

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 96 „Im Kleinfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

und artenschutzrechtliche Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Oktober 2018

BV 10649

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Brannenburg

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
brannenburg@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)8034/90 99 59 - 0

Bearbeiter:

Sabine Lechner, MSc Landschaftsökologie und nachhaltige Entwicklung
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage, Größe und ausgeübte Nutzung

- 1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen
- 1.2 Geltungsbereich und Größe
- 1.3 Baubestand, ausgeübte Nutzung und Denkmalschutz
- 1.4 Erschließung
- 1.5 Topographie
- 1.6 Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung und Hochwassersituation

2.0 Planungsgrundlagen

- 2.1 Bauleitplanung
- 2.2 Fachgutachten

3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Im Kleinfeld“

4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets – Städtebauliche Ziele

5.0 Begründung der Festsetzungen

A Festsetzungen durch Planzeichen u. Text

- Zu A 2.0 Art der baulichen Nutzung
- Zu A 3.0 Maß der baulichen Nutzung
- Zu A 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
- Zu A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr
- Zu A 6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Zu A 7.0 Verkehrsflächen

B Festsetzungen zur Grünordnung

- Zu B 1.0 Private Verkehrsflächen
- Zu B 2.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Zu B 3.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Zu C 2.0 Baukörper
- Zu C 3.0 / 4.0 Dach- und Fassadengestaltung
- Zu C 5.0 Einfriedungen

6.0 Technische Infrastruktur

7.0 Bodenmechanik, Grundwasserverhältnisse

8.0 Auswirkungen

9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

1.0 Lage, Größe und ausgeübte Nutzung

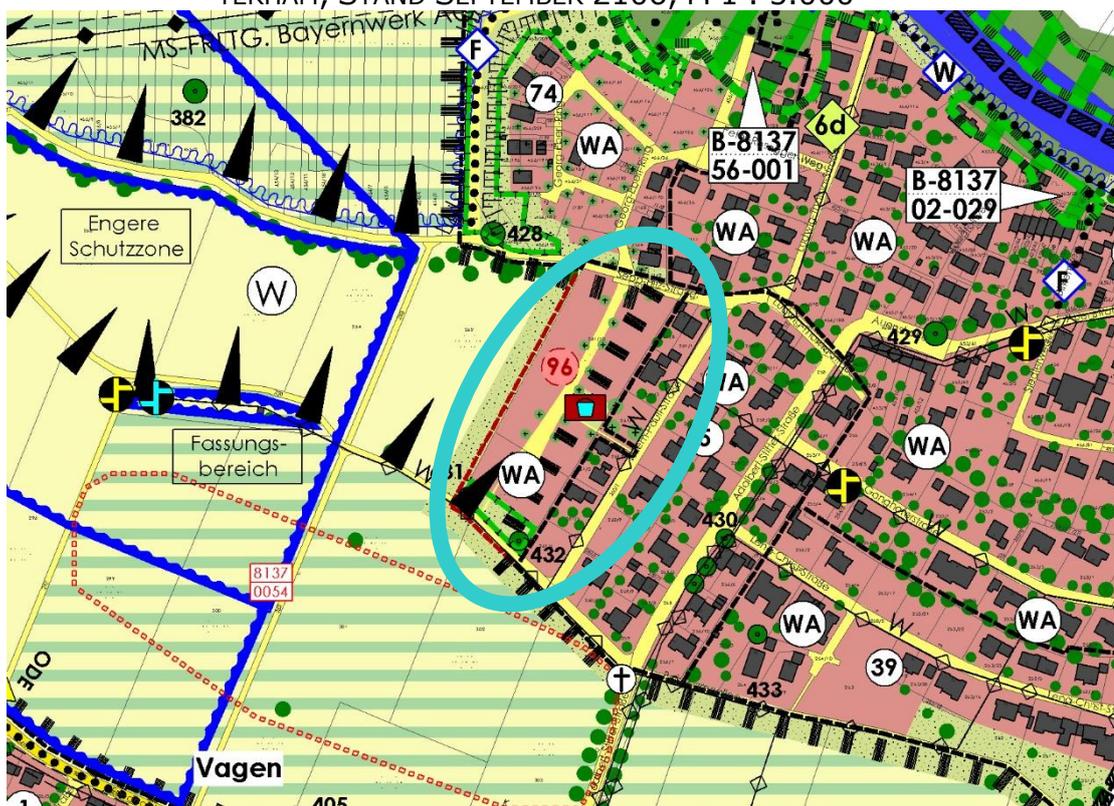
1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen

Das Planungsgebiet befindet sich westlich im Anschluss an den Ortsteil Vagener Au in der Flussaue der Mangfall.

