

Gemeinde Bad Feilnbach
Landkreis Rosenheim



Einbeziehungssatzung „Mitterweg West“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
mit integrierter Grünordnung

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: Dezember 2025
Projekt: 25830

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure
München | Rosenheim | Traunstein

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

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets	1
3.0 Bestand und Planung	2
3.1 Bauliche Situation, Gebietscharakter	2
3.2 Darstellung in Bauleitplänen, planungsrechtliche Beurteilung	2
3.3 Naturräumliche Ausgangssituation	3
3.4 Planung, Erläuterung der Festsetzungen	6
4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4.1 Vorgaben	8
4.2 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	8
4.3 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	9
4.4 Ausgleichsfläche und Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen	10
5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	11
6.0 Auswirkungen der Planung	13
Literatur- und Quellenverzeichnis	15

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für den Bereich Kutterling, Altofing, Mitterweg (Mitterfeld) und Umgebung bestehen seit mehreren Jahren diverse Bau- und Entwicklungswünsche. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Bad Feilnbach entschieden, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich und naturräumlich auf Ebene eines Rahmenplans zu betrachten und zu bewerten. Die vorliegende Einbeziehungssatzung berücksichtigt, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, die Ergebnisse des Rahmenplans und dient der Schaffung von ortsverträglichem Baurecht innerhalb eines für die Gemeinde bedeutsamen Kultur- und Landschaftsraums.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wohnraumbeschaffung für ortsansässige junge Familie hat sich die Gemeinde daher entschlossen, für den überplanten Bereich eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Mitterweg in der Gemeinde Bad Feilnbach, Landkreis Rosenheim. Südlich des einzubeziehenden Bereichs befindet sich mit dem Mitterweg die kommunale Erschließungsstraße für das Quartier.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland) begrenzt. Im Osten grenzt der Bebauungszusammenhang von Mitterweg an das einzubeziehende Grundstück.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von circa 850 m² auf, Abgrenzung siehe folgende Karte. Etwa 50 m² des Planungsgebiets entfallen auf Teilflächen der Flur Nr. 1271/1 T. Die Einbeziehung dieser Flächen dient einer organischen Anbindung an die bestehende Ergänzungssatzung „Kutterling – Mitterfeld“ (2000).



Abb. 1 Karte Planungsgebiet

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: Digit. Flurkarte mit Stand April 2024 © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung

3.0 Bestand und Planung

3.1 Bauliche Situation, Gebietscharakter

Die heute erkennbaren Siedlungsansätze am Mitterweg und im Bereich des Mühlwegs entwickelten sich aus landwirtschaftlichen Einzelanwesen im Außenbereich. Ab etwa 1960 ist eine sukzessive Erweiterung der vorhandenen Bebauung, überwiegend durch weichende Hoferben, erkennbar.

Eine nennenswerte Entwicklung hat im Bereich des „Mitterfelds“ stattgefunden. Der verfestigten Wohnbebauung wurde in diesem Bereich im Jahr 2000 durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Rechnung getragen. Mit vorliegender Satzung für den Bereich „Kutterling - Mitterweg“ (11.07.2000) wurde das städtebauliche Gewicht und der Bebauungszusammenhang des Siedlungssplitters bestätigt. Dabei wurden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs für den Bereich „Mitterfeld“ festgelegt.

Die Bebauung entlang des Mitterwegs weist keinen landwirtschaftlichen Bezug auf. Es handelt sich um einen relativ kompakten Siedlungskörper mit überwiegend Wohnhäusern.

Der Baubestand des Quartiers ist geprägt durch zweigeschossige Wohnbebauung, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Baugestaltung orientiert sich mit betont rechteckigem Grundriss und Satteldächern an der regionstypischen Bauform. In Anlehnung an die bauliche Entwicklung in der Region und zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung im ausgebauten Dachgeschoss wurden mehrere Gebäude mit Zwerch- bzw. Quergiebel errichtet bzw. versehen.

Die Grundstücke liegen mehrheitlich direkt am Mitterweg. Eine Bebauung in zweiter Reihe hat bislang lediglich im zentralen Bereich südlich des Mitterwegs stattgefunden.

Das Quartier weist insgesamt ein ländliches Erscheinungsbild auf, die Gestaltung der Gebäude und umgebenden Hausvorzonen bzw. -gärten ist jedoch deutlich durch die vorliegende Wohnnutzung geprägt. Durch die straßenorientierte Bebauung mit den rückwärtigen Hausgärten ist eine gute Verzahnung zwischen Siedlung und freier Landschaft erkennbar.

