



8. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Mai 2020
Projekt: 20805

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Kufsteiner Str. 87 - 1. OG Ost
83022 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031/30425-10
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Shuo Shi, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurekologie

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich	1
3.0 Ausgangssituation	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation	4
4.0 Begründung der Festsetzungen	6
4.1 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	7
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	8
4.5 Gestalterische Festsetzungen.....	8
4.6 Festsetzungen zur Grünordnung.....	8
5.0 Auswirkungen der Planung	9
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	10
5.3 Baubeschränkungszone 110kV-Freileitung	12
Literatur- und Quellenverzeichnis	13
ANHANG Berechnungsbeispiel Grundfläche GR	14

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für den südlichen Bereich des Ortsteils Vagen liegt ein Antrag der Bauwerber zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 113 vor.

Besagtes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“ (rechtskräftig seit 13.02.2004). Im Bebauungsplan ist das Grundstück mit einem Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen sowie einem privaten Obstgarten festgesetzt.

Entsprechend vorliegender Planung wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe beibehalten. Die Erschließung erfolgt von Norden von der Goldbachstraße.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab:

- Positionierung der baulichen Anlagen,
- Lage der Kfz-Stellplätze,
- Anzahl der Wohneinheiten,
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingriff in die festgesetzte private Grünfläche/Obstgarten durch bauliche Anlagen.

Im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der Sitzung vom 07.01.2020 der vorliegenden Planung zugestimmt und die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“ beschlossen. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 80 "Fichtenstraße-Vagen".

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m² wird deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“ umfasst die östlichen Teilflächen der Flur Nr. 113T der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Vagen. Das Gebiet wird nördlich durch die Goldbachstraße und südlich durch den Seehamer Weg begrenzt. Östlich und westlich des überplanten Gebiets setzt sich die vorhandene Wohnbebauung fort.

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 1.959 m².

