LOGO VERDE STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

Begründung



Vorhabenbezogener 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:
48 Seiten,
4 Abbildungen

Datum: 26.10.2026

geändert: -

Verfahrensstand:
§ 3 (1) und § 4 (1) 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	**Allgemeines**	**6**
1.1	Anlass und Zweck	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
1.3	Planungsrecht	7
2	**Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung**	**10**
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	10
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	11
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Fischbachau	14
2.4	ABSP / ASK	14
2.5	Fachinformation Naturschutz	14
3	**Bestand und Bewertung**	**15**
3.1	Aktuelle Nutzungen	15
3.2	Naturraum	15
3.3	Schutzgüter des Naturhaushaltes	15
4	**Plausibilitätsprüfung**	**23**
5	**Planungsziele**	**25**
5.1	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	25
5.2	Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans	26
6	**Planungskonzept**	**27**
6.1	Zulässigkeit von Vorhaben	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise	28
6.4	Abgrabungen / Aufschüttungen	29
6.5	Gestalterische Festsetzungen	30
6.6	Verkehrsanlagen	32
6.7	Versorgungsanlagen	32
6.8	Grünordnung	35
6.9	Altlasten	37
6.10	Natur- und Artenschutz	37
6.11	Immissionsschutz	39
6.12	Denkmalschutz	40
7	**Auswirkungen der Planung**	**41**
7.1	Umwelt	41
7.2	Verkehr	42

8	**Hinweise**	**43**
8.1	Arten- und Naturschutz	43
8.2	Denkmalschutz	43
8.3	Altlasten	43
8.4	Abfallbeseitigung	43
8.5	Entwässerung / Versickerung	43
8.6	Grundwasser	44
8.7	Regenwassernutzung / Starkniederschläge	44
8.8	Bodenschutz	45
8.9	Landwirtschaftliche Immissionen	45
8.10	Energie	45
8.11	Baumschutz	45
8.12	Freiflächengestaltungsplan	45
8.13	Immissionsschutz	45
8.14	DIN-Vorschriften	45
9	**Umweltprüfung / Umweltbericht**	**46**
10	**VERZEICHNISSE**	**47**

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Zweck

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.

Den Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet das Bestreben der Hotelgruppe Pletzer, den Bereich des ehemaligen Gasthofes „Oberwirt“ im Ortsteil Birkenstein städtebaulich neu zu ordnen und durch einen modernen Hotelbetrieb sowie eine öffentliche Gaststätte zu revitalisieren.

Nachdem die geänderten Planungen am 24.02.2025 im Gemeinderat vorgestellt und wohlwollend zur Kenntnis genommen wurden, folgte am 11.03.2025 eine erste Präsentation vor der Öffentlichkeit. Im Zuge der Projektentwicklung und einer vertieften wirtschaftlichen Prüfung wurde deutlich, dass eine gesicherte Gesamtfinanzierung des Vorhabens einen Eigenkapitalanteil von über 50 % erfordert. Um dieses notwendige Kapital zu generieren, sieht das Konzept vor, vier geplante Lodges mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 456 m² als Wohngebäude zur dauerhaften Nutzung zu veräußern. Im Gegenzug verzichten die Vorhabenträger auf eine mögliche Wohnnutzung im bestehenden Hauptgebäude (Nutzfläche ca. 1.046 m²), für welches aufgrund der Lage im Innenbereich bereits ein signifikantes Baurecht besteht. Stattdessen wird das Bestandsgebäude primär für die öffentliche Gastronomie, die Hotellobby sowie für Beherbergungszimmer und Ferienwohnungen genutzt. Der Gemeinderat hat dieses Konzept nach persönlicher Erläuterung durch die Investoren und deren Fachberater in den Sitzungen am 28.04.2025 und 15.09.2025 intensiv diskutiert. Unter Berücksichtigung eines geforderten Betreiber- und Wirtschaftlichkeitskonzepts, das insbesondere die Reduktion auf 30 Betten, die positiven touristischen Impulse sowie ein Konzept zur Mitarbeiterunterbringung darlegt, wurde das Vorhaben mehrheitlich befürwortet.

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.

Die im Rahmen eines Ortstermins am 22.10.2025 eingeholten Rückmeldungen der Bürger bestätigten eine überwiegende Befürwortung des Projekts, welches insbesondere für eine Belebung des Ortes sorgen soll. Angesichts dieser Bedeutung misst die Gemeinde der Realisierung des Hotelprojekts ein hohes öffentliches Interesse bei, welches im weiteren Planungsprozess prioritär in die Abwägung eingestellt wird. Da das Vorhaben auf Basis eines konkreten Realisierungskonzepts umgesetzt wird, erfolgt die Planung im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, wobei die Investoren die Planungskosten im Rahmen einer Kostenvereinbarung übernehmen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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.

1.3 Planungsrecht

1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)



Abb. 2: Luftbild mit Planungsumgriff V-BBP „Birkenstein“; aus [1]

1.3.2 Anbindegebot / Vorrang der Innenentwicklung

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.

Durch die vorrangige Nutzung vorhandener Siedlungs- und Erschließungsstrukturen wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 (Z) sowie den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Die Planung unterstützt zudem das Anbindegebot gemäß LEP 3.3 (Z) und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen. Die geplante Hotelanlage mit Gastronomie und ergänzendem Dauerwohnen stärkt die touristische Infrastruktur und trägt zur bedarfsgerechten Entwicklung des Standorts bei.

1.3.3 Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hierzu sind insbesondere die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Gasthof- und Beherbergungsstandort „Oberwirt“ städtebaulich neu geordnet und weiterentwickelt. Dabei werden vorhandene bauliche Anlagen sowie bestehende Erschließungsstrukturen genutzt. Die ergänzende Bebauung erfolgt in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich, wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden kann. Die Planung nimmt auch bislang unbebaute und überwiegend unversiegelte Flächen in Anspruch. Zur Begrenzung der damit verbundenen Eingriffe werden die Baukörper innerhalb festgelegter Baufelder angeordnet und die erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Dadurch kann der Bedarf an oberirdischen Verkehrs- und Stellplatzflächen reduziert werden. Die mit der Unterbauung verbundenen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen bleiben dabei zu berücksichtigen. Ergänzend tragen die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, die Begrünung unterbauter Freiflächen sowie der weitgehende Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt bei.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Vorprägung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Rechnung getragen.

1.3.4 Klimaschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen.

Durch die überwiegende Nutzung bereits erschlossener Flächen in städtebaulich integrierter Lage werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und der Bedarf an neuen Erschließungsanlagen begrenzt. Dies unterstützt eine ressourcenschonende und klimaverträgliche Siedlungsentwicklung.

Ein wesentlicher Beitrag zur Klimaanpassung ergibt sich aus dem Erhalt der angrenzenden Waldflächen sowie des überwiegenden Altbaumbestands innerhalb des Plangebiets. Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen durch

Verschattung, Verdunstung und CO_2-Bindung zum Klimaschutz und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Gleichzeitig wird die landschaftliche Einbindung des Vorhabens unterstützt.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird damit im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

1.3.5 Planerische Vorgaben

Die Festsetzungen des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Birkenstein“ entsprechen den Darstellungen des seit 30.09.1985 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Fischbachau nicht. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren im Rahmen der 10. Änderung fortgeschrieben.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) [2] sowie der Regionalplan der Region 17 Oberland (RP 17) [3].

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

Das LEP ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der RP hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

2.1.1 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

Die Gemeinde Fischbachau liegt in der Planungsregion 17 Oberland und ist gemäß der Strukturkarte des LEP dem ländlichen Raum zugeordnet. Nach LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Hierzu zählen insbesondere die Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft, die Sicherung der Daseinsvorsorge sowie die Bewahrung gewachsener Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstrukturen und der landschaftlichen und kulturellen Vielfalt.

Gemäß RP, Teil A II 1.1 (Z), ist Fischbachau als Grundzentrum festgelegt. Die grundzentralen Versorgungseinrichtungen sollen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sind die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen in den bestehenden Siedlungs- und Versorgungskernen zu stärken und deren Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Nach LEP 1.1.1 (G) sollen die Voraussetzungen für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Arbeitsplätzen, Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen und erhalten werden. Ergänzend sieht LEP 5.1 (G) vor, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern.

Das geplante Vorhaben mit einer Hotelanlage, gastronomischen Einrichtungen und ergänzendem Dauerwohnen trägt zur Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur bei. Durch die Schaffung zeitgemäßer touristischer Übernachtungsangebote und gastronomischer Einrichtungen werden die touristische Attraktivität des Standorts und die regionale Wertschöpfung unterstützt. Gleichzeitig können zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Die vorgesehenen Dauerwohnungen leisten darüber hinaus einen Beitrag zur örtlichen Wohnraumversorgung.

Für die touristische Entwicklung sind insbesondere die Festlegungen des Regionalplans Oberland (RP 17) zu berücksichtigen. Nach RP 17 A I 2.8 (G) sollen Tourismus und Freizeitaktivitäten unter Berücksichtigung des Klimawandels so gesteuert werden, dass Überbeanspruchungen vermieden werden. Gemäß RP 17 A I 3.1 (G) ist der Alpenraum unter Erhaltung seiner naturräumlichen Eigenart sowie seiner charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder nachhaltig weiterzuentwickeln.