3.2 Darstellung in Bauleitplänen, planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde (2002) ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan sind keine Merkmale und Vorgaben verzeichnet

Die vorhandene Bebauung am Mitterweg weist als im Zusammenhang bebauter Bereich in der Gesamtheit ein deutliches städtebauliches Gewicht auf. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sind überholt. Die überplanten Flächen der Einbeziehungssatzung sind als Außenbereich am Ortsrand zu beurteilen.

Eine prägende Wirkung der vorhandenen Bebauung am Mitterweg auf die Außenbereichsflächen ist anzunehmen. Neben der einheitlichen Art der Nutzung (Wohnnutzung) kann auch aus den vorhandenen Baukörpern, welche jeweils von der Struktur unter der Baumassee vergleichbar sind, das Maß der baulichen Nutzung abgelesen werden. Somit wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung voraussichtlich keine bodenrechtliche Spannung durch die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich ausgelöst.

In diesem Zusammenhang hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung vom 29.09.2025 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Flur Nrn. 1271/1 T und 1271/2 beschlossen. Ein zusätzliches Baurecht wird durch die vorliegende Planung für die Teilflächen der Flur Nr. 1271/1, Gemarkung Litzldorf, nicht begründet.

Mit dieser Einbeziehungssatzung liegt ein Eingriff in den Naturraum im Sinne des BauGB vor, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher anzuwenden. Darüber hinaus sind die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

3.3 Naturräumliche Ausgangssituation

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	039-N Rosenheimer Becken

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald sowie waldfreier Hochmoor-Vegetation oder Torfmoos-Fichtenwald“ [Legendeneinheit N6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.2 Alpen“ zugeordnet. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich in einem Umfeld von mindestens 2 km keine internationalen und nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile u. a.) und keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und -flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Biotopkartierung Bayern

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet in einem Umfeld bis 450 m keine kartierten Biotopflächen zu verzeichnen (FIN-WEB © 2025 LfU).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erheb-

liche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Im Bereich des überplanten Grundstücks befindet sich kein Baum- und Gehölzbestand. Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv überwiegend zur Grünfuttengewinnung genutzt.

Westlich grenzen Privatgärten mit ländlich geprägter Hausgartenbepflanzung an. Im Zuge von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der vorhandene Baumbestand auf Nachbargrundstücken nicht beschädigt wird, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Topografie

Entsprechend dem digitalen Geländemodell DGM25 der bayerischen Vermessungsverwaltung steigt das Gelände am Mitterweg von etwa 532,30 m ü. NHN im Osten auf etwa 533,20 m ü. NHN im Westen des Grundstücks. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigung von circa 3,3 % (BayernAtlas © 2025 StMFH, Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung). Nach Norden steigt das Gelände ebenfalls um circa 3 %.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und angrenzend an den überplanten Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Geplante Vorhaben befinden sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Nach Auskunft des UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Überschwemmungsgefahren befindet sich das Planungsgebiet weder in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche. Die überplanten und die angrenzenden Grundstücke nördlich des Mitterwegs liegen jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch zum Beispiel über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen vonseiten der Behörden jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU, siehe folgende Abbildung, sind westlich und nördlich des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bzw. mit starkem Abfluss verzeichnet (UmweltAtlas © 2025 LfU).

Detaillierte Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das überplante Grundstück ist überwiegend eben.

Entsprechend dem UmweltAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken sowie dem UmweltAtlas Bayern befinden sich innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas © 2025 LfU).