Der Bebauungsplan ist aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan entwickelt. Genehmigung des Landratsamtes Rosenheim vom 25.08.2016 (AZ. IV/R610- 1/2- C 75-024/000), Bekanntmachung September 2016.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

ABBILDUNG 1: AUSZUG AUS ENTWURF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM, STAND SEPTEMBER 2106, M 1 : 5.000



Das Planungsgebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Sepp-Hilz-Straße, im Anschluss Neubaugebiet „Vagen-Auland“; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 74 „Vagen Auland“.
Im Osten	Ausgedehntes Wohngebiet WA; im Zusammenhang bebauter Bereich gemäß § 34 BauGB.
Im Süden	Flurweg in Verlängerung der Kiem-Pauli-Straße, im Anschluss landwirtschaftliche Flächen, Grünland.
Im Westen	landwirtschaftliche Flächen, Grünland; bestehendes Wasserschutzgebiet (Fassungs-bereich sowie engere Schutzzone).

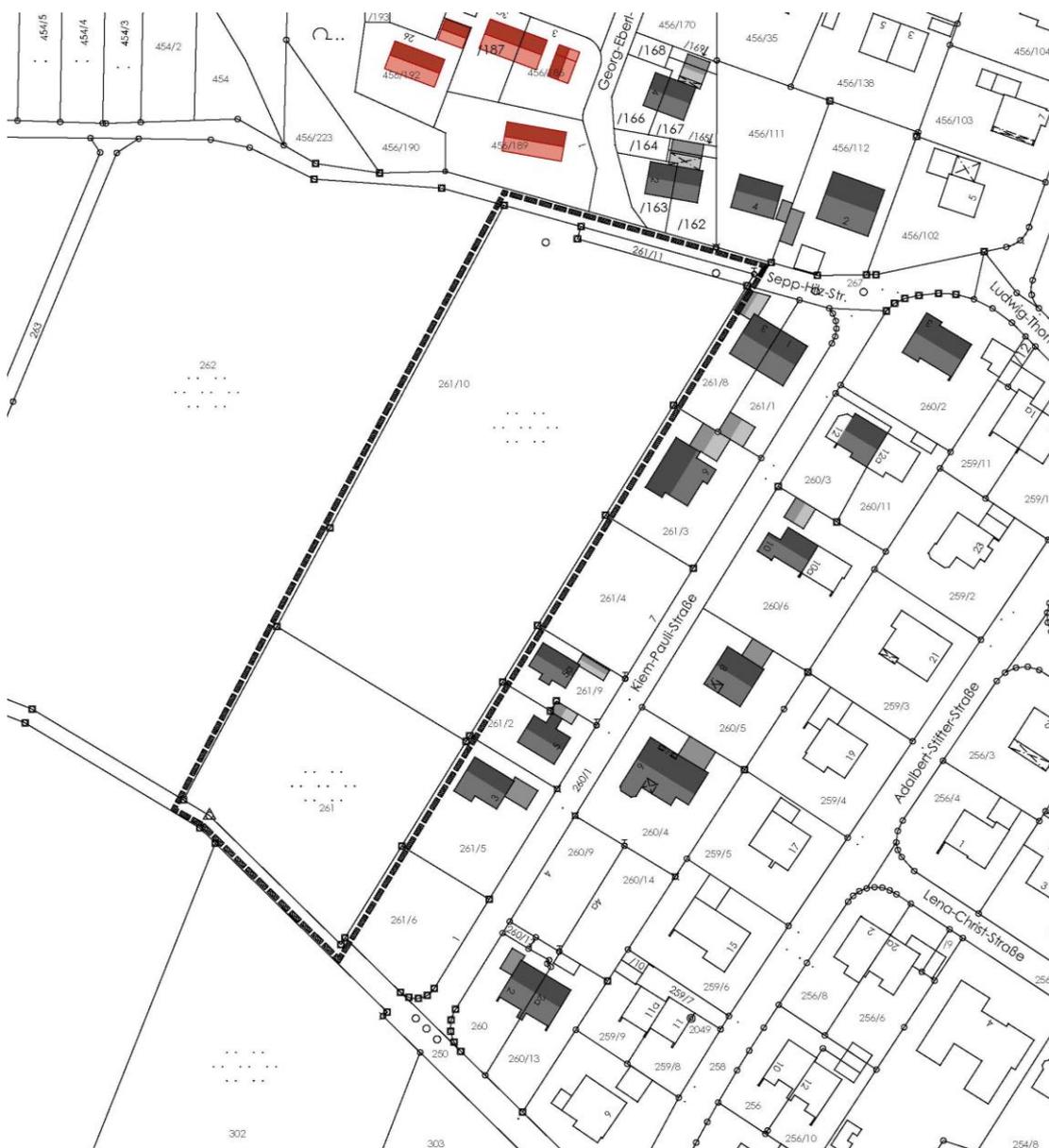
1.2 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Vagen.