Diesen Grundsätzen wird durch die vorgesehene regionaltypische Bauweise der Hotelanlage Rechnung getragen. Die geplanten Baukörper orientieren sich an der orts- und landschaftstypischen Architektur und sollen sich harmonisch in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Auf diese Weise wird die bauliche Entwicklung mit den besonderen Anforderungen an die Gestaltung und den Erhalt des charakteristischen Ortsbildes von Birkenstein verbunden.

Die landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung ergeben sich insbesondere aus LEP 3.1.1 (G), LEP 3.2 (Z) und LEP 3.3 (Z). Danach sind eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung sowie die vorrangige Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale anzustreben. Neue Siedlungsflächen sind grundsätzlich in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, soweit keine landesplanerisch geregelte Ausnahme greift.

Das Vorhaben entspricht diesen raumordnerischen Zielsetzungen in besonderem Maße, da für die geplante Hotelanlage überwiegend Flächen in städtebaulich integrierter Lage in Anspruch genommen werden, siehe Kapitel 1.3.2. Die betreffenden Grundstücksflächen sind bereits vollständig erschlossen, sodass auf vorhandene technische und verkehrliche Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann. Eine umfangreiche Neuerschließung bislang unbebauter Außenbereichsflächen ist damit nicht erforderlich.

Lediglich ergänzende Flächen in unmittelbarer Ortsrandlage werden in die Planung einbezogen. Diese stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsflächen und dienen der bedarfsgerechten Entwicklung des Gesamtvorhabens. Durch die Konzentration der baulichen Entwicklung auf den bereits erschlossenen und siedlungsstrukturell eingebundenen Standort wird dem landesplanerischen Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch die unmittelbare räumliche Anbindung der ergänzenden Flächen an den bestehenden Siedlungsbereich eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung unterstützt und einer Zersiedelung der freien Landschaft entgegengewirkt.

Auch den Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel gemäß LEP 1.3.1 und 1.3.2 wird bei der Planung Rechnung getragen. Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen können zusätzliche Eingriffe in bislang unbeanspruchte Landschaftsräume sowie der Aufwand für neue Erschließungsanlagen begrenzt werden.

Darüber hinaus ist im Sinne des Kapitels 7.1 LEP der Schutz von Natur, Landschaft und landwirtschaftlichen Nutzflächen als wesentliche Grundlage der räumlichen Entwicklung zu berücksichtigen.

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegt der Geltungsbereich der im September 1991 in Kraft getretenen Einbeziehungssatzung „Birkenstein“.

Südlich des Plangebiets schließt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Fischbachau, Birkenstein“ an, die am 21.04.2022 in Kraft getreten ist.

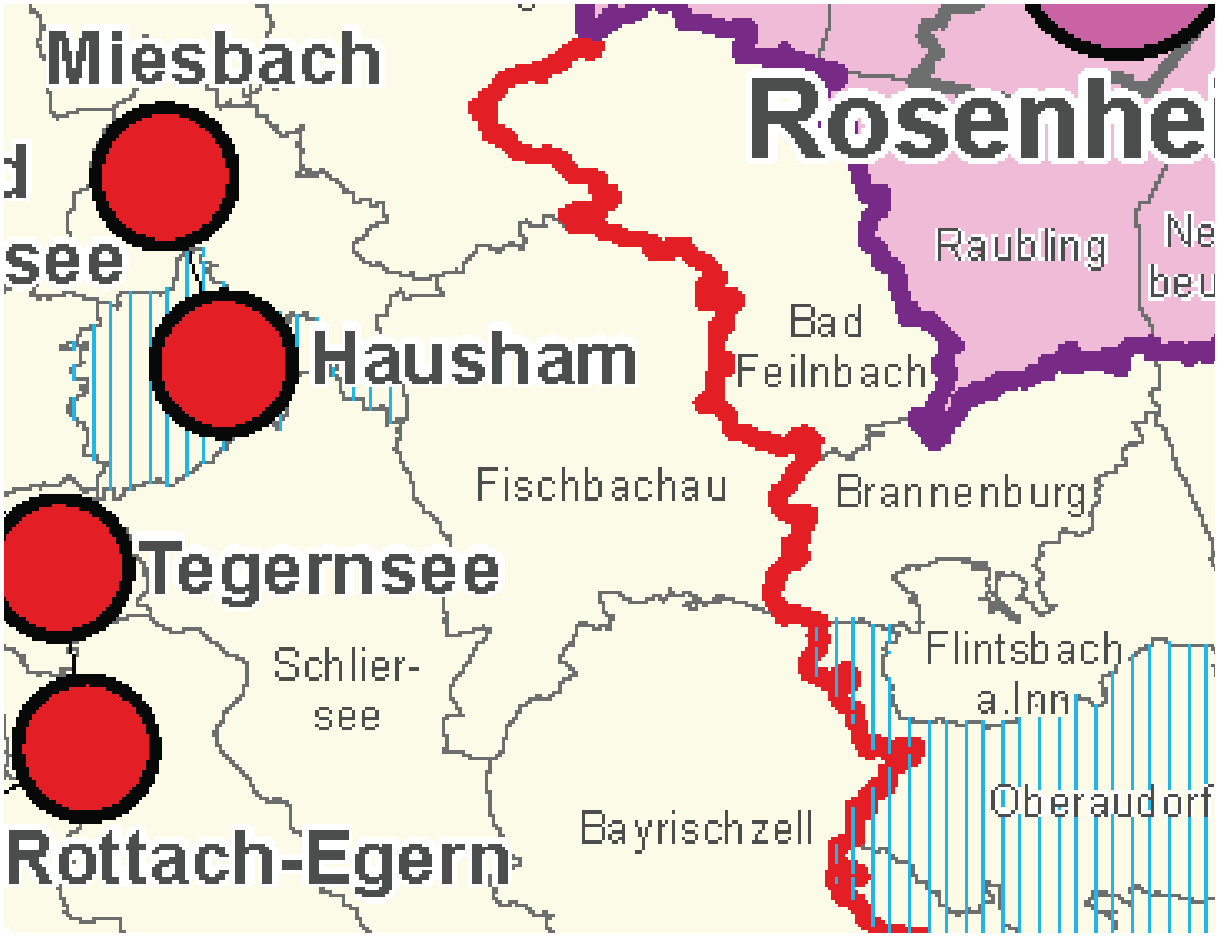
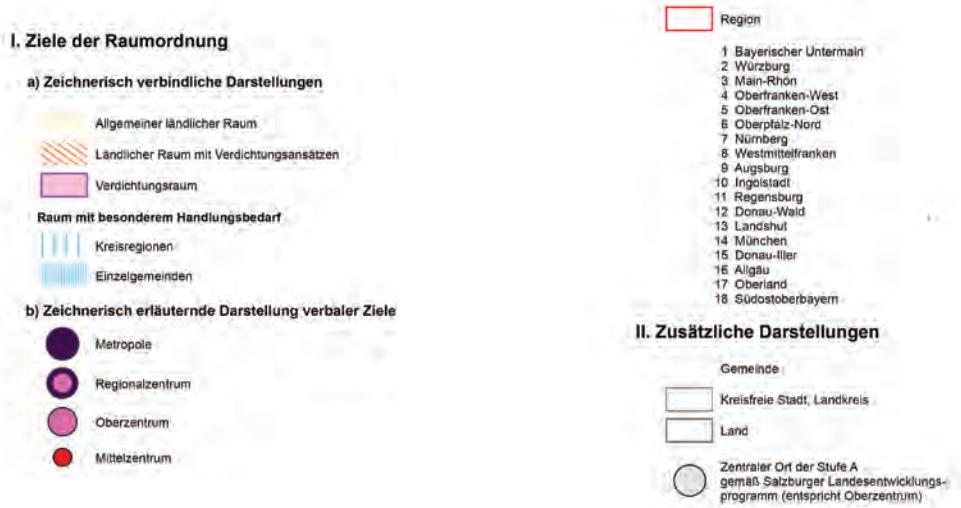


Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 17, o.M.; aus [1], bearbeitet