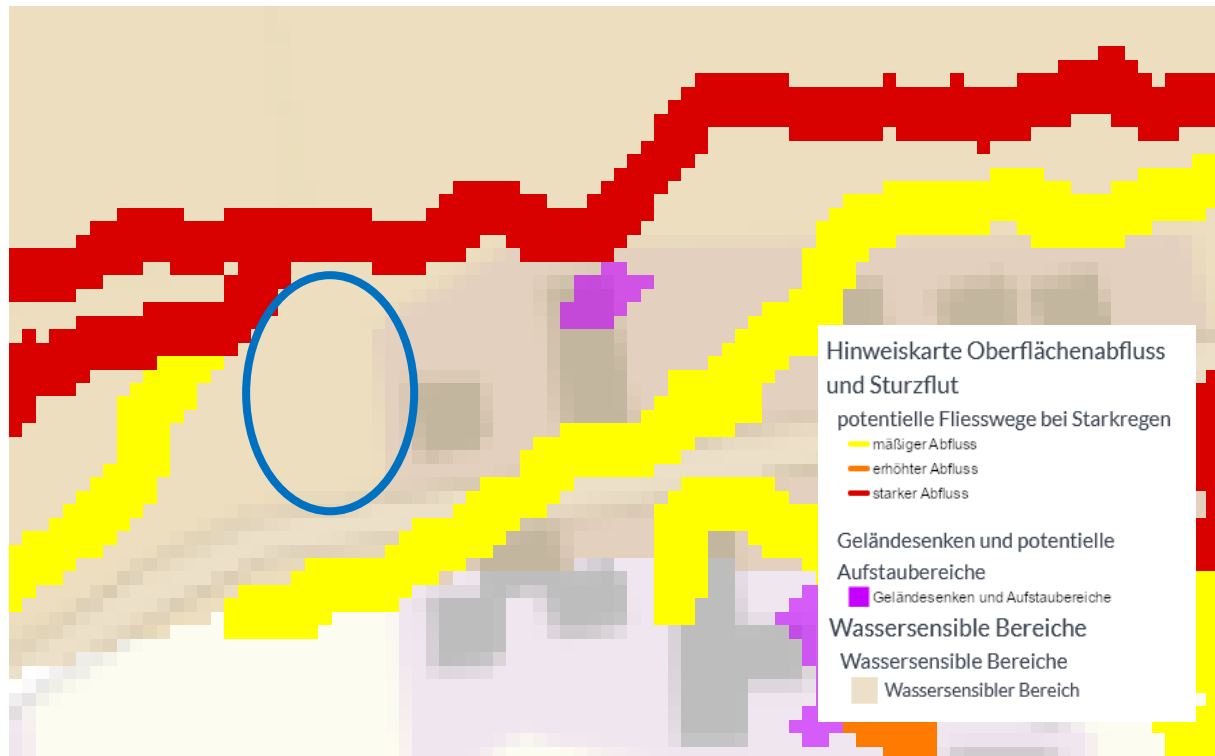


Abb. 2 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Boden / Geologie / Hydrogeologie

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

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	<p>Untergrund: bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar</p> <p>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch</p>
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<p>Nährstoffverfügbarkeit: mittel</p> <p>Potential als Wasserspeicher: sehr gering</p> <p>Grundwasser: > 20 dm tief</p> <p>Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden</p> <p>Grobbodengehalt (Steine): sehr stark steinig, kiesig, grusig</p> <p>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: Carbonat</p> <p>Humusgehalt im Oberboden: extrem humos, anmoorig</p>
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<p>Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar</p> <p>Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.</p>

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
	Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um organische Böden.
Gesteinseinheit nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	[„ta-f] Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L,bn] Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen Mögliche Bodengruppen: GE, GW, SE, SW, GU, SU, UL, UM, UA, TL, TA
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[9c] Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment)

Tab. 1 Kennzeichnung des Planungsgebiets

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

Immissionen

Im größeren Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Voll- und Teilerwerb. Darüber hinaus sind diverse Betriebe im Zuerwerb tätig. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung trägt einen großen Teil zur Identifikation und Prägung des Bereichs bei.

Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb und den entsprechenden Verkehr sind im Umfeld des geplanten Vorhabens gegeben. Im Planungsgebiet ist daher mit temporären, und im ländlichen Raum üblichen, Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen zu rechnen. Vor allem Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

3.4 Planung, Erläuterung der Festsetzungen

Auf Grund der vorhandenen städtebaulichen eindeutigen Prägung der umgebenden Bebauung handelt es sich um ein Gebiet ohne städtebaulicher Reglungsbedarf i.S. des § 34 Abs. 4 BauGB. Daher wird auf detaillierte Festsetzung zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Baugestaltung verzichtet.

Das Maß der Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die äußere Gestalt von Gebäude sind in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies dient einem einheitlichen, homogenen und verträglichen Ortsbild und gilt insbesondere im Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand-, Firsthöhe und Grundfläche. Auf die Höhenentwicklung und den Umgang mit dem bestehenden Gelände, sowie natürliche Geländemodellierungen anstatt Stützmauern ist in der Bauvorlage besonders zu achten.

Es gilt die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Bad Feilnbach in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind befestigte Flächen auf das Notwendigste zu beschränken. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Wegedecken ist in diesem Sinne unzulässig.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung beziehungsweise Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beziehungsweise in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Zum Schutz des Bodens und im Sinne einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung sind nicht überbaute Grundstücksflächen allgemein zu begrünen, zu gestalten und zu pflegen sowie mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die bauliche Nutzung der einbezogenen, unbebauten Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff dar. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu Kap. 4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) entsprechen den geltenden Vorschriften des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB sowie den allgemeinen Grundsätzen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 13 BNatSchG.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der Flur Nr. 1270, Gmrkg. Litzldorf nachgewiesen.