	FLUR NRN.
Unbebaute Flächen	261, 261/10
Bebaute Flächen	Keine
Erschließungsflächen	250 T (Flurweg), 261/11 (Sepp-Hilz-Straße), 267 T (Sepp-Hilz-Straße)

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,155 ha, Abgrenzung siehe folgende Karte

ABBILDUNG 2: KARTE GELTUNGSBEREICH M 1 : 2.000



1.3 Baubestand, ausgeübte Nutzung und Denkmalschutz

Auf den Flächen des Planungsgebiets befindet sich kein Baubestand. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland bewirtschaftet.

Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet (Quelle: BayernAtlas Denkmal – Online Viewer des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD, Stand September Dezember 2016).

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.4 Erschließung

Das Planungsgebiet kann über die Sepp-Hilz-Straße erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden werden.

1.5 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet befindet sich auf einer Niederterrasse der Mangfall und steigt geringfügig von Norden nach Süden mit einer deutlichen Steigung im südlichen Grenzbereich des Planungsgebiets.

Für das Verfahrensgebiet hat das Ingenieurbüro Neumaier, 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen, im April 2011 eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt auf einer Höhe von 520 – 520,5m über NN.

Im südlichen Bereich steigt das Gelände auf eine mittlere nord-süd- Ausdehnung von ca. 20 m terrassenartig an auf Höhe 524,5 über NN.

1.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Auf Grund der Umsetzung der Planungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zu Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall befindet sich das Planungsgebiet künftig weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Im südlichen Grenzbereich des Planungsgebiets befinden sich zwei Laubgehölze, die als erhaltenswerte Solitärgehölze eingestuft werden (siehe nachfolgende Karte Bestand).

Das südliche Planungsgebiet ist geprägt durch die Blickbeziehung zur Kirche Mariä Himmelfahrt in Vagen (siehe auch Karte Bestand, Seite 7).