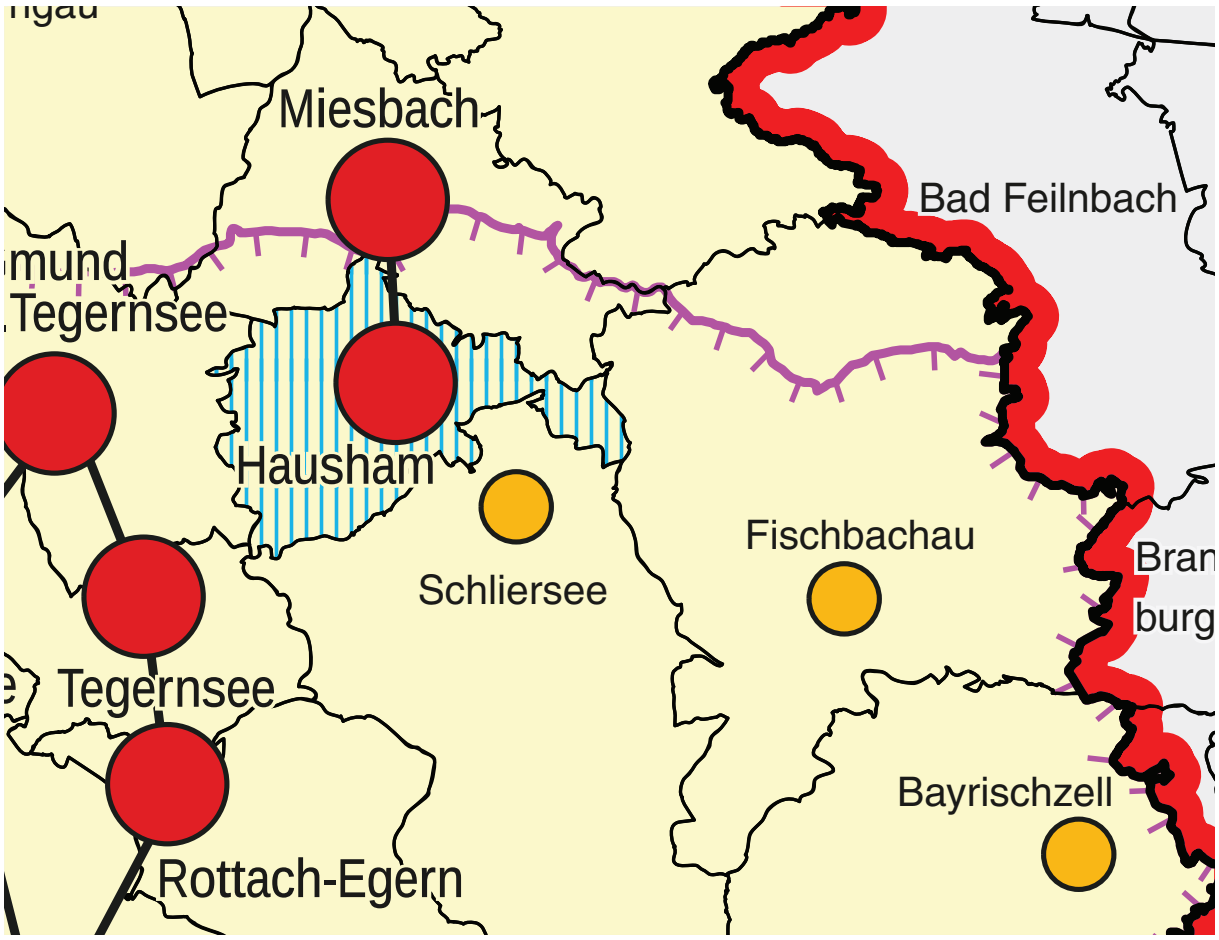


Abb. 4: RP Karte 1 Raumstruktur, Ausschnitt Fischbachau, o.M.; aus [3], bearbeitet

I. Ziele der Raumordnung

a) Ziele des Regionalplans

Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

Oberzentrum

Mittelzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Allgemeiner ländlicher Raum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)

Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Alpenraum gemäß Alpenplan,
LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.

Grenze der Region

2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Fischbachau

Der seit dem 30.09.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fischbachau stellt im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet sowie sonstige Grünflächen dar. Im Übrigen tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden Waldflächen, im Süden und im Westen örtliche Verkehrsstraßen (Birkensteinstraße, Kapellenweg).

Östlich und südlich des Plangebiets sind allgemeine Wohngebiete verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Birkenstein“ geändert (10. Änderung des Flächennutzungsplans).

aus [4]

2.4 ABSP / ASK

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) liegt das Plangebiet innerhalb des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiets R „Wendelstein“.

Für dieses Schwerpunktgebiet wird die Sicherung, Entwicklung und Vernetzung naturschutzfachlich bedeutsamer Lebensräume angestrebt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt und der Förderung von Nieder- und Quellmooren mit ihren charakteristischen Arten sowie der Sicherung des überregional bedeutsamen Almkorridors Wendelstein–Breitenstein–Sudelfeld. Darüber hinaus sollen wertvolle Alm- und Trockenbiotope gepflegt, altholzreiche Wälder erhalten und naturnahe Waldstrukturen hinsichtlich ihrer Alters- und Strukturvielfalt weiterentwickelt werden. Ergänzend wird die Sicherung und Vernetzung geeigneter Lebensräume für Raufußhühner angestrebt.

Für das vorliegende Plangebiet sind insbesondere die Zielsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölz- und Waldstrukturen relevant. Die angrenzenden Waldflächen bleiben von baulichen Eingriffen unberührt. Innerhalb des Plangebiets wird der vorhandene Altbaumbestand weitgehend erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert. Dadurch werden bestehende Gehölzstrukturen und ihre ökologischen Funktionen gesichert sowie die landschaftliche Einbindung des Vorhabens unterstützt.

Die weiteren Zielsetzungen des Schwerpunktgebiets, insbesondere zum Schutz von Mooren, Almflächen und Trockenbiotopen, sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht unmittelbar betroffen.

aus [5]

2.5 Fachinformation Naturschutz

Schutzgebiete, z.B. nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht, nach Wasserrecht oder Denkmalschutz sind im Geltungsbereich selbst und seinem Einflussbereich nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich keine kartierten Biotope im Plangebiet.

Unmittelbar außerhalb des Plangebiets liegt Nordwesten das kartierte Biotop „Sattelbach mit mesophilem Wald bei Birkenstein“ mit der Biotopnummer A8237-0020.

aus [7]

3 Bestand und Bewertung

3.1 Aktuelle Nutzungen

Nutzung im Plangebiet
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.

Umgebende Nutzung
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.

3.2 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“. Es ist der Naturraumeinheit (Meynen/ Schmithüsen et al.) des „Mangfallgebirges“ zuzuordnen.

aus [6]

3.3 Schutzgüter des Naturhaushaltes

3.3.1 Mensch

Immissionsschutz
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.

aus [12]

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich verlaufende Birkensteinstraße, die den Ortsteil Birkenstein mit dem Ortszentrum von Fischbachau und dem übergeordneten Straßennetz verbindet. Über die Staatsstraße St 2077 besteht Anschluss an die Bundesstraße B 307 sowie in nördlicher Richtung an die Autobahn A 8 über die Anschlussstellen Irschenberg und Weyarn. Über die B 307 ist zudem die Autobahn A 93 im Raum Oberaudorf erreichbar. Damit ist das Plangebiet sowohl regional als auch überregional an das Straßennetz angebunden.

Das Verkehrsaufkommen im Umfeld wird überwiegend durch Anwohner-, Wirtschafts- und touristischen Besucherverkehr geprägt. Insbesondere die Wallfahrtskapelle Birkenstein und der südwestlich gelegene Wanderparkplatz stellen touristische Anziehungspunkte dar, die zeitweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen können.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt insbesondere über die MVV-Regionalbuslinie 352. Diese bedient die Haltestelle Birkenstein und stellt Verbindungen zum Ortszentrum von Fischbachau sowie zu weiteren Orten der Region, darunter Schliersee und Miesbach, her. Ein Anschluss an den Schienenverkehr besteht über den Bahnhof Fischbachau im Ortsteil Hammer an der Bahnstrecke Schliersee–Bayrischzell. Von dort bestehen Bahnverbindungen in Richtung Bayrischzell und München.

Für den Fuß- und Radverkehr stehen örtliche Straßen und Wegeverbindungen zur Verfügung. Darüber hinaus ist Birkenstein in das regionale Wander- und Freizeitwegenetz eingebunden. Die topographischen Verhältnisse sowie abschnittsweise begrenzte Straßenquerschnitte können die Nutzbarkeit einzelner Verbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr einschränken.

Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine bestehende verkehrliche Erschließung und eine Anbindung an das regionale Straßen- und ÖPNV-Netz. Aufgrund der ländlichen Lage kommt dem motorisierten Individualverkehr weiterhin eine wesentliche Bedeutung zu. Im Zusammenhang mit der geplanten Hotelanlage mit Gastronomie und ergänzendem Dauerwohnen sind insbesondere das zusätzliche Verkehrsaufkommen, die erforderlichen Stellplätze sowie die sichere Abwicklung des An- und Abreiseverkehrs zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist infrastrukturell teilweise erschlossen. Es befinden sich mehrere Spartensysteme im Geltungsbereich, insbesondere Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

Gasleitungen sind nicht vorhanden.

Abfall

Für die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Miesbach in der jeweils gültigen Fassung. Zuständig ist das VIVO Kommunalunternehmen als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Miesbach.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der regulären Abfallentsorgung des Landkreises. Die Abfallbehälter sind an den jeweiligen Abfuhrtagen an einer für Entsorgungsfahrzeuge zugänglichen und geeigneten Stelle bereitzustellen.

Sofern erforderlich, erfolgt die Bereitstellung an der nächstgelegenen befahrbaren öffentlichen Straße. Für gewerblich anfallende Abfälle sind gegebenenfalls gesonderte Entsorgungsregelungen zu treffen.

Bevölkerung
Die Gemeinde Fischbachau liegt gemäß RP bzw. LEP im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Bevölkerungsdichte im Umfeld des Plangebiets ist als niedrig einzustufen.

3.3.2 Tiere und Pflanzen

Durch das Kartierungsbüro Hintsche GmbH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, welche Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandserhebung zusammenfassend dargestellt.

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.

Im Untersuchungsgebiet 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.