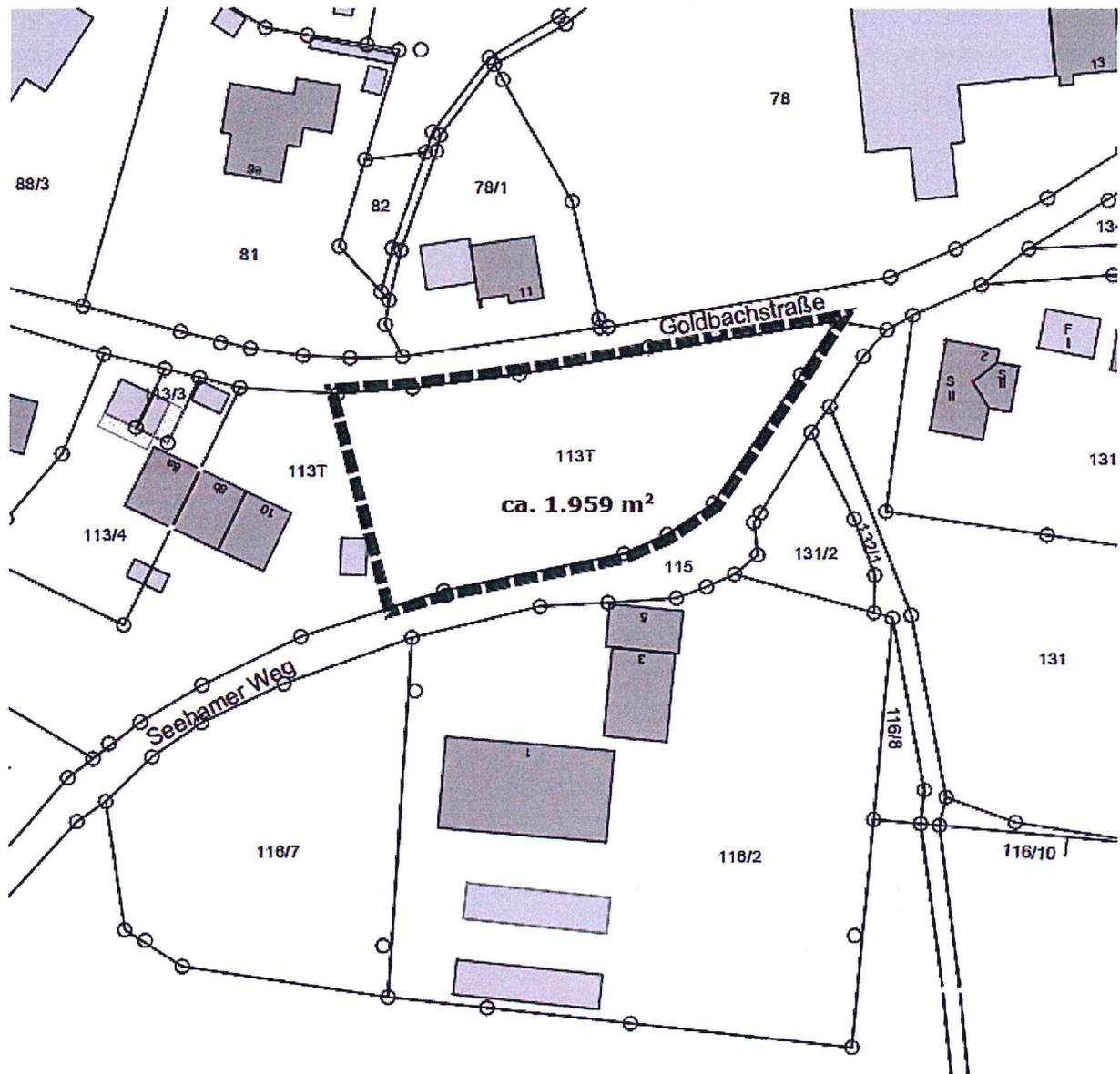


Abb. 1 Karte Geltungsbereich
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen im Osten dargestellt.

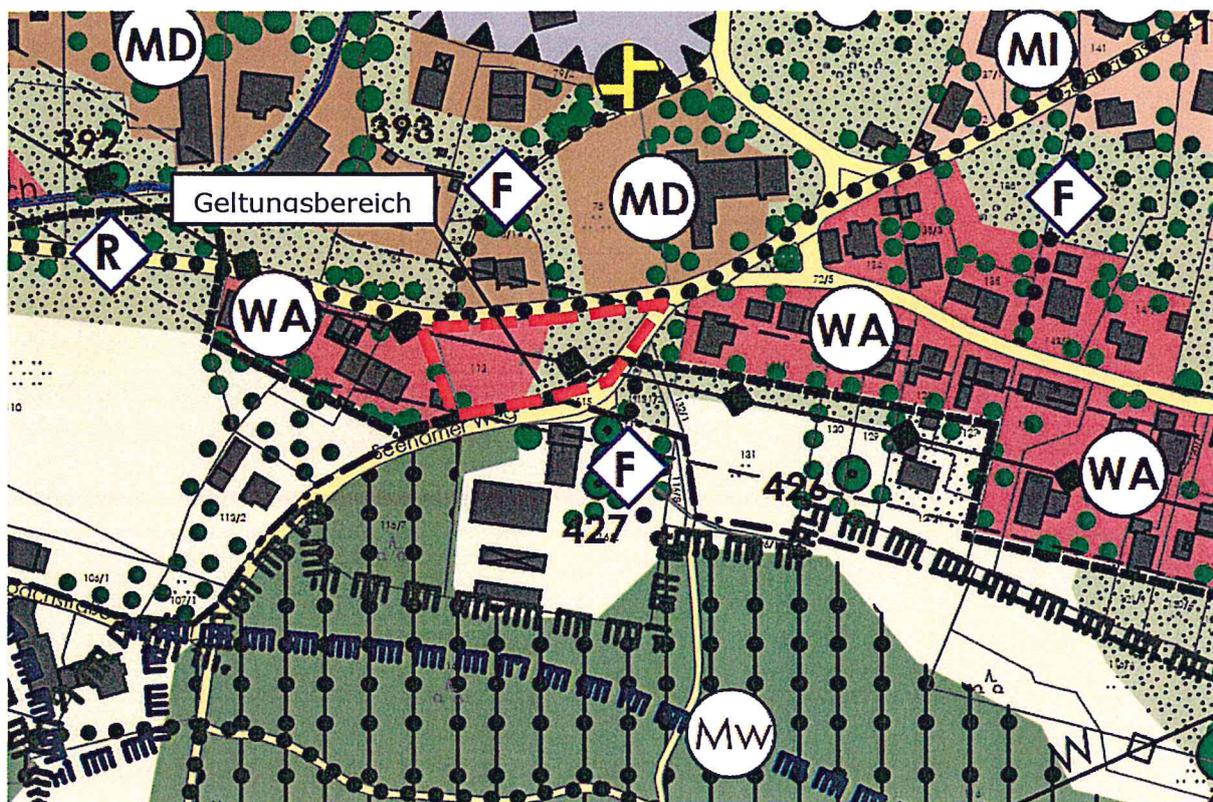


Abb. 2 Auszug aus FNP Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Ohne Maßstab

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“ ist für das Grundstück die Errichtung von einem Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen in offener Bauweise vorgesehen.