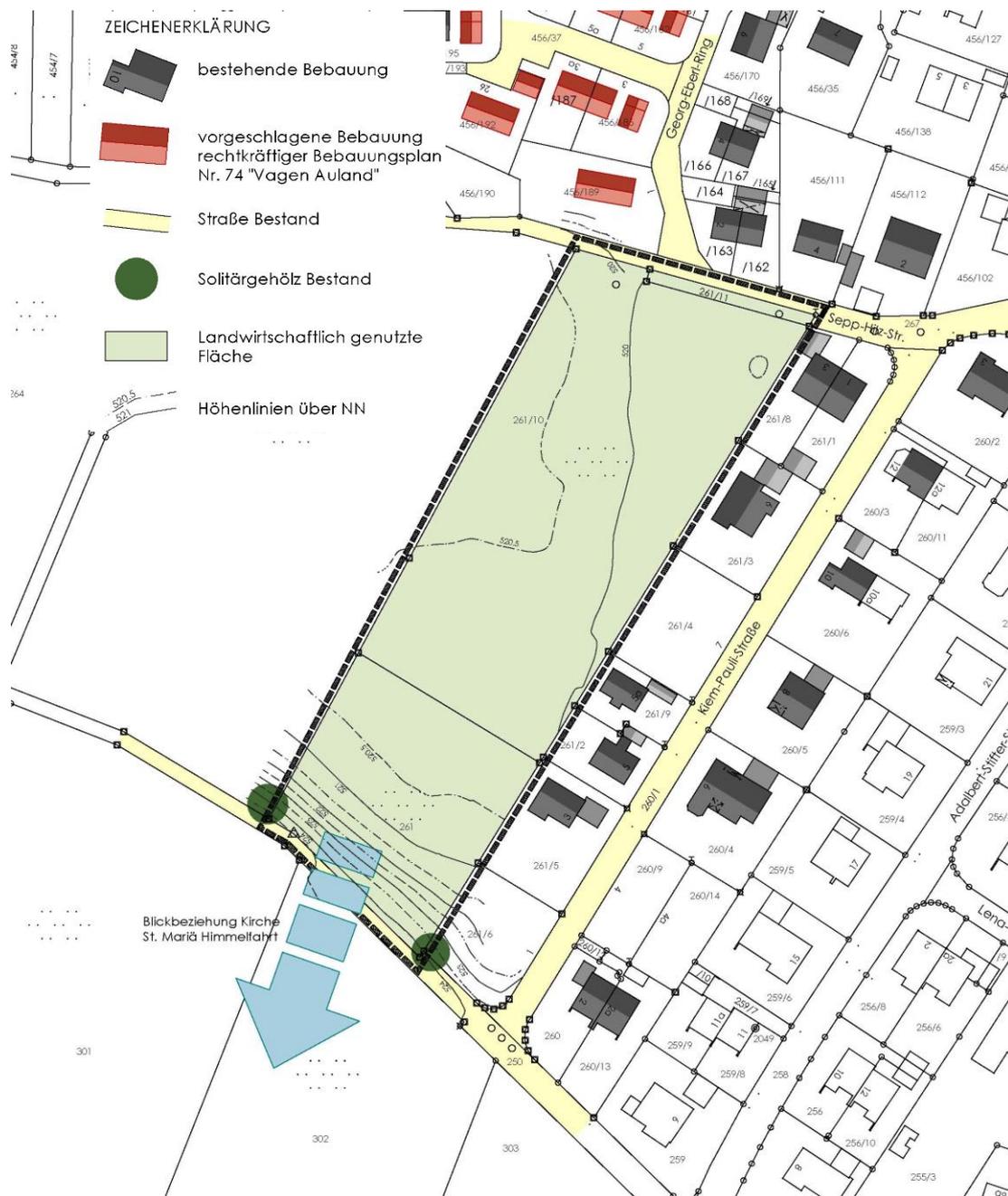
ABBILDUNG 3: Karte Topographie

M 1 : 1.000



ABBILDUNG 4: Karte Bestand

M 1 : 2.000



2.0 Planungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung und Städtebauliches Konzept, Stand April 2011, überarbeitet Oktober 2014 und Oktober 2016.

Bearbeitung: Werner Schmidt, Architekt + Stadtplaner, 83098 Brannenburg

2.1 Bauleitplanung

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Genehmigung des Landratsamtes Rosenheim vom 25.08.2016 (AZ. IV/R610- 1/2- C 75-024/000), Bekanntmachung September 2016.

2.2 Fachgutachten

- Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme
IB Neumaier, 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen, vom April 2011

- Geotechnisches Baugrundgutachten - Inhalt: Geologie, Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Gründung und baubegleitende Maßnahmen (IB Dipl. Geol. F. OHIN, Achenweg 3, 83101 Rohrdorf)
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 96 „Im Kleinfeld“, Projekt-Nr. 1722-2018/V01b vom 18.06.2018
C. Hentschel Consult ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising

3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Im Kleinfeld“

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die anhaltende Nachfrage einheimischer Bauwerber.

Ausgehend von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 560 Einwohnern bis 2030 ist in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit einem Baulandbedarf von ca. 9,240 ha. zu rechnen.

In Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2014 - 2016 wurde das Potenzial an Wohnbauflächen über die Gesamtgemeinde ermittelt. Berücksichtigt, dass die Baulücken nach § 34 BauGB und überplanten Gebiete entsprechend § 30 BauGB im angenommenen Planungszeitraum auf Grund der privaten und familiären Planung und Bodenbevorratung für den künftigen Bedarf nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, beträgt das Potenzial an Wohnbauflächen ca. 8,194 ha. In diesem Wohnbauflächenpotenzial sind bereits die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne erfasst. Darunter fällt auch der Bebauungsplan Nr. 96 „Im Kleinfeld“.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist auf die Ortsteile Feldkirchen, Westerham, Vagen und Höhenrain zu lenken.

