglich kleinräumigem Verlust von Lebensräumen und potenzieller Fortpflanzungsstätten	– Aktivierung von siedlungsangebundenen und -integrierten Flächen – Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern / zur Begrünung unterbauter Flächen

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– Plangebiet auch in Relation zum Umfeld kein einzigartiges Gebiet für die biologische Vielfalt	– Änderung der Biotoptypenzusammensetzung – Eingriff in potentielle Habitate	– s. Umweltbelange Tiere und Pflanzen
Umweltbelang Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– v. a. anthropogen stark überprägte Flächen vom Vorhaben betroffen	– Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen – Verdichtung von Boden im Baufeld – Zerstörung von Bodenstrukturen durch (unterirdische) baulicher Anlagen	– Aktivierung von siedlungsangebundenen und -integrierten Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit Böden – Wiederverwendung Oberboden
Umweltbelang Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– im Plangebiet ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Hangschichtenwasser zu rechnen – im Plangebiet besteht wesentliche Grundwasserbeeinflussung – im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer	– Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen – Bodeneingriffe durch unterirdische bauliche Anlagen	– Aktivierung von siedlungsangebundenen und -integrierten Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit Böden – Festsetzungen zur Grünordnung – Versickerung bzw. schadlose Ableitung von Niederschlagswasser – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern / zur Begrünung unterbauter Flächen – Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
– Vorbelastung durch bestehende Nutzungen und Verkehre – unversiegelte Flächen als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet	– Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung – kleinräumige Temperaturzunahmen – potentielle bau- und betriebsbedingte Zunahme der Belastungen durch Stäube bzw. sonstige Luftschadstoffe aus Nutzungen und Verkehren	– Aktivierung von siedlungsangebundenen und -integrierten Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit Böden – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern / zur Begrünung unterbauter Flächen – Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen
Umweltbelang Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)		
– hochwertige Sachgüter in Form baulicher Anlagen mit Erschließungsflächen – keine Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden	– Schaffung von hochwertigen Sachgütern – Erhalt von baudenkmälern	
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)		
– zwischen den Schutzgütern bestehend vielfältige Verflechtungen und Wechselwirkungen	– v. a. der Wirkungspfad Boden - Wasser ist durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen – hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v. a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima	– s. vorstehende Schutzgüter

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)		
– im Plangebiet befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	– keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse	– grünordnerisch und ökologisch wirksame Maßnahmen sind im Bauvollzug mit hoher Priorität umzusetzen
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)		
		– Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz – Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit Abfällen und Abwasser
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)		
– Vorbelastung durch bestehende Nutzungen und Verkehre	– potentielle bau- und betriebsbedingte Zunahme der Belastungen durch Stäube bzw. sonstige Luftschadstoffe aus Nutzungen und Verkehren	– Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen – Erhalt umliegender Kaltluftentstehungsgebiete

10 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 3 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Verfahrensabschluss als eigenständiges Dokument erstellt und den Verfahrensunterlagen beigefügt.

11 VERZEICHNISSE

Quellenverzeichnis

[1] Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitales Orthophoto, aus: www.geodaten.bayern.de, bestellt am 19.12.2025

[2] Grundbaulabor München GmbH: Geotechnisches Gutachten, Stand 03.08.2026. München 2026

[3] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayernatlas, aus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, abgerufen am 19.08.2026

[4] Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Biotopkartierung 2026, Stand 13.05.2026. Landshut 2026

[5] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalliste Regierung Oberbayern, Landkreis Miesbach, Gemeinde Fischbachau, aus: https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_182114.pdf, abgerufen am 19.08.2026

[6] Kartierungsbüro Hintsche GmbH: Bebauungsplan, Gemeinde Fischbachau – Faunistischer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 15.09.2026. Bruckmühl 2026

[7] Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten; Schallimmissionsschutz, Stand 14.09.2026. Landshut 2026

[8] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Dienst), abgerufen am 19.08.2026

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Fischbachau, Ortsteil Birkenstein; aus [1]