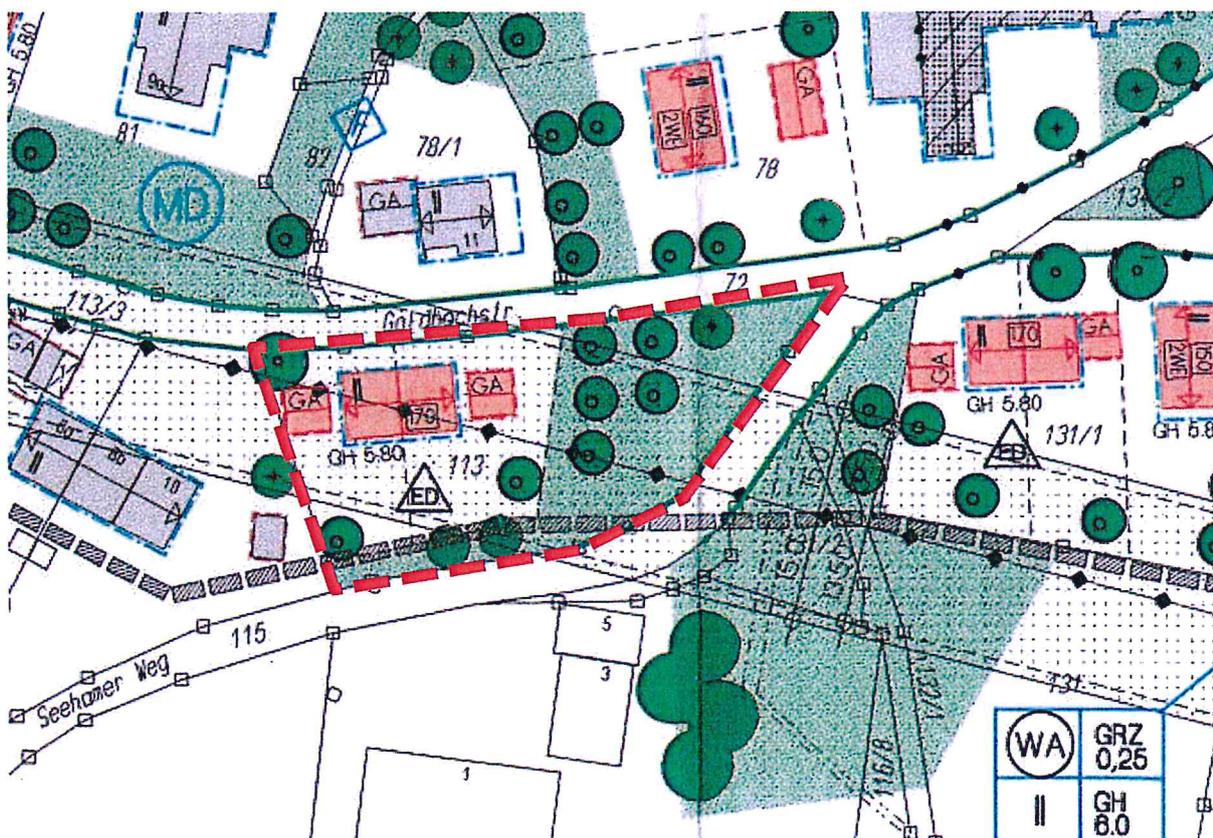


Abb. 3 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Ohne Maßstab

Für das Doppelhaus wird die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten (je Doppelhaushälfte) auf drei begrenzt.

Im Sinne der Erhaltung vorhandener Grünzüge und -strukturen werden die südliche und östliche Teilflächen als extensiv genutzte private Grünfläche/Obstgarten mit Pflanzungsgebot festgesetzt.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Denkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern - Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 16.07.2019 befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschätzte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler. (Online-Abfrage vom 18.03.2020)

Das nächste Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m nordwestlich des Planungsgebiets (Aktennummer D-1-87-130-55: Ehem. Backhaus, Kalktuffbau mit Satteldach, um 1800.).