Die Gemeinde besitzt kein nennenswertes Baulandpotenzial im Rahmen der Innenentwicklung. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung innerhalb der beplanten Gebiete sind nach bisheriger Überprüfung gering. Sie stehen dem freien Markt auch nur eingeschränkt zur Verfügung und decken nicht die Nachfrage, insbesondere aus der einheimischen Bevölkerung. Die Gemeinde ist auf die Generierung von Bauland in siedlungsangrenzenden Bereichen angewiesen. Die Gemeinde folgt dabei dem Grundsatz der organischen Siedlungsentwicklung und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Entwicklungsflächen decken nach bisheriger Einschätzung den erwarteten Bedarf.

In der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zeichnet sich dringender Wohnraumbedarf für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen ab. Die entsprechenden Bauflächen sind mit guter Verkehrsanbindung, möglichst ortskernnah mit ausreichendem Angebot an Einrichtungen für Gemeinbedarf, Bildung, Sport, Freizeit Grundversorgung am Hauptort Feldkirchen-Westerham bereitzustellen. Entsprechende städtebauliche Planungen sind in Vorbereitung.

Die Wohnbauflächen in Höhenrain sind nahezu ausgeschöpft und für die gemeindliche Entwicklung nur noch von untergeordneter Bedeutung.

Der anhaltenden Nachfrage einheimischer Familien zur Eigentumsbildung gerecht werdend, erweitert die Gemeinde Feldkirchen-Westerham das Wohngebiet Vagen-Auland um das Wohnquartier „Im Kleinfeld“ mit Einzel- und Doppelhausangebot.

Alternative Flächen stehen im Gemeindebereich aktuell nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 19.10.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 96 „Im Kleinfeld“ beschlossen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnnutzung handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche i.S. des §13a Abs. 2 weniger als 10.000 m² beträgt. Nachdem beim Plangebiet die Voraussetzungen des §13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als allgemeines Wohngebiet und einer Grundfläche bis zu einem Hektar, vorliegen, hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Im Kleinfeld“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen.

Gem. §13b BauGB i.V. mit §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens angewandt. Folglich ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets – Städtebauliche Ziele

Die bestehenden Siedlungsränder im Norden lassen zusammen mit der neuen Bebauung eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erwarten.

Im westlichen Planungsbereich befindet sich entsprechend Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet (siehe auch Auszug aus dem Flächennutzungsplan). In Absprache mit der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 06.02.2006) und mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 02.07.2006) bestehen jedoch keine Bedenken gegen eine Baulandausweisung.

Das geplante Wohnquartier kann über die Sepp-Hilz-Straße erschlossen werden.

Entsprechend Prägung der baulichen Umgebung ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, allerdings mit einer höheren Verdichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Höhenentwicklung im überplanten Bereich soll zur Wahrung des Gebietscharakters und im Hinblick auf die Ortsrandsituation begrenzt werden.

Das Vorhaben wird intensiv durchgrünt.

Die Vorgaben aus dem Regionalplan:

- möglichst geringe Flächenbeanspruchung bei der Siedlungsentwicklung,
- organische Siedlungsentwicklung,
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition,
- Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit der freien Landschaft,

- gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft,
 - geringe Bodenversiegelung,
- wurden berücksichtigt.

5.0 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden wird, zum besseren Verständnis und zur genaueren Zuordenbarkeit, die Ziffernfolge aus dem Planteil des Bebauungsplanes Nr. 96 „Im Kleinfeld“ übernommen.

Zu A Festsetzungen durch Text und Planzeichen in Verb. mit §9 BauGB

Zu A 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flur Nrn. 250T, 261, 261/10 und 261/11 sind zu überplanen und entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Die Erschließung des WA erfolgt durch eine Stichstraße über die Sepp-Hilz-Straße. Diese ist für ein geringes Verkehrsaufkommen bemessen. Die Flächen für die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind begrenzt.

Die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Auf Grund des begrenzten Flächenangebotes und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere für den ruhenden Verkehr, ist das Gebiet dafür nicht geeignet. Auch ist eine Lärmbelästigung der Anwohner durch an- und abfahrenden Verkehr in Ruhezeiten zu befürchten.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auf Grund des umgebenden Gebietscharakters, der Erschließungssituation und des eingeschränkten Flächenangebotes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Störungen für das Wohngebiet wären zudem nicht auszuschließen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung für das Planungsgebiet wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundfläche GR
- die zulässige Wandhöhe WH

Zu A 3.1 zulässige Grundfläche GR

Unterschiedliche Grundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet und die städtebauliche Zielsetzung einer maßstäblichen offenen Bebauung, orientiert am bestehenden Wohngebiet waren Anlass, die zulässigen überbaubaren Grundflächen (GR) grundstücksbezogen festzusetzen.