Zur Unterstützung der heimischen Tierwelt wird empfohlen, im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Hierzu zählen neben Nistquartieren für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter auch Quartiere für Fledermäuse.

Neben artgerechten offen liegenden Quartieren oder Fassadenquartiere, z. B. der Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeldt Naturschutz oder gleichwertig können alternativ bei der Realisierung von Gebäuden mit Satteldächern die Dachüberstände der neuen Gebäude an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich gestaltet werden. Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 cm und eine Breite von circa 60 cm aufweisen.

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

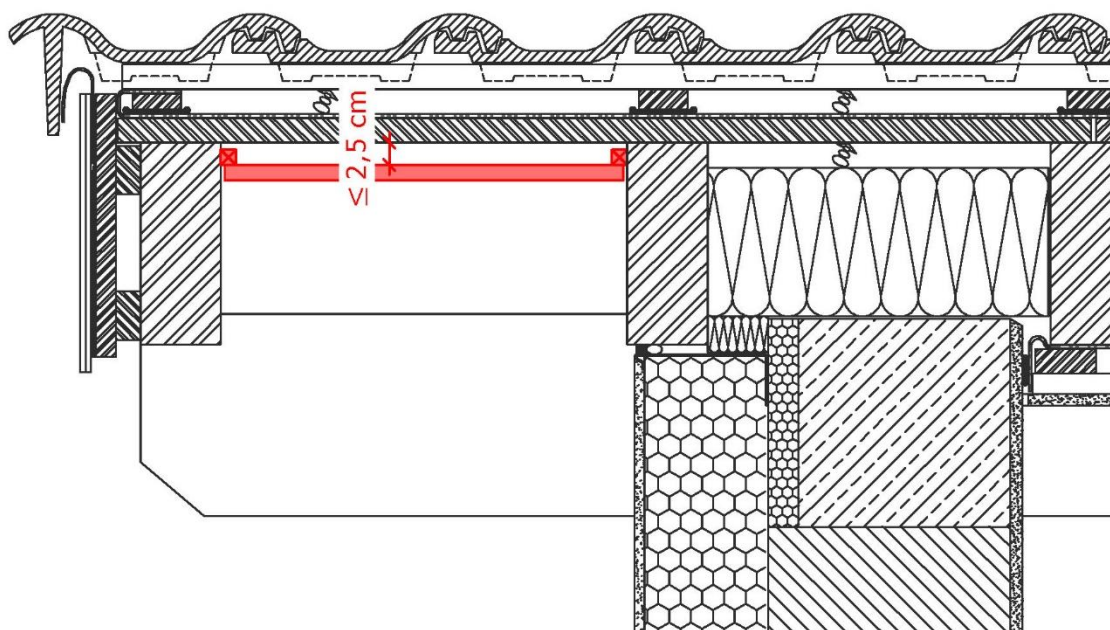


Abb. 3 Skizze Ausbildung Fledermausquartier im Ortgangbereich (Beispiel) – ohne Maßstab

Zur Unterstützung saisonal brütender Vogelarten können Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten vorgesehen werden, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind. Weitere Informationen können der Homepage des Landesverbands für Vogelschutz (vgl. <https://www.lbv-muenschen.de/was-wir-tun/arten-schutz-an-gebaeuden/warum-artenschutz>) entnommen werden.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Innerhalb des für eine Neubebauung vorgesehenen Bereichs befindet sich kein Baumbestand.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotop oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

4.1 Vorgaben

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die vorliegende Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003) erstellt.

Durch die Einbeziehung und geplante Bebauung einzelner Außenbereichsflächen wird in jedem Fall ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die zur Bebauung einbezogenen Flur Nrn.1271/2 sind damit ausgleichsrelevant.

Ein zusätzliches Baurecht wird durch die vorliegende Planung für die Teilflächen der Flur Nr. 1271/1, Gemarkung Litzldorf, nicht begründet.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden westlich der Eingriffsfläche nachgewiesen. Maßnahmen zur Vermeidung beziehungsweise Minderung des baulichen Eingriffs werden festgesetzt.

VORGABEN

Baugrundstück Flur Nr. 1271/2:	ca. 800 m ² (Eingriffsfläche einschließlich beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff).
--------------------------------	--

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an das Regelverfahren.