Topographie

Das Gelände fällt über eine Länge von ca. 83 m von etwa 537 m ü. NN auf ca. 532 m ü. NN in Südwest-Nordost Richtung (Durchschnittliche Neigung ca. 6%).

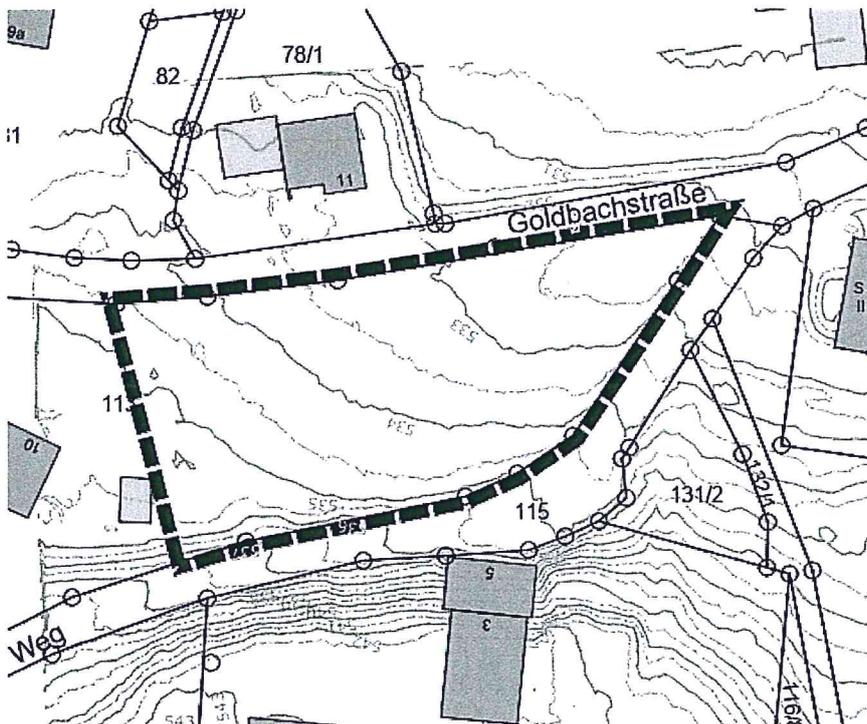


Abb. 4 Topographie

ohne Maßstab

Leitungsnetz

Im Planungsbereich verläuft die Trasse der 110kV-Leitung Nr. J231 (Bayernwerk AG).

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.9. Demnach sind bei 110 kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

In Abstimmung mit der Bayernwerk AG beträgt die Baubeschränkungszone bei dem betroffenen Streckenabschnitt beiderseits 14,00 m von der Leitungsachse. Und eine Schutzzone der Leitung beträgt beiderseits 27,50 m von der Leitungsachse. Die Baubeschränkungszone und die Schutzzone sind im Planteil der Bebauungsplanänderung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt.

Hydrogeologie / Hochwasserschutz

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück weder im wassersensiblen Bereich noch im einem hochwassergefährdeten Bereich.

Der Goldbach (Gewässer III. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m nordwestlich des Planungsgebiets. Im Bereich Flur Nr. 88/3 liegt die südliche Uferoberkante des Goldbachs bei ca. 532 m ü NN.

Aufgrund der Höhenlage der Bauvorhaben (OK.FFB.EG ca. 534 m ü NN) können Hochwassergefahren ausgeschlossen werden.

Vorsorglich wird jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

Naturräumliche Zusammenhänge/ Biotopflächen/ Altlasten

Das Planungsgebiet weist intensiv genutzte private Grünflächen auf. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Baumbestand. Im Süden außerhalb des Planungsgebiets befinden sich dichte Baumbestände. Sie schließen sich südlich dem Mischwald an.

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 Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

In einiger Entfernung von ca. 130 m befinden sich das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (ID 8237-371) und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebiets ist aufgrund des Abstands der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

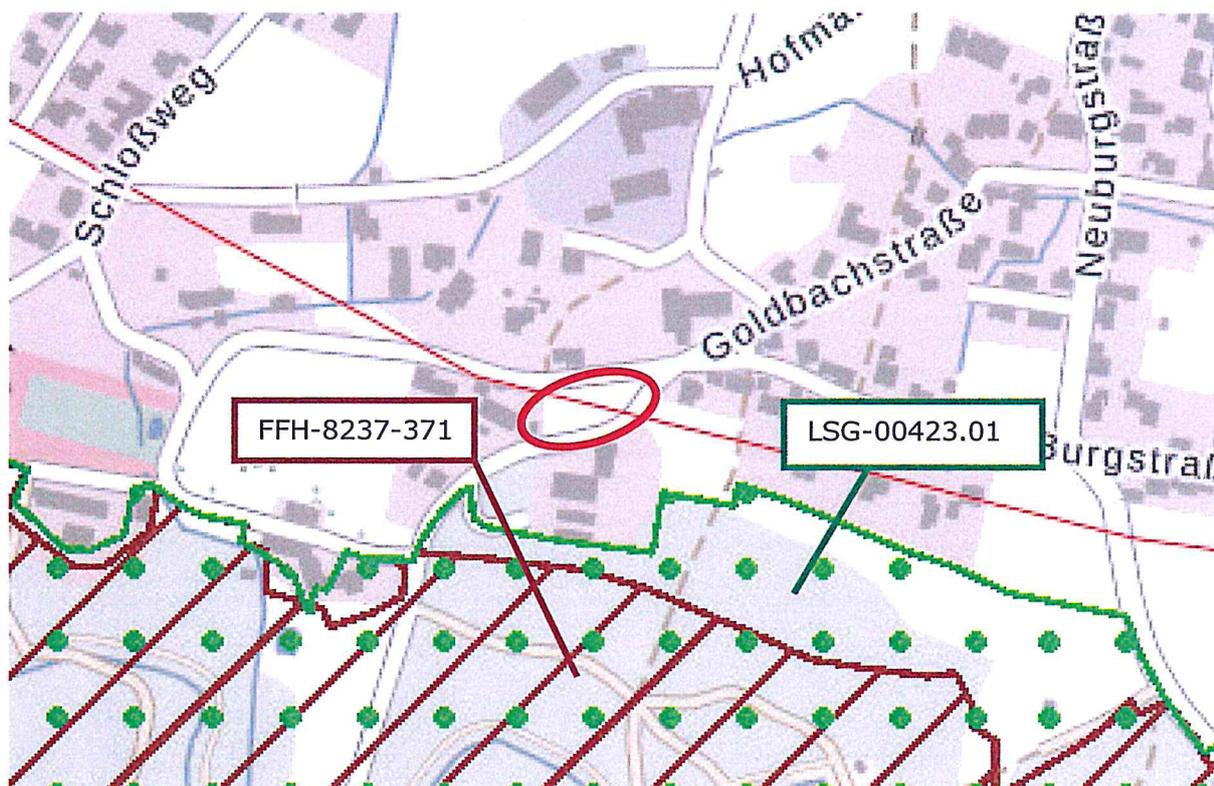


Abb. 5 Lage und Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (grüne Flächenschraffur), FFH-Gebiets (braune Flächenschraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) Ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2019 BayLfU © 2019 Bay. Vermessungsverwaltung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB, Online-Abfrage 18.03.2020) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern sind innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen zu verzeichnen.

Das nächste Biotop (Biotop Nr. 8137-0054-002 „Quellhorizonte S-Vagen am N-Abfall des Irschenberges.“ Hauptbiototyp: 98% Wald) befindet sich ca. 180 m südlich des Planungsgebiets.