Die zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Sofern die Festsetzung eine größere Grundfläche GR zulässt als die Baugrenze umschreibt, definiert die Baugrenze als absolutes Maß die verträgliche Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche in Bezug auf Einbindung in die Umgebung und die allgemeinen Ziele entsprechend Abs. 4.0 dieser Begründung.

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.).

Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar (Planungsspielraum).

Im Einzelfall kann von den festgelegten Grenzen zum Maß der baulichen Nutzung abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

Zu A 3.2 zulässige Wandhöhe WH

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, sowie die Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die zulässige Wandhöhe. Die Umgebung ist von einer zweigeschossigen Wohnbebauung geprägt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit max. 6.30 m festgesetzt.

Einzelne Räume im Dachgeschoss sollen nicht ausgeschlossen werden.

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe WH ist OK.FFB.EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss).

Zu A 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zu A 4.1 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Für das zu überplanende Gebiet wird gemäß § 22 Abs.1 BauNVO analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Alternativ Hausformen widersprechen dem Gebietscharakter.

Die Firstrichtung ordnet die Hauslandschaft, trägt maßgebend zur Raumbildung bei und unterstützt solare Gewinne.

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

Für das zu überplanende Gebiet wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zur Sicherstellung notwendiger Belichtungsverhältnisse und des baulichen Brandschutzes einzuhalten.

Vortretende, untergeordnete Bauteile (Balkone, Laubegänge mit Außentritten) dürfen die Baugrenzen an max. 2 Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 1,50 m über die ganze Hauslänge überschreiten (optionaler Entwurfsraum). Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

Zu A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr, Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

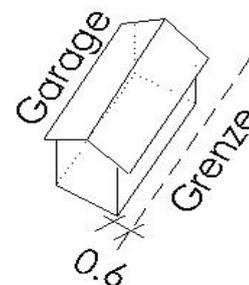
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind i.V.m. § 81 BayBO, zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und dadurch zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum, für jede Wohneinheit WE mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Zu A 5.1 Flächen für Garagen, Carports

Die Garagen oder Carports sind den geplanten Wohngebäuden im räumlichen Kontext zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der Baugrenze bzw. auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist, abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO, gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 6 BayBO ein Abstand von mindestens 60 cm zwischen Garagenaußenwand und Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Festsetzung wird aus Gründen des Ortsbildes getroffen und dient der Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände.



Zu A 5.2 Flächen für KFZ- Stellplätze und Zufahrten

Die Mindesttiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie beträgt zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und zur Gewährleistung eines ausreichenden Stauraumes 5,00 m.

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

Zu A 5.3 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt zulässig. Ausgenommen sind die Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sowie die Flächen für den erforderlichen Ausgleich.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Pergolen, Lauben, Gewächs- und Teehäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung sind aus Gründen des Ortsbildes und der notwendigen Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätzen nur hinter den straßenseitigen Gebäudefluchten auf den übrigen Gartenflächen zulässig. Die Größe der Anlagen ist auf 7,0 m² Grundfläche und einen umbauten Raum von max. 18 m³ begrenzt.

Zu A 6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für Wohngebäude wird die Anzahl der Wohneinheiten im WA auf Grund der begrenzten Grundstücksgrößen und eingeschränkten Erschließungsverhältnisse auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Zu A 7.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet ist hauptsächlich durch Anliegerverkehr bestimmt und dementsprechend gering.

Das geplante Wohnquartier wird über eine Stichstraße mit südlicher Wendefläche an die bestehende Sepp-Hilz-Straße im Norden angeschlossen. Die Stichstraße dient ausschließlich der Erschließung der Anliegergrundstücke. Abgestimmt auf das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen wird ein Ausbau als Mischfläche mit weicher Separation (Fahrbahn mit begleitendem begrüntem Mehrzweckstreifen) vorgeschlagen. Das städtebauliche Ziel ist eine verkehrsberuhigte ländliche Wohnstraße.