Bewertung
Fledermäuse nutzen das Untersuchungsgebiet vor allem als Nahrungshabitat. Stark frequentierte Flugkorridore oder Quartiere konnten nicht festgestellt werden, allerdings bestehen potenzielle Quartierstrukturen an den Gebäuden im Südosten. Die Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden. Für Säugetiere kommt dem Untersuchungsgebiet somit eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 3) zu.

Das Planungsgebiet wird von den saP-relevanten Vogelarten hauptsächlich als Nahrungshabitat genutzt. Insgesamt wurden 13 Vogelarten erfasst, darunter sieben (potenzielle) Brutvogelarten, bei denen es sich ausschließlich um ubiquitäre Arten handelt. Dem Untersuchungsgebiet kommt für Vögel daher eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 3) zu.

Bei den Reptilien wurde lediglich die Westliche Blindschleiche nachgewiesen. Da eine Reproduktion der Art im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden kann, kommt dem Untersuchungsgebiet auch für Reptilien eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 3) zu. Tagfalter und weitere planungsrelevante Tiergruppen konnten nicht festgestellt werden.

Der Baumbestand bietet Niststrukturen für frei brütende Vogelarten. Zudem ist eine Reproduktion der Westlichen Blindschleiche im Untersuchungsgebiet möglich. Ansonsten dient das Gebiet vor allem als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Insgesamt ergibt sich für das Planungsgebiet somit eine mittlere Bedeutung für Tiere (Wertstufe 3).

Pflanzen
Bei den unbebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich um vegetationsarme Ruderalflächen mit stark aufgelockertem Boden.

Folgende Biotoptypen wurden kartiert [14]:

- 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.

<u>Ausgleichs- und Ersatzflächen / Biotopkartierung</u>
Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

Im Norden - und Nordwesten des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop „Sattelbach mit mesophilem Wald bei Birkenstein“ mit der Biotopnummer A8237-0020.

aus [7]

3.3.3 Geologie und Böden / Altlasten

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 [8]

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

aus [7]

3.3.4 Wasser

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 [7]

Die Richtlinie 2000/60/EG („Wasserrahmenrichtlinie“) des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist zu beachten.

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.

aus [8]

3.3.5 Klima u. Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Klimaregion Alpenvorland und der Klimaregion Alpen. Während tiefere Teile der Gemeinde Fischbachau noch zum Alpenvorland gezählt werden, liegt der Ortsteil Birkenstein aufgrund seiner Geografie und Höhe in der Klimaregion Alpen. Diese wird durch kühle Sommer und strenge Winter gekennzeichnet.

aus [9]

Die Gemeinde Fischbachau liegt sowohl im Einfluss der Westwindzone als auch der Alpen.

Das Klima in Fischbachau ist kalt und gemäßigt. In Fischbachau fällt selbst im trockensten Monat viel Regen. Die durchschnittliche Temperatur in Fischbachau beträgt 6.0 °C. Der jährliche Niederschlag beträgt 1.643 mm.

aus [10]

3.3.6 Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch eine aufgelockerte, überwiegend kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie Gasthaus- und Beherbergungsbetrieben in regionaltypischer Bauweise geprägt. Die baulichen Strukturen sind in eine abwechslungsreiche voralpine Kulturlandschaft eingebettet, die durch ausgedehnte Waldflächen, landwirtschaftlich genutztes Grünland und einen teils markanten Altbaumbestand gekennzeichnet ist. Insbesondere die angrenzenden, überwiegend bewaldeten Hanglagen und die bewegte Topographie tragen wesentlich zum charakteristischen Erscheinungsbild bei.

Die nahegelegene Wallfahrtskapelle Birkenstein bildet einen kulturhistorisch bedeutsamen Bezugspunkt und unterstreicht die touristische und religiöse Prägung des Ortsteils. Die vorhandenen Gehölzstrukturen vermitteln zwischen den bebauten Bereichen und den angrenzenden Waldflächen und unterstützen die landschaftliche Einbindung der Siedlung.

Insgesamt entsteht ein dörflich geprägtes Orts- und Landschaftsbild, das durch das enge Zusammenspiel von regionaltypischer Bebauung, gewachsenen Gehölzbeständen und naturnahen Freiräumen charakterisiert wird.

3.3.7 Sach- und Kulturgüter

Im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege [11] ist für den Geltungsbereich ein Denkmal kartiert. Hierbei handelt es sich um das Baudenkmal „Ölbergkapelle“ mit der Aktennummer D-1-82-114-21.

3.3.8 Grünflächen und Erholung

Das Plangebiet weist keine hochwertige Grünausstattung auf und besitzt keine wesentliche Erholungsfunktion. Angrenzend an den Geltungsbereiche befinden sich Fernwander- und Fernradwege, der „Natureisplatz Birkenstein

für Eislaufsport“ sowie die Winterrodelbahn „Kesselalm“.

3.3.9 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

3.3.10 Wechselwirkungen

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild. Aufgrund des bislang überwiegend unversiegelten Zustands sind insbesondere die natürlichen Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser weitgehend erhalten. Abgesehen von den bestehenden kleinflächigen Erschließungsflächen und einem Bestandsgebäude können die Böden ihre natürlichen Funktionen hinsichtlich der Versickerung, Speicherung und Filterung von Niederschlagswasser überwiegend erfüllen.

Enge Wechselwirkungen bestehen zudem zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere. Die vorhandenen Bodenstrukturen bilden die Grundlage für die Entwicklung der Vegetation und stellen zugleich Lebensraum für Bodenorganismen dar. Trotz der bereits erfolgten Rodung bestehen insbesondere durch den verbliebenen Altbaumbestand und die angrenzenden Waldflächen weiterhin ökologische Verflechtungen und Lebensraumbeziehungen.

Darüber hinaus beeinflussen die vorhandenen Gehölzstrukturen das örtliche Kleinklima durch Verschattung, Verdunstung und Temperaturregulierung. Gleichzeitig übernehmen sie Funktionen als Lebensraum für verschiedene Tierarten und tragen wesentlich zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets bei. Damit bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sowie Landschaftsbild enge funktionale Zusammenhänge.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene zusätzliche Flächenversiegelung können insbesondere die Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser beeinträchtigt werden. Der weitgehende Erhalt des vorhandenen Altbaumbestands sowie die Schonung der angrenzenden Waldflächen tragen dazu bei, bestehende ökologische Funktionen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern möglichst umfassend zu bewahren.

4 Plausibilitätsprüfung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ist die beabsichtigte Neuordnung und Weiterentwicklung des bestehenden Gasthofstandorts „Oberwirt“ im Ortsteil Birkenstein. Ziel der Gemeinde ist es, die touristische und gastronomische Funktion des Standorts langfristig zu sichern und durch die Errichtung eines Hotelbetriebs mit öffentlicher Gaststätte sowie ergänzenden Dauerwohnnutzungen eine städtebaulich verträgliche und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Planung soll der traditionsreiche Gasthofstandort als öffentlich zugänglicher Anlaufpunkt wiederbelebt und seine Bedeutung für den Tourismus sowie das örtliche Gemeinschaftsleben gestärkt werden. Das bestehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1.046 m² soll hierfür im Erdgeschoss eine öffentliche Gaststätte mit Hotellobby sowie Seminar- und Veranstaltungsräume aufnehmen. In den Obergeschossen sind Pensionszimmer und/oder Ferienwohnungen vorgesehen. Die touristische und gastronomische Nutzung des Bestandsgebäudes wird damit gegenüber einer grundsätzlich in Betracht kommenden Umnutzung zu Dauerwohnzwecken bevorzugt.

Ergänzend sieht die Planung die Errichtung von 20 Lodges zur dauerhaften Wohnnutzung vor. Diese bilden einen eigenständigen Bestandteil der städtebaulichen Gesamtkonzeption und ergänzen das touristische Angebot um Wohnraum. Die Verbindung der unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht eine funktionale Weiterentwicklung des Standorts und trägt zu einer langfristigen Nutzungsperspektive bei.

Im Rahmen der bisherigen Beratungen im Gemeinderat wurde auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Gesamtvorhabens erörtert. Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 24.04.2025 sowie im Rahmen ihrer Vorstellung am 15.09.2025 dargelegt, dass die Finanzierung des Hotelbetriebs einen Eigenkapitalanteil von über 50 % voraussetzt, der insbesondere durch die Veräußerung der geplanten Wohngebäude aufgebracht werden soll. Die vorgelegten Betreiber- und Wirtschaftlichkeitsunterlagen lassen die gewählte Nutzungskonzeption insoweit plausibel erscheinen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen dabei einen ergänzenden Gesichtspunkt dar; maßgeblich für die Planung sind die angestrebte städtebauliche Neuordnung und die Sicherung der touristischen Funktion des Standorts.

Das Betreiberkonzept sieht eine Beherbergungskapazität von 30 Betten vor. Die gegenüber früheren Planungsüberlegungen reduzierte Bettenzahl trägt den räumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen des landschaftlich sensiblen Standorts Rechnung. Gleichzeitig entsteht mit der öffentlich zugänglichen Gaststätte mit mindestens 142 Sitzplätzen ein gastronomisches Angebot, das sowohl Hotelgästen als auch der örtlichen Bevölkerung, Tagesgästen und Besuchern der nahegelegenen Wallfahrtskapelle Birkenstein zur Verfügung stehen soll. Das Vorhaben kann damit zur Stärkung der touristischen Infrastruktur, zur Verbesserung des gastronomischen Angebots und zur Belebung des Ortsteils beitragen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am 22.10.2025 wurde das Vorhaben vor Ort sowie im Rathaus vorgestellt und erörtert. Nach den vorliegenden Angaben fand die Planung dabei überwiegend Zustimmung, insbesondere aus dem Ortsteil Birkenstein. Die geäußerten Einschätzungen unterstreichen die Bedeutung einer Wiederbelebung des Gasthofstandorts und die damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil. Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere die Einbindung des Vorhabens in die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur von Bedeutung. Die Planung nutzt überwiegend bereits erschlossene Flächen in städtebaulich integrierter Lage und bezieht lediglich ergänzende Flächen in unmittelbarer Ortsrandlage ein. Durch die vorgesehene regionaltypische Bauweise, eine an die

örtlichen Gegebenheiten angepasste Höhen- und Baukörperentwicklung sowie den weitgehenden Erhalt des vorhandenen Altbaumbestands und die Schonung der angrenzenden Waldflächen wird eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt. Gleichzeitig werden die Grundsätze einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Die gewählte Nutzungskonzeption verbindet damit die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden touristischen Standorts mit ergänzendem Dauerwohnen. Die vorgesehenen Nutzungen sollen sich funktional und gestalterisch in das bestehende Ortsgefüge einfügen und einen Beitrag zur langfristigen Entwicklung des Ortsteils Birkenstein leisten. Die Vereinbarkeit mit den geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen sowie der örtlichen Fremdenverkehrssatzung ist dabei sicherzustellen.

5 Planungsziele

5.1 Leitbild / Ziele des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung und nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Gasthof- und Beherbergungsstandorts „Oberwirt“ im Ortsteil Birkenstein. Durch die planungsrechtliche Sicherung und Ergänzung touristischer, gastronomischer und wohnbaulicher Nutzungen soll der Standort langfristig gestärkt und als öffentlich zugänglicher Anlaufpunkt für die örtliche Bevölkerung sowie für Erholungs- und Tagesgäste weiterentwickelt werden.

Im Mittelpunkt des Nutzungskonzepts stehen die Fremdenbeherbergung und das zeitlich begrenzte Ferienwohnen mit wechselnder Belegung. Ergänzend sind gastronomische Einrichtungen, Seminar-, Tagungs- und Veranstaltungsräume sowie Wellness- und Spa-Angebote vorgesehen. Untergeordnete medizinische Dienstleistungen und Verkaufsflächen für den Bedarf der Gäste können das touristische Angebot ergänzen. Die für den Betrieb erforderlichen Personal-, Lager-, Technik- und Erschließungsräume sowie betriebsbezogene Personalwohnungen sind ebenfalls Bestandteil des Nutzungskonzepts.

Ergänzend wird im Baufeld „Haus 1–4“ eine dauerhafte Wohnnutzung ermöglicht. Diese soll sich funktional und gestalterisch in das Gesamtkonzept einfügen und zur langfristigen Entwicklung des Standorts beitragen. Im Baufeld „K“ ist ausschließlich die Errichtung einer Kapelle als Anlage für kirchliche und kulturelle Zwecke vorgesehen, die das Ensemble in seiner besonderen örtlichen und kulturellen Prägung ergänzt.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die touristische Infrastruktur qualitativ weiterzuentwickeln, das gastronomische Angebot zu sichern und die Attraktivität des Ortsteils Birkenstein zu stärken. Die Kombination aus Beherbergung, öffentlicher Gastronomie, ergänzenden touristischen Dienstleistungen und Dauerwohnen ermöglicht eine vielfältige Nutzung des Areals und trägt zur Belebung des Standorts bei.

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

Ein wesentliches Gestaltungsziel ist der Erhalt der prägenden Grün- und Gehölzstrukturen. Die angrenzenden Waldflächen bleiben von baulichen Eingriffen unberührt, während der vorhandene Altbaumbestand innerhalb des Plangebiets weitgehend erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert wird. Die geplanten Grün- und Aufenthaltsflächen schaffen eine Verbindung zwischen den baulichen Anlagen und den umgebenden Landschaftsräumen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie die internen Erschließungsanlagen werden in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebunden. Ziel ist eine funktionale und möglichst konfliktarme Abwicklung des Gäste-, Bewohner-, Beschäftigten- und Anlieferverkehrs bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität der Freiflächen.

Insgesamt verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die touristische und gastronomische Bedeutung des Standorts „Oberwirt“ dauerhaft zu sichern und mit einer geordneten, flächensparenden und landschaftsverträglichen baulichen Entwicklung zu verbinden.

5.2 Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung sowie die Sicherung und Entwicklung ökologisch und gestalterisch hochwertiger Freiräume. Dabei stehen insbesondere der Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen, eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sowie die Berücksichtigung der Belange des Klima-, Boden- und Artenschutzes im Vordergrund.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem weitgehenden Erhalt des vorhandenen Altbaumbestands innerhalb des Plangebiets und der Schonung der angrenzenden Waldflächen. Die bestehenden Gehölze prägen das Orts- und Landschaftsbild und übernehmen wichtige Funktionen für das örtliche Kleinklima sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch ihre Integration in die Freiraumgestaltung sollen die vorhandenen Grünstrukturen gesichert und die neuen Baukörper landschaftlich eingebunden werden.

Zur ergänzenden Durchgrünung des Plangebiets werden standortgerechte, überwiegend heimische Laubbäume und Sträucher vorgesehen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungsanlagen oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ergänzende Baumpflanzungen und zusammenhängende Grünflächen tragen zur Gliederung des Areals, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur ökologischen Aufwertung der Freiräume bei.

Die vorgesehenen Dachbegrünungen sowie die Begrünung unterbauter Freiflächen leisten einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und zu einem nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser. Sie unterstützen die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen, mindern sommerliche Aufheizungseffekte und schaffen zusätzliche Vegetationsflächen. Ausreichend dimensionierte, durchwurzelbare Substrat- und Bodenaufbauten sollen dabei eine dauerhafte Entwicklung der vorgesehenen Bepflanzung ermöglichen.

Zur Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen sind die festgesetzten Pflanzungen und zu erhaltenden Gehölze dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände einschließlich ihrer Wurzelbereiche durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Darüber hinaus soll die zusätzliche Bodenversiegelung auf das für die vorgesehenen Nutzungen und Erschließungsanlagen erforderliche Maß begrenzt werden. Der Ausschluss großflächiger Kies- und Schotterflächen sowie die Begrünung nicht benötigter Freiflächen dienen der Sicherung durchwurzelbarer Bodenbereiche und der Förderung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts.

Die Freiraumgestaltung orientiert sich an der regionaltypischen Vegetation und dem landschaftlichen Charakter des Ortsteils Birkenstein. Durch den Erhalt vorhandener Gehölze, ergänzende Pflanzungen und eine zurückhaltende Gestaltung der Außenanlagen soll ein harmonischer Übergang zwischen den neuen baulichen Strukturen, der bestehenden Siedlung und den angrenzenden Wald- und Grünflächen geschaffen werden.

Zusammenfassend verfolgt der Grünordnungsplan das Ziel, die städtebauliche Entwicklung des Standorts mit einer nachhaltigen und ökologisch wirksamen Freiraumgestaltung zu verbinden. Der weitgehende Erhalt des Altbaumbestands, die Schonung der angrenzenden Waldflächen und die ergänzende Durchgrünung tragen zur Sicherung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Berücksichtigung der Belange des Klima-, Boden- und Artenschutzes bei.

6 Planungskonzept

6.1 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.

Die festgesetzten Nutzungen dienen der städtebaulichen Neuordnung und nachhaltigen Weiterentwicklung des bestehenden Gasthof- und Beherbergungsstandorts „Oberwirt“. Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung der touristischen und gastronomischen Funktion des Standorts sowie die Wiederbelebung eines für den Ortsteil Birkenstein bedeutsamen Anlaufpunkts.

Die vorgesehenen Beherbergungs-, Gastronomie-, Wellness- und Tagungsangebote bilden ein funktional zusammenhängendes Nutzungskonzept. Die ergänzenden Dienstleistungs-, Verkaufs- und Nebenanlagen dienen überwiegend dem Betrieb und der Versorgung der Gäste. Durch die Begrenzung der Aufenthaltsdauer bei der Fremdenbeherbergung und dem Ferienwohnen wird die Abgrenzung gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung unterstützt und die touristische Zweckbestimmung dieser Nutzungen gesichert.

Die ergänzend zugelassene dauerhafte Wohnnutzung in den Baufeldern „Haus 1–4“ ist Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts und trägt zur funktionalen Nutzungsmischung sowie zur langfristigen Entwicklung des Standorts bei. Die räumliche Beschränkung dieser Nutzung auf bestimmte Baufelder gewährleistet eine eindeutige Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsarten.

Die bestehende Kapelle wird berücksichtigt und in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Sie ergänzt das Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der besonderen religiösen und kulturellen Prägung des Wallfahrtsorts Birkenstein. Durch die Beschränkung auf kirchliche und kulturelle Zwecke wird ihre eigenständige Zweckbestimmung gesichert.

Insgesamt ermöglichen die zulässigen Nutzungen eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Standorts. Durch ihre räumliche und funktionale Zuordnung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen und der besonderen landschaftlichen Situation angestrebt.

6.2 Maß der baulichen 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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung einer geordneten, dem Standort angemessenen baulichen Entwicklung. Durch die Kombination aus maximal zulässiger Grundfläche sowie Wand- und Firsthöhen werden sowohl die flächenmäßige Ausdehnung als auch die Höhenentwicklung der Baukörper begrenzt und deren städtebauliche Wirkung gesteuert.

Die festgesetzten Maße orientieren sich am konkreten Vorhaben- und Erschließungskonzept sowie an den besonderen topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebiets. Ziel ist eine angemessene bauliche Dichte, die einerseits die Umsetzung des vorgesehenen Hotel- und Nutzungskonzepts ermöglicht und andererseits eine verträgliche Einbindung in die kleinteilige Siedlungsstruktur und das charakteristische Orts- und Landschaftsbild von Birkenstein gewährleistet.

Die Festsetzung eindeutiger Höhenbezugspunkte schafft eine verbindliche Grundlage für die Höhenentwicklung der Gebäude. Die zulässige Abweichung von ± 50 cm ermöglicht die erforderliche Anpassung an das bewegte Gelände und berücksichtigt damit insbesondere die Anforderungen an die Erschließung und die bautechnische Umsetzung, ohne die festgelegte Höhenentwicklung wesentlich zu verändern.

Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen planungsrechtlich gesteuert. Dies dient der Begrenzung zusätzlicher Bodenversiegelungen und der Sicherung ausreichender Freiflächen im Plangebiet.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen eine auf das konkrete Vorhaben abgestimmte bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes, des Landschaftsschutzes und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u>
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und -grenzen im Plan festgesetzt. Die Baulinien und -grenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6Abs. 6 Nr. 2 BayBO (z.B. Balkone, Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m überschritten werden. Terrassen, Schwimmbäder und die Anlieferung sind innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Kfz-Stellplätze und Garagen mit ihren Zu- / Ausfahrten, Flächen für die dauerhafte Müllaufstellung, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der räumlichen Ordnung der geplanten Bebauung und der Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen

Gesamtkonzepts. Durch die gezielte Anordnung der Baufelder werden die Stellung und Ausdehnung der Baukörper gesteuert und eine auf die vorhandene Topographie sowie die umgebende Bebauungs- und Freiraumstruktur abgestimmte Entwicklung ermöglicht.

Die festgesetzten Baulinien dienen der Sicherung städtebaulich maßgeblicher Gebäudefluchten, während die Baugrenzen die zulässige Ausdehnung der Baukörper bestimmen und innerhalb dieser Grenzen einen angemessenen Gestaltungsspielraum ermöglichen. Die begrenzte Überschreitung durch untergeordnete Bauteile berücksichtigt funktionale und gestalterische Anforderungen, ohne die städtebauliche Grundordnung wesentlich zu verändern.

Die räumliche Zuordnung von Nebenanlagen, Erschließungsflächen und unterirdischen baulichen Anlagen dient einer geordneten und flächensparenden Grundstücksnutzung. Insbesondere ermöglicht die Konzentration des ruhenden Verkehrs in einer Gemeinschaftstiefgarage eine weitgehend autofreie Gestaltung der oberirdischen Freiflächen und unterstützt die angestrebte Aufenthalts- und Freiraumqualität.

Die flexible Zulässigkeit oberirdischer Fahrradabstellplätze trägt den Anforderungen einer bedarfsgerechten und umweltverträglichen Erschließung Rechnung.

Abstandsflächen / Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen die sich bei Ausnutzung der Bauräume und festgesetzten Wand- und Firsthöhe ergeben. Zugleich wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für alle Teilbaugebiete festgelegt.

Die Regelungen zu den Abstandsflächen und zur Bauweise dienen der Sicherung einer geordneten Gebäudestellung und der verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur.

Die offene Bauweise greift die überwiegend aufgelockerte Bebauungsstruktur des Ortsteils Birkenstein auf und unterstützt eine Gliederung der Baukörper durch seitliche Gebäudeabstände. Dadurch soll eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden und ein angemessener Übergang zu den angrenzenden Wohn- und Freiflächen gewährleistet werden.

Die durch die festgesetzten Bauräume und Gebäudehöhen bestimmte Anordnung der Baukörper berücksichtigt die besonderen topographischen Verhältnisse sowie die Belange der Belichtung, Belüftung und des nachbarlichen Interessenausgleichs. Insgesamt wird eine städtebaulich verträgliche Bebauungsstruktur angestrebt, die sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Städtebauliche Kennzahlen
Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	7.638 m²
überbaubare Grundstücksfläche: (ohne Flächen für Gemeindschaftstiefgaragen)	3.370 m²
zulässige GR:	4.685 m²

6.4 Abgrabungen / Aufschüttungen

Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes von über 80 cm sind nur im Bereich über- bzw. unterbaubarer Flächen und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss höhengleich hergestellt werden, sofern keine Stützmauern errichtet werden.

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen dienen dem weitgehenden Erhalt der natürlichen Geländetopographie und der landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabens. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage und der besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes im Umfeld der Wallfahrtskapelle Birkenstein kommt der Begrenzung von Geländeveränderungen eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Die Beschränkung größerer Geländeveränderungen auf die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließungsflächen ermöglicht die bautechnisch erforderliche Anpassung der Gebäude und Anlagen an das Gelände. Gleichzeitig werden unnötige Eingriffe in die natürliche Geländeform vermieden und die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt begrenzt.

Der höhengleiche Anschluss an die Nachbargrundstücke dient der Vermeidung unverträglicher Geländesprünge und gewährleistet einen geordneten Übergang zwischen den Grundstücken. Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Wahrung des charakteristischen Landschaftsreliefs und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Dächer

Dachform, Dachneigung sowie Hauptfirstrichtung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für überdachte Nebenanlagen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 25° zulässig. Dacheindeckungen sind nur in naturroten und -grauen Farbtönen zulässig. Flachdächer sind, unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen zu begrünen. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Flachdächer von überdachten Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- / Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes der geplanten Bebauung. Insbesondere aufgrund der exponierten Hanglage und der Nähe zur Wallfahrtskapelle Birkenstein kommt der Gestaltung der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung zu.

Die festgesetzten Dachformen und die Beschränkung der Dacheindeckungen auf zurückhaltende, regionaltypische Farbtöne gewährleisten eine gestalterische Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur. Die erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten für untergeordnete Nebenanlagen tragen deren funktionalen Anforderungen Rechnung, ohne das städtebauliche Gesamterscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Die verpflichtende Begrünung von Flachdächern dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie der gestalterischen Einbindung der Dachflächen. Gleichzeitig

wird die Nutzung erneuerbarer Energien durch die Zulässigkeit von Solaranlagen unterstützt.

Die Vorgaben zur Anordnung und zum Rückversatz technischer Dachaufbauten sollen deren optische Wirkung begrenzen und eine ruhige, geordnete Dachlandschaft sicherstellen. Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer gestalterisch abgestimmten Entwicklung des Vorhabens bei.

Fassaden

Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen sowie in untergeordnetem Umfang Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung eines harmonischen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes der geplanten Bebauung. Durch die Verwendung zurückhaltender Farbgebungen und regionaltypischer Materialien, insbesondere Holz und Putz, wird eine gestalterische Anbindung an die traditionelle Bauweise des voralpinen Raums angestrebt.

Die Beschränkung von Glas- und Sichtbetonflächen auf untergeordnete Anteile soll eine übermäßig technische oder großflächig reflektierende Fassadenwirkung vermeiden. Gleichzeitig ermöglichen die vorgesehenen Ausnahmen eine angemessene architektonische Gestaltungsfreiheit.

Insgesamt unterstützen die Festsetzungen eine einheitliche Gestaltung des Gebäudeensembles und dessen verträgliche Einbindung in das landschaftlich sensible Umfeld von Birkenstein.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als farblich unauffällige Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Bei einer Verbretterung darf keine geschlossene Fläche entstehen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedungen müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen. Zauntore und -türen dürfen nicht in den Lichtraum des der öffentlichen (Straßen-)Verkehrsflächen hinein aufschlagen. Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen. Nachträglich angebrachte Bespannungen bzw. Verkleidungen von Einfriedungen, z.B. mit Kunststoffmatten bzw. -platten, sind unzulässig. Stützmauern sind als geschlossene Mauern aus verputztem Beton bzw. Sichtbeton und verputztem Mauerwerk in Weiß- und Grautönen bis zu einer Höhe von 2,0 m, im Bereich von Sichtdreiecken sind bis zu einer Höhe von 0,8 m, zulässig.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern dienen der Sicherung einer zurückhaltenden, landschaftsverträglichen Gestaltung der Grundstücksgrenzen. Durch die Beschränkung auf offene Holzzäune und unauffällige Materialien wird eine gestalterische Einbindung in die dörflich geprägte Siedlungsstruktur gewährleistet und eine übermäßige Abschottung der Grundstücke vermieden.