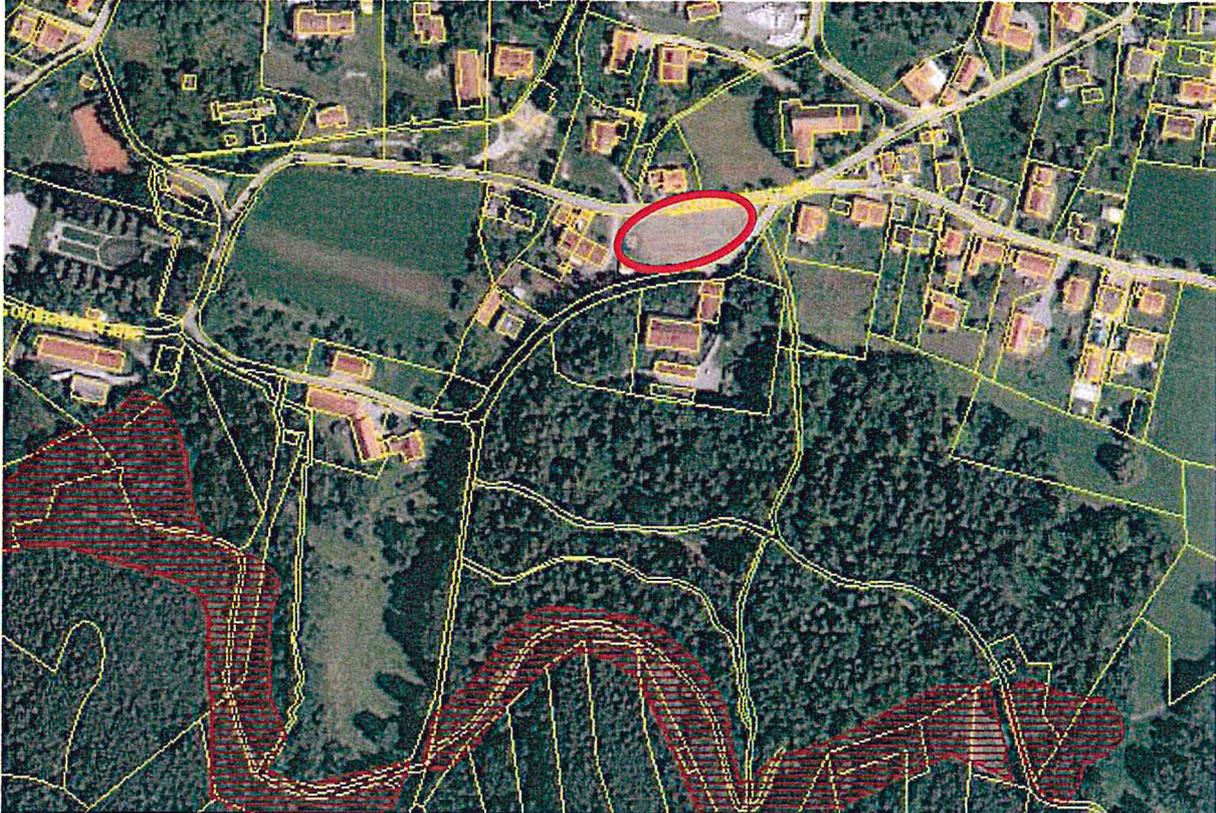


Abb. 6 Amtliche Biotopkartierung (Flachland) (rote Flächenschraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) Ohne Maßstab
Quelle: Auszug aus Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2019 BayLfU © 2019 Bay. Vermessungsverwaltung

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese 8. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 8. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“ verwiesen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Höhenentwicklung wird künftig ausschließlich durch die Wandhöhe (WH) bestimmt, als Ersatz für die bisherige Gebäudehöhe (GH).

Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

Für den Geltungsbereich wird vorhabenbezogen die höchstzulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Soweit die zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen gemäß § 23 BauNVO.

Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Die maximal zulässige Grundfläche GR darf analog des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) im WA bis zu 50% überschritten werden.

Ein entsprechendes Beispiel zur Ermittlung / Berechnung der Grundfläche GR befindet sich im Anhang.

Auf die Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und der höchstzulässigen Grundfläche ausreichend definiert.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Die Planung entspricht dem Anspruch der Innenentwicklung und dem Maßstab der Umgebung. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) bestimmt.

Die zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut, wird grundstücksbezogen für jedes Bau- fenster konkret auf NN-Höhe (Normal Null) festgelegt.

Die zulässige Wandhöhe für das Hauptgebäude von 5,80 m bleibt unverändert. Zur Schaffung des Speicherraumes für alternative Heizung (z.B. Hackschnitzel, Pellets etc.) wird die zulässige Wandhöhe für beide Garagen mit 5,10 m festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude passt sich der natürlichen Topographie an. Mindestsicherheitsabstände zu den einzelnen Leitungssträngen der 110-kV-Leitung (Bayernwerk) werden eingehalten.

Die Höhenentwicklung der geplanten Nachverdichtung fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Gebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen die geplanten Baufenster zur Nachverdichtung.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Die Abstandsfläche des geplanten Nebengebäudes fällt auf das Nachbargrundstück. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist entsprechend dem Anspruch der Innenentwicklung mit 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die unter Ziffn. A 5 bzw. C 7.4 festgesetzten privaten Grünflächen.

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 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für jede Wohnung WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke allgemein zulässig. In festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen im Sinne einer Erfüllung der grünordnerischen Ansprüche und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen nicht zulässig.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades, im Sinne einer gleichmäßigen Ableitung des Oberflächenwassers und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sind die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Höhenlage der Gebäude ist neu geregelt. Die bisherige Festsetzung unter den gestalterischen Festsetzungen ist überholt (s. Begründung Kapitel 4.1 Maß der baulichen Nutzung).

Im Sinne des Brandschutzes innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV Leitung ist Dacheindeckung nach DIN 4012 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der in diesem Zusammenhang zu erwartenden Eingriffe werden Festsetzungen zu Geländemodellierung getroffen.

4.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Sinne einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung werden Mindestfestsetzungen für Baumpflanzungen festgesetzt.

Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Da das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der 110-kV Leitung liegt ist die maximale Wuchshöhe von Bäumen hier zu berücksichtigen. Baumarten wie Eiche, Buche sind aufgrund der begrenzten Wuchshöhe nicht für Neupflanzung innerhalb der Schutzzone geeignet. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz abzustimmen. Pläne für Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wie z.B. Freiflächengestaltungsplan sind der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Alle Pflanzungen sind aus klima- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist im Sinne des Ortsbildes nicht zulässig.

Für die o.g. Bebauungsplanänderung ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) keine reguläre Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich. Das bedeutet, dass für die geplanten Eingriffe keine „klassischen“ Ausgleichsflächen erforderlich sind.

Trotzdem findet durch die Errichtung der geplanten Gebäude ein Eingriff in, laut rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte, private Grünflächen statt. Diese sind im bisherigen Bebauungsplan als bedeutend für das Ortsbild und die Dorfökologie und mit öffentlicher Wirkung definiert mit dem klaren städtebaulichen Ziel, die vorhandenen Grünzüge und -strukturen zu erhalten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Teilfläche der Flur Nr. 133 außerhalb des Geltungsbereichs als private Grünfläche dargestellt.

In dieser Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich nach Süden bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 133 erweitert. Für diese erweiterte Fläche wird eine Grünsteifen von 5,00 m als Private Grünfläche neu festgesetzt.

Zum Kompensation der erforderlichen Eingriffe in bislang festgesetzte, ortsbildprägende Grünflächen werden für verbleibende und neu festgesetzte private Grünflächen erhöhte Anforderungen in der Gestaltung und Nutzung gestellt:

In der extensiv genutzten privaten Grünfläche ist die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost und die temporäre Nutzung als Lagerfläche unzulässig. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Fläche ist mit maximal 3 Schnitten pro Jahr (erster Schnitt ab Mitte Juni) zu pflegen.

Das Planungsziel zum Erhalt des vorhandenen Grünzugs in Süd-Nord-Richtung bleibt unberührt. Eine gravierende Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild und Dorfökologie findet nicht statt.

5.0 Auswirkungen der Planung

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 überbaubare Grundstücksfläche wird mit der geänderten Planung für den Wohnflächengewinn erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

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

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude findet ein Eingriff in ortsbildbedeutende Grünflächen statt. Durch die Festsetzung zur Grünordnung werden Eingriffe in die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild kompensiert.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 16.07.2019) und dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Online-Abfrage vom 18.03.2020).

Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Rechtskräftiger BPlan Nr. 80	festgesetzte private Grünfläche	ca. 752 m ²
	Summe	ca. 752 m²
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80	Verbleibende private Grünfläche	ca. 278 m ²
	Neu festgesetzte private Grünfläche	ca. 278 m ²
	Summe	ca. 556 m²
Defizit		ca. 196 m²

Tab. 1 Überblick Eingriffsbilanzierung

Die Tabelle zur Eingriffsbilanzierung zeigt, dass es eine Reduzierung der privaten Grünfläche von 196 m² durch die Änderung gegenüber dem Ur-Bebauungsplan gibt.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 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).

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)	038-N Rosenheimer Becken

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüferelevanten Arten auszugehen.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einiger Entfernung vom ca. 130 m das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (ID 8237-371) und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebiets ist aufgrund des Abstands der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

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 wild lebenden 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.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist intensiv genutzte private Grünflächen auf. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Baumbestand.

Südlich des Seehamer Wegs befinden sich dichte Baumbestände. Sie schließen sich südlich dem Mischwald, dem FFH-Gebiet „Leitzachtal“ / Landschaftsschutzgebiet „Tuffberg südlich von Vagen“ an.



Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2019 BayLfU © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der

lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt.

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 Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

5.3 Baubeschränkungszone 110kV-Freileitung

In Abstimmung mit der Bayernwerk AG beträgt die Schutzzone bei dem betroffenen Streckenabschnitt der 110kV-Freileitung Nr. J231 (Mast B42 bis B43) beiderseits 27,50 m von der Leitungssachse. Darin enthalten ist die Baubeschränkungszone, die beiderseits 14,00 m von der Leitungssachse beträgt.

Somit befinden sich die geplanten Wohngebäude und Garagengebäude innerhalb dieser Baubeschränkungszone. Aufgrund der Festsetzung der OK.FFB der geplanten baulichen Anlagen wird nach Aussage der Bayernwerk AG der erforderliche Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen jedoch eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauakte der Ausführungsplanung der Bayernwerk AG zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen ist.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110-kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten werden. Gesundheitsgefährdungen nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand sind somit ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastigung bei bestimmten Witterungsverhältnissen sind die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm) einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können.

Von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH wurde mit Schreiben vom 17.03.2020 mit dem Zeichen BAGE-DNLL/AM ID 22284 Stellungnahme bzgl. der Sicherheitshinweise zur bestehenden 110-kV-Freileitung genommen. Diese sind Bestandteil des Bauleitplans und den Bauwerbern auszuhändigen.

Jegliche Bauanträge, auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereichte Anträge, sind vor Genehmigung der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Feldkirchen-Westerham, den 02.06.2020



.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83022 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/denkmal erfassung/denk malliste/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
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- BEBAUUNGSPLANS NR. 80 „FICHTENSTRASSE - VAGEN“ (13.02.2004)
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND FEBRUAR 2020

ANHANG Berechnungsbeispiel Grundfläche GR

Berechnungsbeispiel Grundfläche GR für FLUR NR. 113 Ost

Festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche GR [m ²]:	<u>180</u> = 180 m ²
Grundstücksgröße (Flur Nrn.113 Ost):	ca. 768 m ²
hier Bauland:	ca. 623 m²,
private Grünfläche:	ca. 145 m ² .

(entspricht Grundflächenzahl GRZ (I) von 0,29)

Zulässige Überschreitung der GR durch Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garage, Stellplätze, Zufahrten etc.): 50 v.H.

→ Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1:

$$180 * 50 \text{ v. H.} = \mathbf{90 \text{ m}^2}$$

→ Maximal zulässige Grundfläche aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen:

$$180 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = \mathbf{270 \text{ m}^2}$$

Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO: GRZ (II) < 0,6

$$270 \text{ m}^2 : 623 \text{ m}^2 = 0,43 (< 0,6)$$

Bedarf Hauptanlage [m²]

Hauptanlage	ca. 137 m ²
Balkone, Terrasse	ca. 20 m ²
	ca. 157 m ² (< 180 m ²)

Bedarf sonstige bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO [m²]

Nebenanlagen, Garage	ca. 36 m ²
Stellplätze	ca. 25 m ²
Erschließung, Zuwegung	ca. 45 m ²
	ca. 106 m ²

Summe aller baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO [m²]

Hauptanlage	ca. 157 m ²
Sonst. baul. Anlagen	ca. 106 m ²
	ca. 263 m ² (< 270 m ²)

→ **Spielraum nicht ausgeschöpft**

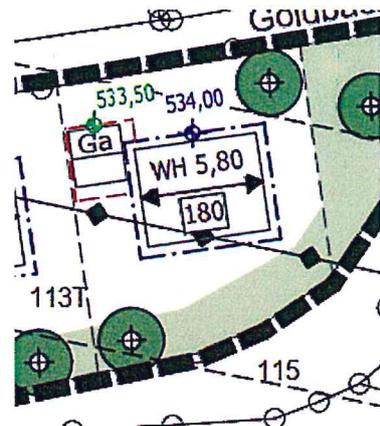


Abb. 1 Auszug aus BP, Flur Nr. 113 Ost