Für eine kurze fußläufige, innerörtliche Wegebeziehung wird in der Verlängerung der neu geplanten Stichstraße im Süden ein Fußweg mit einer Mindestbreite von 2,00 m einschließlich Begleitgrün angelegt.

Dieses Fußwegeangebot begünstigt die fußläufige Verbindung zum Dorf Vagen.

Ein wesentlicher Eingriff in die Natur durch Ausweisung von Bauflächen stellt die Versiegelung der Böden dar. Die Probleme mit Hochwasser und Überschwemmungen haben gezeigt, wie wichtig es ist, den Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern und zu verzögern. Befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen müssen deshalb auf das notwendigste beschränkt werden.

Flächen für privaten, zusätzlichen Stellplatzbedarf (z.B. Besucherparker) sind bevorzugt innerhalb der Zone zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche anzubieten, um lange Anfahrtswege und Bodenversiegelung zu vermeiden.

Zu B Festsetzungen zur Grünordnung

Zu B 1.0 private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zu B 2.0 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume und Sträucher spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann jedoch nur die Bepflanzung privater Grünflächen erreicht werden.

Ein Hauptaugenmerk ist dabei besonders auf den Übergang von Siedlung und Landschaft zu legen. Hier ist es wichtig heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde daher der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigegeben.

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

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt. Von der dargestellten Lage kann jedoch abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Der Abstand von Gehölzen zu angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen muss dabei mindestens 4 m betragen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden (autochthones Pflanzenmaterial).

Im Planteil des Bebauungsplanes sind geeignete Arten heimischer Gehölze beispielhaft aufgeführt. Die Auflistungen liefern eine Auswahl an standortgerechten und regionstypischen Gehölzen, sie sind jedoch nicht abschließend zu verstehen.

Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiet zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörfliche Charakter zu unterstützen.

Fassaden mit geringen Öffnungen wie z.B. Garagen oder Carports sollen zur besseren Durchgrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten.

Zu B 3.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit § 1a BauGB)

Die für eine Neubebauung beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet ist bereits an zwei Seiten von Bebauung begrenzt.

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

Das Gelände im Planungsgebiet befindet sich auf einer Niederterrasse der Mangfall und steigt geringfügig von Norden nach Süden mit einer deutlichen Steigung im südlichen Grenzbereich des Planungsgebiets.

In diesem südlichen Bereich steigt das Gelände auf eine mittlere nord-süd-Ausdehnung von ca. 20 m terrassenartig an. Dieser Bereich ist als mar-

kante Geländeausprägung, auf Grund seiner Fernwirkung und der Sichtbeziehung zur Kirche Mariä Himmelfahrt in Vagen von Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist zur Gestaltung des Ortsrandes als extensiv gepflegte Grünfläche mit Obstbäumen zu bepflanzen.

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.

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets wird durch die Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die angestrebte landschaftstypische Bauweise ist an folgende Festsetzungsparameter gebunden:

Zu C 1.0 Höhenlage der Gebäude

Das Planungsziel bzgl. der geplanten Höhenlage der Gebäude ist eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung. Der Verlauf der Anliegerstichstraße orientiert sich an der vorhandenen Topographie.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) darf max. 40 cm über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstliegenden Einmündung der Grundstückszufahrt. Abweichungen aus Gründen des Hochwasserschutzes sind möglich.

Zu C 2.0 Baukörper

In Umsetzung betont rechteckiger, regionaltypischer Baukörper entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen (siehe auch Kap. 4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets) wird für das Grundrissformat ein Mindestseitenverhältnis festgesetzt.

Soweit die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich dem Spielraum bezüglich der Lage des Gebäudes.

Doppelhaushälften sind aus Gründen des Ortsbildes profil- und traufgleich zusammenzubauen.

Zu C 3.0 / B 4.0 Dach- und Fassadengestaltung

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets wird durch die Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft des geplanten Wohnquartiers zu vermeiden.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen (DN 20° - DN 24°) sind ortstypisch und bestimmt durch die umgebende Bebauung.

Zur Gewährleistung einer ruhigen und harmonischen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zugelassen. Dachdurchdringungen durch Anbauteile sind ebenfalls nicht gewünscht.

Ein Quergiebel darf, als untergeordnetes Bauteil, auch nur als filigranes Anbauelement in Erscheinung treten. Die Errichtung eines Quergiebels ist daher auch nur auf eine Traufseite begrenzt. Dafür wird eine Überschreitung der Baugrenzen analog der Festsetzung unter Ziffer A 4.2 zugelassen (Entwurfsspielraum).

Die Breite des Quergiebels wird in ein maßstäbliches Verhältnis zur Gebäudelänge gesetzt mit einer Obergrenze. Der First des Quergiebels darf den Hauptfirst nicht unterbrechen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

Glänzende oder reflektierende Materialien für Dach- und Gebäudehüllflächen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

Zu C 5.0 Einfriedungen

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des Dorfes nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

6.0 Technische Infrastruktur

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung:	Gemeindliche Trinkwasserversorgung des Marktes Bruckmühl
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Marktes Bruckmühl geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Versorgung durch die Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

7.0 Bodenmechanik, Grundwasserverhältnisse

Für das Neubaugebiet wurde durch das IB Dipl. Geol. F. OHIN, Achenweg 3, 83101 Rohrdorf ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt. Inhalt: Geologie, Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Gründung und baubegleitende Maßnahmen.

Nach Planung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zu Hochwasserschutzmaßnahmen befindet sich das Planungsgebiet künftig nicht mehr in einem Überschwemmungsgebiet.

Bei Starkregenereignissen sind Ausuferungen und Überflutungen der angrenzenden Flächen der Mangfall nicht auszuschließen. Den Bauherren wird empfohlen, vorsorglich durch bauliche Maßnahmen für solche Ereignisse Objektschutz zu betreiben, z. B. Kellergeschoss in wasserdichter Ausführung, hochgezogene Lichtschächte, etc.

8.0 Auswirkungen

Stadt- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet ist nördlich und östlich von Wohngebieten begrenzt und definiert abschließend den westlichen Ortsrand der Vagener Au. Die südliche Geländeterrasse stellt eine markante Zäsur im Landschaftsbild dar. Die künftige Bebauung distanziert sich von dieser ausgeprägten Geländeformation. Unterstützt durch entsprechende Durchgrünung des Baugebietes wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Oberflächengewässer

Das Baugebiet grenzt im Norden an den Einflussbereich der Mangfall. In den letzten Jahren durchgeführte Hochwasserschutzmaßnahmen sollen eine Beeinträchtigung der Wohngebiete in der Vagener Au verhindern. Vorsorglich werden bauliche Vorkehrungen, z.B. wasserdichte Keller, empfohlen.

Wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten dienen der Schonung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes.

Artenschutz

Auf Grund der Lage der unbebauten Grundstücke am Ortsrand des Ortsteiles Vagener Au, der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, dem Fehlen von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen sowie nach Besichtigung des Bereichs ist nach vorläufiger Einschätzung somit nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und damit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

Schalltechnische Immissionen

Im Juni 2018 wurde für das Planungsgebiet durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Schluss:

„Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt im Ortsteil Vagen das Wohngebiet an der Kiem-Pauli-Straße nach Westen zu erweitern und den Bebauungsplan Nr. 96 „Im Kleinfeld“ (BP96) mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst 13 Bau-parzellen mit bis zu 22 Wohneinheiten à 2 Stellplätze.

In der schalltechnischen Untersuchung war die zu erwartende Verkehrszunahme schalltechnisch zu prüfen.

Auf Grundlage aktueller Verkehrszählung, den Anhaltswerten der Parkplatzlärmstudie [4] und zusätzlichem Lieferverkehr kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an der Sepp-Hilz-Straße und der Kiem-Pauli-Straße mit einer spürbaren Erhöhung zu rechnen ist, gesunde Wohnverhältnisse bleiben dennoch gewährt.

Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ist überwiegend vom Anliegerverkehr bestimmt. Die Immissionsgrenzwerte werden weiterhin deutlich unterschritten.“ (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH Juni 2018)

Sonstige Auswirkungen

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden von den Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet erwartet.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Erwerbsflächen ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR

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

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

RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

<http://www.risby.bayern.de/risweb/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumbewertung, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

INFORMATIONSSYSTEM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (IÜG) IN BAYERN

http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

Quellennachweis

Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

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

DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS - LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in der 2. Auflage, Januar 2007

BAYERN-VIEWER DENKMAL

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

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Hofgraben 4, 80539 München, 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

ENERGIE-ATLAS BAYERN

<http://energieatlas.bayern.de>

Herausgeber: © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG)

Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Hans Schaberl

Erster Bürgermeister