Die Anpassung der Einfriedungen an den natürlichen Geländeverlauf sowie die Begrenzung der Stützmauerhöhen sollen insbesondere in der Hanglage eine übermäßige technische Überformung des Geländes verhindern. Gleichzeitig ermöglichen die zulässigen Stützmauern die für die bauliche Nutzung und Erschließung erforderliche Geländeanpassung.

Der vorgeschriebene Bodenabstand der Zäune gewährleistet die Durchlässigkeit für Kleintiere und unterstützt die ökologische Vernetzung der Freiflächen. Die Höhenbeschränkungen innerhalb der Sichtdreiecke sowie die Regelungen zum Aufschlagen von Toren dienen der Verkehrssicherheit.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zu einer gestalterisch einheitlichen, ökologisch durchlässigen und dem Orts- und Landschaftsbild angemessenen Grundstücksabgrenzung bei.

6.6 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die südlich verlaufende Birkensteinstraße. Über diese besteht Anschluss an das Zentrum der Gemeinde Fischbachau sowie an die Staatsstraße St 2077.

Der motorisierte Individualverkehr wird direkt in die Gemeinschaftstiefgarage eingeleitet. Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur im Bereich der gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten für die Gemeinschaftstiefgaragen ist ausschließlich in der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.

Das Erschließungskonzept verfolgt das Ziel, den durch die geplanten touristischen, gastronomischen und wohnbaulichen Nutzungen entstehenden Verkehr geordnet abzuwickeln und gleichzeitig eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Plangebiets sicherzustellen.

Durch die Anbindung an die bestehende Birkensteinstraße kann auf vorhandene Verkehrsinfrastruktur zurückgegriffen werden. Eine zusätzliche öffentliche Straßenerschließung innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich.

Die unmittelbare Führung des motorisierten Individualverkehrs in die Gemeinschaftstiefgarage ermöglicht eine weitgehend autofreie Gestaltung der oberirdischen Freiflächen. Hierdurch werden interne Fahrbewegungen reduziert, Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen begrenzt und zusammenhängende Aufenthalts- und Grünflächen ermöglicht.

Die räumliche Beschränkung der Grundstückszufahrten sowie der Tiefgaragenein- und -ausfahrt dient der Bündelung der Verkehrsbewegungen und einer übersichtlichen Verkehrsführung. Gleichzeitig werden zusätzliche Eingriffe in die Freiflächen und die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch oberirdische Verkehrsflächen begrenzt.

Insgesamt unterstützt das Erschließungskonzept eine funktionale und flächensparende Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des touristisch geprägten Standorts.

Ruhender Verkehr

Für den nachzuweisenden Stellplatzbedarf ist die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Fischbachau in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung zu beachten.

Der ruhende Verkehr wird vollständig in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Die Bündelung der erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage dient einer flächensparenden Organisation des ruhenden Verkehrs und der Freihaltung der oberirdischen Grundstücksflächen von großflächigen Stellplatzanlagen.

Durch die unterirdische Unterbringung der Fahrzeuge werden die visuelle Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes reduziert und die Voraussetzungen für eine zusammenhängende, qualitätvolle Freiraumgestaltung geschaffen. Dies ist insbesondere aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage und der Nähe zur Wallfahrtskapelle Birkenstein von städtebaulicher Bedeutung.

Die Orientierung des Stellplatznachweises an der gemeindlichen Stellplatzsatzung gewährleistet die Berücksichtigung des durch die vorgesehenen Nutzungen entstehenden Stellplatzbedarfs. Ziel ist es, eine ausreichende Stellplatzversorgung innerhalb des Plangebiets sicherzustellen und zusätzlichen Parkdruck auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglichst zu vermeiden.

6.7 Versorgungsanlagen

Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze sind teilweise im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der

Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Träger sicher gestellt:

Stromversorgung
Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die Bayernwerk AG. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

Gasversorgung
Das Planungsgebiet ist nicht an ein Gasversorgungssystem angeschlossen.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über die Gemeinde Fischbachau.

Fernwärme
Das Planungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an ein Fernwärmesystem angeschlossen.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Gemeinde Fischbachau.

Grund- und Niederschlagswasser
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 Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen und wurde vorliegend für die quartären Kiese im Plangebiet bestätigt, siehe Kapitel 3.3.4. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz wie Mecoprop) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Miesbach vorzulegen.

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.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets erfolgt über die Vodafone GmbH. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die

Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Abfallentsorgung
Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

6.8 Grünordnung

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen

Baum- und Strauchpflanzungen
Auf privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. bzw. II. Ordnung oder mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm): *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Juglans nigra* (Schwarznuss), Quercus petraea (Trauben-Eiche), *Quercus cerris* (Zerr-Eiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde).

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm): *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* ‚Allershausen‘ (Spitz-Ahorn ‚Allershausen‘), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Populus tremula* ‚Erecta‘ (Säulen-Zitter-Pappel), *Quercus pubescens* (Flaum-Eiche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Tilia euchlora* (Krim-Linde).

Bäume III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm): *Acer campestre* ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘), *Acer monspessulanum* (Felsen-Ahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus torminalis* (Elsbeere).

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, auch innerhalb der Baugrenzen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt und nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Stellplätze) benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten. Dabei sind mindestens 10 % der begrünbaren Flächen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Kunstbeläge (z.B. Kunstrasen) und großflächige Schüttungen (z.B. Kies- und Schotterschüttungen) sind, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, in den zu begrünenden Flächen unzulässig.

Pflanzliste 2
Sträucher (v. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm): *Cornus sanguineum* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa spec.* (Heimische Wild-Rosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer

Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung
Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen oder Sträuchern sind diese in der Vegetationsperiode nach Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume und Sträucher bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden auf die flächenbezogen nachzuweisenden Pflanzungen angerechnet.

Der durchwurzelbare Raum für Baumneupflanzungen wird wie folgt festgesetzt:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 1020 m Höhe): 2436 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 2024 m³

Die Tiefe der Baumgrube beträgt jeweils mind. 1,5 m, sofern nicht für unterbaute Flächen bzw. Dachflächen anderweitig bestimmt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, auch innerhalb der Baugrenzen, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt und nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. Stellplätze) benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen, eine bedarfsgerechte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten.

Kunstbeläge (z.B. Kunstrasen) und großflächige Schüttungen (z.B. Kies- und Schotterschüttungen) sind, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, in den zu begrünenden Flächen unzulässig.

Zäune sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

Die Vegetationstragschicht für extensive Dachbegrünungen muss mindestens 6 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist ausnahmsweise zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht für intensive Dachbegrünungen muss mit einer Dicke von mindestens 40 cm hergestellt werden. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden. Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über unterbauten Freiflächen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 120 cm hergestellt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie der landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten Bebauung. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der besonderen landschaftlichen Prägung des Ortsteils Birkenstein kommt der Gestaltung und dauerhaften Sicherung qualitätvoller Grün- und Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen gewährleisten eine standortgerechte Durchgrünung und tragen zur Gliederung der Baukörper sowie zur Ausbildung eines harmonischen Übergangs zwischen Bebauung und umgebender Landschaft bei. Die Verwendung überwiegend heimischer, standortgerechter Gehölze

fördert zugleich die biologische Vielfalt und schafft Lebensräume und Nahrungsangebote für die heimische Tierwelt. Die flächenbezogenen Pflanzvorgaben sichern dabei einen angemessenen Mindestumfang an Gehölzpflanzungen unabhängig von der konkreten Grundstücksaufteilung.

Die verpflichtende Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie der Ausschluss großflächiger Kies- und Schotterschüttungen dienen der Sicherung vegetationsbestandener, möglichst wasserdurchlässiger Freiflächen. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen, die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie das örtliche Kleinklima unterstützt.

Die Vorgaben zur extensiven und intensiven Dachbegrünung sowie zur Begrünung unterbauter Freiflächen dienen der Minderung der Auswirkungen zusätzlicher Überbauung und Versiegelung. Insbesondere tragen sie zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen bei. Die festgesetzten Mindeststärken der Vegetationstragschichten und die Anforderungen an den durchwurzelbaren Raum gewährleisten geeignete Entwicklungsbedingungen für eine dauerhaft funktionsfähige Begrünung. Die natürlichen Bodenfunktionen gewachsenen Bodens können dadurch allerdings nur teilweise ersetzt werden.

Die Regelungen zum Erhalt, zum Schutz und zum Ersatz von Gehölzen sowie die Vorgaben zur fachgerechten Pflanzung und Pflege dienen der langfristigen Sicherung der angestrebten Grünstrukturen. Die Hinterpflanzung von Einfriedungen mit heimischen Sträuchern unterstützt darüber hinaus deren gestalterische Einbindung und die ökologische Vernetzung der Freiflächen.

Insgesamt tragen die grünordnerischen Festsetzungen dazu bei, die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, die Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Plangebiets zu verbessern und eine dem Orts- und Landschaftsbild von Birkenstein angemessene Entwicklung sicherzustellen.

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß AGBGB Art. 48 sind einzuhalten.

6.9 Altlasten

Baubedingte anfallende Auffüllungen (nicht natürliche Böden) sowie organoleptisch auffällige natürliche Böden müssen baubegleitend abfalltechnisch deklariert werden. Hierzu ist eine Separation und Bereitstellung in Haufwerke zu je ca. 300 m^3 auf dem Baugelände bzw. einem separaten Zwischenlager erforderlich. Erst dadurch werden sich die tatsächlichen abfalltechnischen Zuordnungen ergeben, die von den erkundeten abweichen können.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Miesbach zu verständigen.

6.10 Natur- und Artenschutz

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miesbach.

Der Zeitpunkt für die Eintragung in das Grundbuch und gleichzeitig die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

6.10.1 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

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.

6.10.2 Artenschutz

Durch die Kartierungsbüro Hintsche GmbH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan erstellt. Diese wurde den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. zugrunde gelegt.

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, wie beispielsweise Spalten am Dach oder Fensterläden, vorhanden sind, sind diese bei geplanten Abbruch- oder Sanierungsarbeiten zuvor durch einen Fachkundigen auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Bei Baustellen und neuen Gebäuden ist zudem auf eine Minimierung optischer Störungen durch Beleuchtung zu achten. Beim letzten Kontrollgang wurden in den ausgebrachten Nistkästen Nester der Haselmaus nachgewiesen. Die Nistkästen am nördlichen Fundort war zu diesem Zeitpunkt noch besetzt. Im Planungsgebiet sind potenzielle Habitatstrukturen mit einer Gesamtfläche von 700 m² vorhanden. Sofern diese nicht erhalten werden können, ist ihr Verlust durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Untersuchungsgebiet wurde als einzige Reptilienart die Westliche Blindschleiche nachgewiesen. Eine Reproduktion kann nicht ausgeschlossen werden. Das Abräumen der Fläche und die Einrichtung der Baustellenflächen sollten daher außerhalb der Überwinterungszeit, möglichst im April oder Spätsommer, erfolgen. Die Fläche ist zunächst durch schrittweise Mahd und die Entfernung potenzieller Verstecke für Reptilien unattraktiv zu machen.

SaP-relevante Vogelarten nutzen das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungshabitat. Feldsperling, Haussperling, Habicht und Goldammer wurden als Nahrungsgäste bzw. beim Überflug festgestellt. Feld- und Haussperlinge brüten möglicherweise an Gebäuden in der näheren Umgebung; Bruten an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet konnten nicht festgestellt werden. Für Höhlenbrüter sind nur wenige geeignete Strukturen vorhanden. Da jedoch nicht alle Bäume vollständig einsehbar waren, können Bruten von Kohlmeise und Blaumeise nicht sicher ausgeschlossen werden. Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Tagfalter und weitere planungsrelevante Tiergruppen wurden nicht nachgewiesen.

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

<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 [13]

6.11 Immissionsschutz

Durch das Sachverständigenbüro „Hoock & Partner“ aus Landshut wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses wurde den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den geplanten Hotel- und Restaurantbetrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts einhalten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der bestehenden Nachbarschaft ist unter Berücksichtigung der im Gutachten zugrunde gelegten Betriebsweise gegeben.

Zur Sicherstellung der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesenen Verträglichkeit sind bei der Planung und beim Betrieb des Vorhabens folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Nutzung der Außenbereiche des Restaurants sowie des Pools und des zugehörigen Liegebereichs ist auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

- Der Lieferverkehr für das Restaurant bzw. Hotel ist werktags auf die Tagzeit von 7:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.

- Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche auszuführen.

- Für die Küchenabluft ist bei Volllastbetrieb, und unter Berücksichtigung eventuell notwendiger Zuschläge für Tonhaltigkeit, ein Schallleistungspegel von $L_W \leq 70$ dB(A) einzuhalten.

Die vorgenannten Anforderungen entsprechen den im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Betriebsbedingungen und sind bei der

weiteren Planung und Ausführung des Vorhabens zu beachten.

Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wird hinsichtlich des Schutzanspruchs gegenüber Geräuschimmissionen der Schutzanspruch eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

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 [12]

6.12 Denkmalschutz

Gegenwärtig sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler kartiert. Ein Baudenkmal existiert in Form der östlich im Plangebiet gelegenen Ölbergkapelle mit der amtlichen Kartierungsnummer D-1-82-114-21. Diese wurde in den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gezielt berücksichtigt und wird vom Vorhaben im Übrigen nicht berührt.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

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.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG werden im Zuge der Abschichtung gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs- und des Ausgleichsbedarfs sowie die Auswirkungsanalyse zur Planung in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushalts wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

7.1.2 Artenschutz

Durch das Kartierungsbüro Hintsche GmbH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan erstellt. Die saP ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen, auf das Gutachten sowie Kapitel 3.3.2 und Kapitel 6.10.2 wird verwiesen.

7.1.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die gegenüber dem Bestand zunehmende Flächenversiegelung und Bebauung ist mit Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets zu rechnen. Insbesondere können die natürlichen Funktionen bislang unversiegelter Flächen hinsichtlich der Verdunstung, Versickerung und nächtlichen Abkühlung eingeschränkt werden. Aufgrund der räumlich begrenzten Flächeninanspruchnahme und der weiterhin vorhandenen Gehölz- und Waldstrukturen ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen überwiegend auf das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld beschränken. Erhebliche Beeinträchtigungen überörtlich bedeutsamer klimatischer Ausgleichsfunktionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, die nachteiligen Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima zu mindern. Insbesondere der weitgehende Erhalt des vorhandenen Altbaumbestands, die Schonung der angrenzenden Waldflächen sowie ergänzende Gehölzpflanzungen und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen unterstützen die Verschattung, Verdunstung und Temperaturregulierung. Ergänzende Dachbegrünungen und die Begrünung unterbauter Flächen können zur Verbesserung des Niederschlagswasserrückhalts und zur Minderung sommerlicher Aufheizungseffekte beitragen.

Insgesamt werden die klimatischen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung begrenzt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird damit im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

7.1.4 Immissionen

<u>Lärm</u>
Bezüglich der Schallimmissionen wird auf das Schalltechnische Gutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom14.09.2026 verwiesen. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrungsunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde. Auf Kapitel 6.11 und 8.13 zum Immissionsschutz wird verwiesen.

Luftschadstoffe
Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen v.a. durch Stäube von angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich deren Erschließungsflächen wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen, die Staubbindung wird gezielt gefördert.

7.2 Verkehr

Im Plangebiet bestehen kaum verkehrliche Vorbelastungen.

Durch die geplante Hotelanlage mit Gastronomie und ergänzendem Dauerwohnen ist mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und auf den angrenzenden Erschließungsstraßen zu rechnen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Birkensteinstraße mit Anschluss an das örtliche und übergeordnete Straßennetz. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird vollständig in einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage gedeckt, wodurch oberirdische Stellplatzflächen reduziert und die Freiraumqualität des Plangebiets gestärkt werden.

8 Hinweise

8.1 Arten- und Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. 30.09.) zu beachten ist. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Zusätzlich besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Risse und Höhlungen) von qualifiziertem Personal überprüft werden. Sind entsprechende Quartiere vorhanden, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete artenschutzfachliche Maßnahmen zu prüfen bzw. umzusetzen.

Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (Voith, J. & Haiß, B. (2019). Lichtverschmutzung Ursache des Insektenrückgangs?-ANLiegenNatur, 41(1),57-60.https://www.anl.ba-yern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

8.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“ Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

8.3 Altlasten

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Miesbach oder das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu verständigen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

8.5 Entwässerung / Versickerung

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 belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung

z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von konta- miniertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

8.6 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

8.7 Regenwassernutzung / Starkniederschläge

Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass

infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Miesbach vorzulegen.

8.8 Bodenschutz

Der belebte Oberboden (und ggf. kulturfähige Unterboden) 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.

8.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind im gesetzlich zulässigen Rahmen zu dulden.

8.10 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz – GModG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), verwiesen.

8.11 Baumschutz

Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und / oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

8.12 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

8.13 Immissionsschutz

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO gleich gesetzt.

8.14 DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ainring eingesehen werden.

9 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 26.10.2026 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

10 VERZEICHNISSE

Quellenverzeichnis

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

[2] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013. München 2013 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und Teilfortschreibung vom 09.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 und Teilfortschreibung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023. München 2020

[3] Planungsverband Region Oberland (17) (Hrsg.) 2026: Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland (Elfte Fortschreibung – Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung), in Kraft getreten am 25.07.2026. München 2026

[4] Gemeinde Fischbachau: Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LSP), Stand 28.03.1989, genehmigt am 25.04.1989. Fischbachau 1989

[5] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: http://fisnat.bayern.de/finweb, abgerufen am 19.08.2026

[6] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, abgerufen am 19.08.2026

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

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

[9] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Klimainformationssystem (BayKIS), Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019, Klimaregion Alpen, aus: https://klimainformationssystem.bayern.de, abgerufen am 19.08.2026

[10] Climate Data: Klima Fischbachau, aus: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/fischbachau-108422/, abgerufen am 19.08.2026

[11] 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

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

[13] Kartierungsbüro Hintsche GmbH: Bebauungsplan, Gemeinde Fischbachau – Faunistischer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 30.09.2026. Bruckmühl 2026

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

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 2: Luftbild mit Planungsumgriff V-BBP „Birkenstein“; aus [1]

Abb. 3: LEP Anhang 2 Strukturkarte, Ausschnitt Region 17, o.M.; aus [2], bearbeitet

Abb. 4: RP Karte 1 Raumstruktur, Ausschnitt Fischbachau, o.M.; aus [3], bearbeitet