4.2 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Siedlungseinheit am Mitterweg. Die überplanten Flächen werden als mehrschüriges Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aufgrund der Ortsrandlage ist für die überplante Fläche von einem Potenzial für eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen.

Das Gelände ist überwiegend eben. Auf den überplanten Flächen befindet sich kein Baumbestand.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Bedeutung des Planungsgebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter durch Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“ (siehe folgende Tabellen und Abbildung).

Eingriffsflächen „Mehrschüriges Grünland“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	mehrschüriges Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer vorhanden, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Agrarlandschaft ohne Baumbestand, Ortsrandlage, benachbarte begrünte Bereiche
Gesamtbewertung im Mittel	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 2 Einstufung des Zustands der Eingriffsflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Das bestehende Siedlungsgefüge ist ländlich geprägt und weist relativ große Baugrundstücke auf, die Grundflächenzahl GRZ der benachbarten Bebauung liegt überwiegend in einer Spanne zwischen GRZ 0,15 bis 0,25.

Künftige Vorhaben im Planungsgebiet müssen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Demnach kann im Planungsgebiet von einer Grundflächenzahl GRZ kleiner 0,35 ausgegangen werden.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet demnach als „Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

4.3 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In der Einbeziehungssatzung werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt:

- Verbot der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken zur Minimierung des Versiegelungsgrades, im Sinne einer gleichmäßigen Ableitung des Oberflächenwassers und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen,
- Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher.

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, Ausgleichsfaktoren für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgenden Tabellen dienen der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

			Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen			
<u>Eingriffsflächen</u>			
	Flur Nr. 1271/2		800 m ²
		Flächen mit Umgestaltung / Nutzungs- änderung i.S. der Eingriffsregelung	800 m²
B Erforderlicher Ausgleich			
Einstufung der Eingriffsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003,			
B.1 Eingriffsflächen			
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Mehrschüriges Grünland	Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur- haushalt und Landschaft	Kategorie II
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,8 – 1,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen		0,8
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich		
	Flur Nr. 928/9 T		800 m ²
	Ausgleichsfaktor		0,8
	Ausgleichsflächenbedarf		640 m²

Tab. 3 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

4.4 Ausgleichsfläche und Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf der Flur Nr. 1271/2 in der westlichen Umgebung der geplanten Eingriffsflächen auf Teilbereichen der Flur Nr. 1270 T, Gmrkg. Litzldorf angeboten.

Die Ausgleichsflächen angrenzend an den Mitterweg sind überwiegend eben und werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befinden sich weitläufige Streuobstwiesen. Auf den Ausgleichsflächen selbst befindet sich kein Baumbestand.

Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

- Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands: maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, eine extensive Beweidung ist zulässig.
- Fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von heimischen Obstbäumen, Mindestqualität H 2xv STU 12-14 cm die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen,
- Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr,

- Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Genereller Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

Die Flächen für die Pflanzung von Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme befinden sich in Privateigentum und sind daher im Rahmen einer vertraglichen Bindung mit zusätzlicher dinglicher Sicherung zugunsten der Gemeinde Bad Feilnbach entsprechend Darstellung im folgenden Lageplan vor Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung dauerhaft als Ausgleichsfläche zu sichern.



Abb. 4 Karte Ausgleichsflächen und -maßnahmen
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2019 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit dieser Satzung liegt im Bereich der einbezogenen Flächen ein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

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

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

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

Auf das Kapitel „Naturräumliche Ausgangssituation“ wird verwiesen.

Zusätzlich direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und Biotopflächen können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Bebauung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Durch die Planung gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

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

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

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

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Einbeziehungssatzung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu verwenden.

Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind ungeeignet.

Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.

6.0 Auswirkungen der Planung

Der Siedlungsbereich am Mitterweg ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. des § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Wohnraumbeschaffung für junge ortsansässige Familien und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die bezeichneten Grundstücksflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft und den Ortsrand einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten.

Die bauliche Nutzung der einbezogenen Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Die geplanten Ausgleichsflächen entsprechen den geltenden Vorschriften des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB und werden in Form einer Erweiterung bestehender Streuobstwiesenbestände durch Obstbaumpflanzungen auf der Flur Nr. 1270 T, Gmrkg. Litzldorf, nachgewiesen.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern keine Bau- und Bodendenkmale (Bayerischer DenkmalAtlas © 2025 BLfD). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Energiebedarf und -verbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen für die

geplanten Gebäude empfohlen. Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist Bad Feilnbach grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet.

Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

Bad Feilnbach, den

.....

Max Singer,
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: Dezember 1995
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN