

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim

**Bebauungsplan Nr. 74 „Vagen Auland“**  
**5. Änderung**

<b>Begründung</b>
-------------------

Bearbeitung:

**plg** Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt  
Architekt+Stadtplaner  
Sch/RU

Mühlenstraße 20 a      Tel.: 08034/909959-0  
83098 Brannenburg      Fax 08034/909959-29  
Mail:      info@architekt-werner-schmidt.de

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung Juni 2017

BV 16827

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Anlass der Planung
- 2.0 Chronologie der Bauleitplanung Nr. 74 „Vagen – Auland“
- 3.0 Geltungsbereich und Größe des Planungsgebiets
- 4.0 Entwicklung des Planungsgebiets, Ist-Zustand
- 5.0 Planungsziel
- 6.0 Begründung der Festsetzungen
- 7.0 Auswirkungen
- 8.0 Eingriff und Ausgleich
- 9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

## 1.0 Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 08.11.2016 die 5. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 74 „Vagen Auland“ beschlossen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Vagen Auland“ teilte das Landratsamt Rosenheim anlässlich der Behördenbeteiligung mit, dass künftig nur noch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsplans gelten. Das heißt, alle notwendigen Planzeichen sind so festzusetzen/fortzuführen. Dies gilt insbesondere für die überbaubaren Flächen – Baugrenzen, etc. Rechtlich ausgeschlossen ist das Vorhandensein zweier Pläne für den gleichen Geltungsbereich.

Zur Rechtssicherheit, Übersicht der Planung und deren Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit dieser 5. Änderung die bisherigen Änderungen in die Urfassung (rechtskräftig seit 20.12.2000) einzuarbeiten, i. S. einer Pflege und Aktualisierung des Bauleitplans. Das Planungsgebiet ist mittlerweile zu 70 % bebaut. Diese 5. Änderung ist auch Anlass für die Lagekorrekturen anlässlich der Neuvermessung.

## 2.0 Chronologie der Bauleitplanung Nr. 74 „Vagen Auland“

Planfassung	Rechtskraft seit	Art der Änderung
Urfassung	20.12.2000	Neuaufstellung
1. Änderung	13.09.2010	Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die neu gebildeten Flur Nrn. 456/162, /163, /164, /165, /166, /167, /168, /169 mit Lageverschiebung der Flächen für die Garagen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.
2. Änderung	23.03.2012	Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans umfasst die Flur Nrn. 456/128, 456/130 und 456/132 T.  Abweichend von der Urfassung ist die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt auf folgende Nutzungsarten gem. § Abs. 2 BauNVO:  1. Wohngebäude 2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Änderung	23.09.2015	Das Grundstück Flur Nr. 456/177 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese Beschränkung wurde aufgehoben.  Analog der umliegenden Bauflächen wurde die Flur Nr. 456/177 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zugelassen ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhaus.
4. Änderung	22.06.2016	Generell Anhebung der Wandhöhe auf 6,30 m zur Generierung von Wohnraum im Dachgeschoss.  Erweiterung der Baugrenze für die Haus Nrn. 7 und 7a auf 9,00/16,00 m für ein Doppelhaus.

5. Änderung	BA.- Beschluss vom 08.11.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer Spielplatzfläche auf der Flur Nr. 46/190 der Gem. Vagen.</li> <li>- Verzicht auf das Pflanzgebot im Knotenpunkt des Georg-Eberl-Rings.</li> <li>- Verbreiterung der Baugrenze für die Haus Nrn. 10 u. 10a (Doppelhaus, Flur Nrn. 456/125 und 456/126) um 1,0 m.</li> <li>- Beachtung der Bedenken und Anregungen des LRA Rosenheim aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Vagen – Auland“.</li> </ul>
-------------	-------------------------------	--

### 3.0 Geltungsbereich und Größe des Planungsgebiets

Die Aktualisierung des Bebauungsplans Nr. 74 „Vagen Auland“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich der einbezogenen Flächen der 2. Änderung. In Folge Lageabweichung der Ausgleichsflächen wurde der Geltungsbereich im Westen auf den Flur Nrn. 454/2, 454/3 und 456/219, den ausgeführten Ausgleichsflächen und der durchgeführten Bodenordnung angepasst.



## **4.0 Entwicklung des Planungsgebiets, Ist-Zustand**

### VORAUSSETZUNGEN

Voraussetzung für die Entwicklung des Baugebiets war die Hochwasserfreilegung. Der erweiterte Mangfalldamm mit begleitenden Waldflächen definiert den Siedlungsabschluss der Vagener Au im Westen. Der Damm hat allerdings eine andere Ausdehnung erfahren als im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, mit Auswirkungen auf die Bodenordnung und die Lage und Größe der Ausgleichsflächen. Die Lage und Ausdehnung des Damms und der Ausgleichsflächen wird mit dieser 5. Bebauungsplanänderung entsprechend aktueller digitaler Flurkarte redaktionell berichtigt. Das Baugebiet wird davon nicht berührt.

### VERMESSUNG

Grundlage für diese 5. Änderung des Bebauungsplans ist die aktuelle digitale Flurkarte (August 2016).

### BAULICHE ENTWICKLUNG

Das Gebiet wurde analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelt. Das trifft sowohl für die Hauslandschaft als auch für die Verkehrserschließung zu. Lokale Lageabweichungen der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend 1., 4. und 5. Änderung sind unbedeutend und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Im Baugebiet sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Nach der bisherigen Entwicklung geht der Trend eindeutig zum Doppelhaus. Das Baurecht ist mittlerweile zu 70% ausgeschöpft.

Mit der 2. Änderung werden zwei Grundstücke, davon eins unbebaut, nördlich des Peter-Rosegger-Wegs in das Baugebiet „Vagen Auland“ einbezogen.

Mit der 3. Änderung wird auf ein Gebäude für den Gemeinbedarf verzichtet. Das Grundstück wird einer Wohnbebauung mit Doppelhaus zugeführt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich die Erweiterung der Wandhöhe zur Generierung von Wohnraum (einzelne Räume) im Dachgeschoss.

### VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird an das bestehende Siedlungsgebiet „Vagener Au“ über die Peter-Rosegger-Straße im Norden und die Sepp-Hilz-Straße im Süden angebunden. Die innere Erschließung ist bestimmt durch eine ringförmige Anliegerstraße im Mischungsprinzip. Das Verkehrsnetz ist ausgebaut.

### GRÜNORDNUNG, EINGRIFF/AUSGLEICH

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine großzügige Eingrünung des Baugebiets festgesetzt. Die Maßnahme wurde durch den Obst- und Gartenbauverein Vagen beispielhaft umgesetzt. Ausgelöst durch die Bodenordnung in Verbindung mit dem Mangfalldamm werden Lageabweichungen vom Pflanzgebot im rechtskräftigen Bebauungsplan festgestellt.

Das Pflanzgebot auf den mittlerweile bebauten Grundstücken ist noch nicht umgesetzt. Besonderer Wert wird auf die straßenbegleitenden großkronigen Laubbäume gelegt, die für das Erscheinungsbild des Straßenraumes von besonderer Bedeutung sind.

Lageabweichungen vom Pflanzgebot im rechtskräftigen Bebauungsplan werden mit dieser 5. Änderung redaktionell berichtigt.

## **5.0 Planungsziel**

Die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplans für die bauliche Entwicklung gelten auch für diese 5. Änderung:

- *Das Baugebiet „Vagen Auland“ mit dem Hochwasserdamm der Mangfall definiert den westlichen Ortsrand des Siedlungsbereichs „Vagener Au“.*
- *Ein verdichtetes Einzel-/Doppelhaus-Konzept bestimmt die Hauslandschaft. Im Norden und Süden bestimmen Auwald, bzw. eine markante Terrassenkante den natürlichen Siedlungsabschluss.*
- *Räumliche Ordnung und bewegte, im Süden an den topographischen Gegebenheiten orientierte Wohnstraßen, schaffen interessante Beziehungen im öffentlichen Raum.*
- *Die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper gewährleistet eine optimale Belichtung und Besonnung und schafft die Voraussetzungen für eine energiesparende und ökologisch orientierte Bauweise.*

Die 5. Änderung vereint den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der 1. bis 4. Änderung i. S. der Pflege und Aktualisierung des Bauleitplans in einer Planfassung mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 74 „Vagen Auland“ 5. Änderung.

Daraus resultiert, dass die 5. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 „Vagen Auland“ und die 1. bis 4. Änderung ersetzt.

## **6.0 Begründung der Festsetzungen**

Die Ziffernfolge wird aus dem Planteil der 5. Änderung des Bebauungsplans „Vagen Auland“ übernommen.

### **A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

#### **Zu A 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan (20.12.2000) ergänzt um den Bereich der 2. Änderung und modifiziert um die Lage des Damms und der Ausgleichsflächen. Eine Abgrenzung der 2. Änderung ist nicht mehr erforderlich, weil die Unterscheidung in der Art der baulichen Nutzung entfällt (siehe A 2.1)

#### **Zu A 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Zu A 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) entwickelt. Das entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Wohnnutzung soll im Planungsgebiet Vorrang haben.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden, abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, ausgeschlossen. Das gilt, analog der 2. Änderung, künftig für das gesamte Planungsgebiet. In die ausgeübte Nutzung wird damit nicht eingegriffen. Angesichts der bisherigen Entwicklung, Lage, Größe und Strukturierung der noch verbleibenden Baugrundstücke erscheint eine Ansiedlung derartiger Betriebe unwahrscheinlich. Die notwendigen Flächen würden auch dem dringenden Wohnungsbedarf entzogen. Die Ansiedlung derartiger Einrichtungen soll strukturfördernd auf die tragenden Ortsteile mit günstiger Verkehrserschließung gelenkt werden.

Integrierte Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind, dem Wohnen zugeordnet, i. S. der Lebenshaltung und -gestaltung allgemein zugelassen. Sie sollen sich dem Wohnen aber unterordnen.

Es wird beibehalten, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, weil sie dem allgemeinen Entwicklungsziel (Wohnraumbeschaffung) nicht entsprechen, nach Lage und Erschließungsvoraussetzungen für dieses Gebiet ungeeignet sind und im Einzelfall unzumutbare Störungen für das Wohngebiet und die Umgebung nicht auszuschließen wären.

### **Zu A 3.0 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der folgenden Parameter bestimmt:

- die maximal zulässige Grundfläche GR,
- die maximal zulässige Wandhöhe WH.

### **Zu A 3.1 Zulässige Grundfläche GR**

Die überbaubare Grundfläche ist im Bebauungsplan für jedes Baufenster festgesetzt.

Sofern die Festsetzung eine größere Grundfläche GR zulässt als die Baugrenze umschreibt, stellt die Baugrenze die verträgliche Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Die überbaubare Grundfläche ist mitbestimmend für den baulichen Maßstab.

Die erhöhte zulässige Grundfläche GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar (Erschließungs- und Stellplatzflächen, etc.).

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. können um bis zu 65 v. H. überschritten werden. Die Überschreitung ist bedingt durch den relativ hohen Flächenanteil für Stellplätze und Garagen im Verhältnis zur Hauptanlage. Diese Überschreitung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze und Pflanzgebote kompensiert. Die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion sind gering.

Für die noch nicht bebauten Grundstücke wurden die Baugrenzen mit Focus Doppelhausbebauung geringfügig erweitert. Das ist nur zielführend, wenn auch

die Grundflächen der Entwicklung angepasst werden. Die Korrektur der Grundflächen wird mit dieser Bebauungsplanänderung vorgenommen.

### **Zu A 3.2 Zulässige Wandhöhe WH**

Die festgesetzten Wandhöhen definieren 2-geschossige Baukörper. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde die Wandhöhe von 6,00 m auf 6,30 m angehoben um zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu generieren. Diese Festsetzung gilt für alle Hauptanlagen.

Allgemeiner Bezugspunkt für die maximal zulässige WH ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG.

### **Zu A 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Zu A 4.1 Bauweise**

Für das Baugebiet gilt, in Fortsetzung der Hauslandschaft in der Vagener Au, die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO.

In Vorbereitung des Bebauungsplans Nr. 74 „Vagen Auland“ wurden mehrere Varianten (Grundrissbeispiele) verdichteter Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt. Nachfrageorientiert hat sich die Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans für ein Einzel-Doppelhaus-Modell entschieden. Die Nachfrage hält an.

#### **Zu A 4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind nur für die im Bebauungsplan konkret festgesetzten Anbauteile zulässig. Die Begrenzung der Abmessungen soll sicherstellen, dass sich die Anbauteile dem Baukörper unterordnen. In einzelnen Fällen weicht der Baubestand (aktuelle DFK) von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig ab. Die Abweichungen werden mit dieser 5. Änderung an das Vermessungsergebnis angepasst.

#### **Zu A 4.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Analog der landschaftstypischen Bauweise ist der First parallel zur längeren Grundrissseite anzuordnen. Die Firstrichtung bestimmt zusammen mit der Baugrenze die Ordnung der Baukörper.

### **Zu A 5. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr; Garagen, Carports, Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 8.7.2009.

Zur Anzahl der Stellplätze regelt die GaStellV nur Mindestvorgaben.

Abweichend von der GaStellV werden für dieses Baugebiet mind. 2 Stellplätze je Wohnung gefordert. Die Mindestvorgaben der GaStellV reichen erfahrungsgemäß für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser nicht mehr aus.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Aus Gründen des Ortsbilds und Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sind Gewächs- und Teehäuschen, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung in der Grundfläche begrenzt.

Die Carports sind den geplanten Wohngebäuden im räumlichen Kontext direkt zugeordnet. Sie sind auf den dafür festgelegten Flächen zu errichten.

Bei Grenzbauten, außer Kommungaragen, ist zur Wahrung des landschaftstypischen Dachüberstands die Garagenaußenwand um mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Zur Begrenzung befestigter Flächen sind Stellplätze auf die straßenzugewandten Flächen begrenzt. Eine Orientierung gibt die Festsetzung unter B 1.4 vor. Geringfügige Flächenabweichungen sind zugelassen.

Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen aus Gründen des Ortsbildes und zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens nicht eingefriedet werden und sind von baulichen Nebenanlagen freizuhalten.

#### **Zu A 6. Öffentlich und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans angelegt und fertiggestellt. Die privaten Verkehrsflächen umfassen die Garagenzufahrten und Stellplätze (siehe Abschnitt A 5.3 dieser Begründung).

### **B FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

#### **Zu B 1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 BauGB)**

Öffentliche und private Grün- und Freiflächen sind grundlegende Voraussetzung für ein gesundes Arbeits- und Wohnumfeld. In ländlichen Gegenden tragen Freiräume zudem auch in besonderem Maße zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft bei.

Auf die Gestaltung der öffentlich wirksamen Freiflächen (Hausvorzonen, Straßenraum) und die Gestaltung des Ortsrands wird besonderer Wert gelegt. In diesem Zusammenhang wird auf den Testentwurf zu einer Hausgruppe im Bebauungsplan verwiesen. Die gewählten Festsetzungen sollen außer Wohnumfeldgestaltung

- den Wasserhaushalt unterstützen,
- die natürliche Bodenfunktion außerhalb der bebauten Flächen weitestgehend erhalten,
- die Flächenversiegelung auf das Notwendigste reduzieren,

- durch Anlegen strukturreicher Gärten die Artenvielfalt wildlebender Tiere und Pflanzen fördern,
- markante Gehölzbestände erhalten und weiterentwickeln.

Für das Baugebiet selbst und die nähere Umgebung wird dringend ein Kinderspielplatz gefordert. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat dafür eine Teilfläche der Flur Nr. 456/190 (im Eigentum der Gemeinde) bestimmt. Die Fläche wird aus der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche herausgelöst. Ausgleichsmaßnahmen sind auf dieser Teilfläche wegen möglicher Störungen durch noch zu erwartende benachbarte Baumaßnahmen noch nicht durchgeführt. Alternative Flächen mit Bezug zur Siedlung stehen nicht zur Verfügung.

Flächen für KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushaltes sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen.

## **Zu B 2. Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durch- und Eingrünung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrads werden als Maßnahmen zur Verringerung bzw. Kompensation möglicher Eingriffe gewertet.

Die Eingrünung des Baugebietes wurde im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen bereits beispielhaft umgesetzt. Handlungsbedarf besteht noch auf den privaten Freiflächen. Eine fachliche Beratung wird dringend empfohlen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung, sind Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Planteil festgesetzt. Die Pflanzgebote stehen im Kontext mit der baulichen und naturräumlichen Umgebung. Von der dargestellten Lage kann jedoch abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Es ist wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wieder finden (autochthones Pflanzenmaterial). Auf eine Artenauswahl wird in dieser Änderung, wie im bisherigen Verfahren, verzichtet. Es wird auf die fachkundige Beratung des Obst- und Gartenbauvereins Vagen gesetzt. Auf die Erfolge in der Dorferneuerung Vagen wird Bezug genommen.

Von besonderer Bedeutung sind die straßenbegleitenden Pflanzgebote, die möglichst in einer konzertierten Pflanzaktion umgesetzt werden sollten. Davon hängen letztlich das Erscheinungsbild und die positive Wahrnehmung des Begegnungs- und Lebensraumes der Anliegerstraße ab.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist ausdrücklich nicht erwünscht, da diese

nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen. Das gilt auch für Hecken.

Dominierende Solitär-Laubgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Zu ihrem Schutz dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

### **Zu B 3. Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG sowie § 1a Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen erfolgte Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind schon durchgeführt. Lageabweichungen von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und die Flächenabtretung für den geplanten Kinderspielplatz erfordern eine Überprüfung und Bewertung des bisherigen Ausgleichskonzepts. Dabei ist auch zu überprüfen inwieweit die Dammlflächen für Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind.

Im diesem Zusammenhang sind auch die Ausgleichsmaßnahmen, veranlasst durch die 2. Änderung des Bebauungsplans, zu prüfen, für die externe Flächen reserviert sind.

### **Zu C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i.S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest. Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen bestimmen die wesentlichen gestalterischen Komponenten einer landschaftstypischen Bauweise. Die gestalterischen Festsetzungen zur Höhenlage, Grundriss, Fassade, Dach, Garagen und Einfriedungen werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Es besteht keine Veranlassung zu Abweichungen.

Eingefügt wird zur Vermeidung einer gestörten Dachlandschaft und negativer Fernwirkung die Festsetzung zur Anbringung von Solaranlagen.

## **7.0 Auswirkungen**

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Vagen Auland“ fasst den Planungsprozess von der Urfassung bis zur 5. Änderung zusammen. Abgesehen von der 5. Änderung handelt es sich dabei ausschließlich um eine redaktionelle Überarbeitung und Zusammenfassung der bisherigen Planungsebenen.

Diese 5. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan (20.12.2000) einschließlich der 1. bis 4. Änderung.

Abweichungen von den bisherigen Planungsgrundsätzen sind nicht zu verzeichnen. Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit der Schutzgüter.

Die Fläche des Hochwasserdamms weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab, dadurch haben sich die Ausgleichsflächen mit der Neuvermessung zwar

lagemäßig verschoben, die Grundzüge der Grün- und Ausgleichsplanung sind aber eingehalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den betroffenen Flächen bereits umgesetzt. Die Überprüfung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen mit dieser 5. Bebauungsplanänderung dient in erster Linie der Gegenüberstellung von Planung und Ausführung und Aktualisierung des Öko-Katasters.

Es wird festgestellt, dass die ausgeführten Ausgleichsflächen den Ausgleichsbedarf übersteigen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 – Gebiete, FFH- und VS-Richtlinien) und Waldflächen sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

In die Struktur und Ausdehnung des Baugebiets wird nicht eingegriffen. Es werden auch keine neuen Baurechte geschaffen oder neue Bauflächen einbezogen.

In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder die Umgebung werden nicht erwartet.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

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

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## **8.0 Eingriff und Ausgleich**

Mit dem städtebaulichen Vorhaben „5. Änderung des Bebauungsplanes Vagen-Auland“ liegt aufgrund des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes dient der redaktionellen Anpassung der 1. bis 4. Änderung und der Überprüfung von Lageänderungen. Mit diesen überwiegend „redaktionellen Anpassungen“ sind keine Eingriffe verbunden.

In der 5. Änderung ist aber zusätzlich die Änderung eines Teiles der Ausgleichsflächen zugunsten einer Spielplatzfläche enthalten. Diese Neuausweisung stellt einen Eingriff in eine naturschutzrechtlich festgesetzte Fläche dar und ist auszugleichen.

Zur Veranschaulichung ist im Folgenden die Eingriffs-/Ausgleichssituation der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes Vagen-Auland dargestellt.

**a) Bebauungsplan Nr.74 (Stand: Oktober 2000) „Urplan“**

Ausweisung eines Baugebiets zur Definierung des westlichen Ortsrandes.

Die durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsflächen konnten innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden definiert:

- Entwicklung einer Feuchtwiese mit Neuanlage eines Feuchtbiotops.
- Einbindung und Eingrünung der Ortränder mit standorttypischen Gehölzen, Wildraseneinsaat und natürliche Sukzessionsflächen.
- Extensive Nutzung der Hochwasserdämme und Erstellung neuer Wegebeziehungen, Magerrasenstandorte, Entwicklung von Feldgehölzen als Vogelschutzhecke und Sukzessionsflächen.
- Ergänzung und Pflege der bestehenden Feldrainbepflanzung, Entwicklung zur Vogel- und Kleintierschutzhecke als naturraumtypisches Landschaftsbildelement.
- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen. Feldgehölzen und Hecken als Windschutz und zur Klimaverbesserung.

Eingriffsgröße	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsbedarf
4.300 m <sup>2</sup>	0,5	2.100 m <sup>2</sup>
1.200 m <sup>2</sup>	0,5	600 m <sup>2</sup>
12.200m <sup>2</sup>	0,2	2.400 m <sup>2</sup>
2.600 m <sup>2</sup>	0,2	500 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	0,5	100 m <sup>2</sup>
1.400 m <sup>2</sup>	2,0	2.800 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>		<b>8.500 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: Übersicht Eingriff/Ausgleich Bebauungsplan Nr. 74 Vagen-Auland („Urplan“)



Die Abbildung zeigt den Bebauungsplan Nr. 74 „Urplan“



Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Bebauungsplan Nr. 74 „Urplan“ mit roter Abgrenzung der Ausgleichsflächen.

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich insgesamt auf 8.500 m<sup>2</sup>. Im Planteil dargestellt und festgesetzt war eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von ca.10.730 m<sup>2</sup>.

Ausgleichsbedarf	Verfügbare Ausgleichsfläche	Flächen Über- / Unterschreitung
8.500 m <sup>2</sup>	ca. 10.730 m <sup>2</sup>	+ 2.230 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Übersicht Ausgleichsbedarf und verfügbare Ausgleichsflächen  
 Bebauungsplan Nr. 74 Vagen-Auland („Urplan“)

**b) Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung (Stand: Mai 2010)**

Anlass der Änderung:

Verschiebung der überbaubaren Flächen, sowie eine Verschiebung der Garage an die Baugrenze des Hauptbaukörpers auf den Flur Nummern 456/162, 456/163, 456/164, 456/165.

→ Änderung nicht eingriffsrelevant

**c) Bebauungsplan Nr. 74, 2. Änderung (Stand: März 2012)**

Anlass der Änderung:

Die Erweiterung des Geltungsbereiches umfasste die Flur-Nrn. 456/128, 456/130 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 456/132.

Als Minimierungsmaßnahme wurde auf der Fläche mit den Flur Nrn. 456/130 und 456/132 ein gestuffer, naturnaher Waldsaum angelegt. Für den baulichen Eingriff auf der Flur Nr. 456/130 Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham war ein Ausgleich von 1.000m<sup>2</sup> zu erbringen. Dieser Ausgleich erfolgte auf einer externen Fläche mit der Flur Nr. 2633 der Gemarkung Irschenberg, Landkreis Miesbach.

Fl.-Nr. Eingriff	Eingriffsgröße	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf	Fl.-Nr. Ausgleich	Maßnahmenbeschreibung
456/130	1.000m <sup>2</sup>	1,0	1.000m <sup>2</sup>	2633	Entwicklung einer artenreichen Nasswiese

Tabelle 3: Übersicht Eingriff/Ausgleich Bebauungsplan Nr. 74 Vagen-Auland 2. Änderung



Die Abbildung zeigt die Minimierungsmaßnahme auf dem Grundstück mit den Flur Nrn. 456/130 und 456/132 T.



Die Abbildung zeigt die externe Ausgleichsfläche der Flur Nr. 2633 Teilfläche Gemarkung Irschenberg.

→ Die 2. Änderung wird redaktionell übernommen, ein neuer Eingriff ist damit nicht verbunden.

#### **d) Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung (Stand: Oktober 2015)**

##### Anlass der Änderung:

Aufhebung der Fläche für Gemeindebedarf auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 456/177. Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

→ Änderung nicht eingriffsrelevant

#### **e) Bebauungsplan Nr. 74, 4. Änderung (Stand: Juli 2016)**

##### Anlass der Änderung:

Änderung der zulässigen Wandhöhe von 6,00 m auf 6,30 m.

→ Änderung nicht eingriffsrelevant

#### **f) Bebauungsplan Nr. 74, 5. Änderung (Stand: März 2017)**

In der 5. Änderung ist die Änderung eines Teiles der Ausgleichsflächen zugunsten einer Spielplatzfläche enthalten. Diese Neuausweisung stellt einen Eingriff in eine naturschutzrechtlich festgesetzte Fläche dar und ist auszugleichen. Eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ des StMLfU ist durchzuführen.



Die Abbildung zeigt die Spielplatzfläche der 5. Bebauungsplanänderung, die in der Urfassung als Ausgleichsfläche festgesetzt war.

Die Ausgleichsfläche wird in die Kategorie III „Gebiet hoher Bedeutung – unterer Wert“ eingeordnet. Dies ist begründet zum einen mit dem Alter der Obstbäume, das unter 30 Jahren liegt und andererseits mit dem vorhandenen extensiven Grünland magerer Ausprägung.

Aufgrund der Eingriffsschwere (GRZ  $\leq$  0,35, Typ B) liegt die Spanne der Ausgleichsfaktoren zwischen 1,0 und 3,0. Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ wird ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt.

Die aufgezeigten Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung des Wohnareals durch eine Baumpflanzung
- Durchgrünung der privaten Baumpflanzung und Strauchpflanzung
- Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen

Rechtfertigen diese Einordnung innerhalb der möglichen Spanne an Ausgleichsfaktoren.

Hieraus resultiert ein **Ausgleichsbedarf** von  $720 \text{ m}^2 \times 1,0 = 720 \text{ m}^2$ .

Für die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 74 Vagen Auland besteht bereits ein Ausgleichsbedarf von  $8.500 \text{ m}^2$ . Zusammen mit dem Ausgleich für die Spielplatzfläche ergibt sich in der **Gesamtsumme ein Ausgleichsbedarf** von  $8.500 \text{ m}^2 + 720 \text{ m}^2 = 9.220 \text{ m}^2$

Die Ausgleichsflächen wurden bereits im Westen und Norden des Baugebietes hergestellt in Form von Streuobstbeständen und extensivem Grünland auf magerem Bodenmaterial (überwiegend Hochwasserdamm).

Die Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von  $12.520 \text{ m}^2$  liegen vollständig oder mit einer Teilfläche auf folgenden Flurstücken; Fl. Nr. 454, 454/2, 454/3, 456/208, 456/217, 456/219, 456/222, 456/223, 456/252, 8824 Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen – Westerham. Die bestehenden Dammwege sind nicht in die Ausgleichsfläche eingerechnet.

Die Anrechenbarkeit der Flächen liegt bei 1,0.

### g) Übersicht der eingriffsrelevanten Bebauungsplanänderungen

Bebauungsplan	Ausgleichsbedarf	Verfügbare Ausgleichsfläche	Flächen Über- / Unterschreitung
Nr. 74 Urplan	$8.500 \text{ m}^2$	$10.730 \text{ m}^2$	$+ 2.230 \text{ m}^2$
Nr. 74, 2. Änderung	$1.000 \text{ m}^2$	$1.000 \text{ m}^2$	keine
Nr. 74, 5. Änderung	$9.220 \text{ m}^2$	$12.520 \text{ m}^2$	$+ 3.300 \text{ m}^2$

Tabelle 1: Übersicht Eingriff/Ausgleich Bebauungsplan Nr. 74 Vagen-Auland („Urplan“)

## 9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

### BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR

<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de); Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):

### RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

<http://www.wirtschaft-risby.bayern.de/risnet>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumb Beobachtung,  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

### GEOVIEWER DER BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE

<http://geoviewer.bgr.de/>

Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000\_OB v3.0, (C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006

### BAYERN-VIEWER DENKMAL

<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4, 80539 München, [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)

### BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT – LEITFADEN (ERGÄNZTE FASSUNG)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ergänzte Fassung des Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) in der 2. erweiterte Auflage Januar 2003 © StMLU, alle Rechte vorbehalten

### KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

### REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011

### DEUTSCHER KLIMAATLAS

<http://www.dwd.de>

Deutscher Wetterdienst, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

### BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS)

[www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)

Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU  
Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

.....

Werner Schmidt  
Architekt+Stadtplaner