

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



16. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Januar 2021

Projekt: 20853

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost
83026 Rosenheim

Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
3.0 Ausgangssituation	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	2
3.3 Planung.....	5
4.0 Begründung der Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	6
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	7
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.6 Gestalterische Festsetzungen.....	7
4.7 Festsetzungen zur Grünordnung	7
4.8 Festsetzungen zum Artenschutz	8
5.0 Auswirkungen der Planung	8
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	8
5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	9
Literatur- und Quellenverzeichnis	12

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Das Grundstück Leitzachwerkstraße 11 (Flur Nr. 35, Gemarkung Vagen) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die festgesetzte Baugrenze ist mit dem Baubestand ausgeschöpft.

Im Sinne einer innerörtlichen Wohnraumgewinnung für familiäre Bedürfnisse wurde von Seiten der Eigentümer ein Antrag auf Erweiterung der Baugrenze nach Süden gestellt, mit dem Ziel, einen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 6,00 x 4,20 m zu errichten.

Das Grundstück ist Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ (25.11.1998). Diese basiert auf dem Urplan mit Rechtskraft vom 18.09.1998.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich in seiner Sitzung vom 04.08.2020 mit der Thematik befasst und stimmt dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu, vorbehaltlich der Einhaltung der geforderten Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Die Verwaltung wurde in dieser Sitzung beauftragt, das erforderliche Bauleitplan-Verfahren nach Vorgaben des § 13a BauGB einzuleiten beziehungsweise durchzuführen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Leitzachwerkstraße".

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 diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. 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. 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 und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 35 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet befindet sich an der Leitzachwerkstraße im nordwestlichen, im Zusammenhang bebauten Ortsbereich des Ortsteils Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 615 m² (siehe folgende Karte).

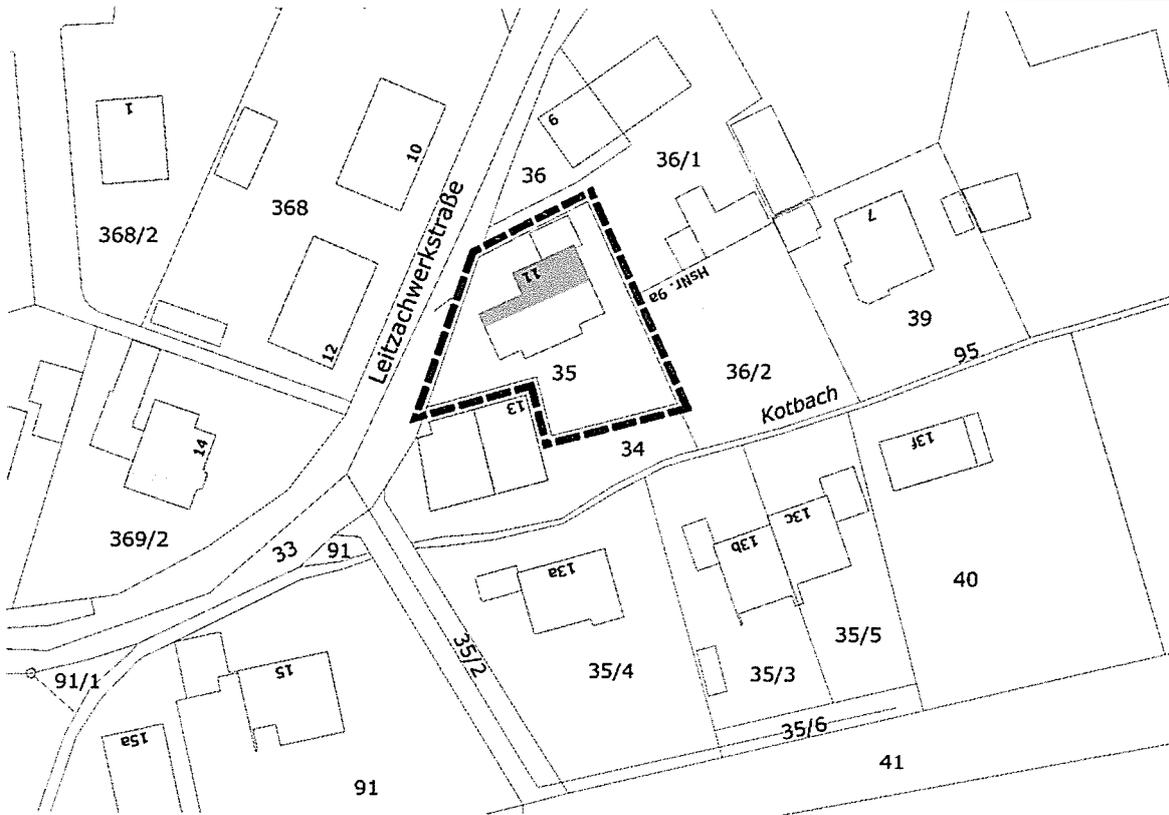


Abb. 1 Karte Geltungsbereich
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung M 1 : 1.000

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ wird für das Grundstück Flur Nr. 35 der Baubestand eines zweigeschossigen Gebäudes in offener Bauweise bestätigt. Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht eine zweigeschossige Erweiterung des ursprünglichen Gebäudes in Richtung Westen. Diese Gebäudeerweiterung wurde realisiert.

Die Art der Nutzung ist als Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird auf GRZ 0,6 begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf 5 Wohnungen begrenzt.

Der südöstliche Teil-Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 34 und 35 der Gemarkung Vagen. Der Grenzverlauf dieser beiden Grundstücke wurde seitdem an die familiäre Situation angepasst. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden für den derzeitigen Baubestand grundstücksübergreifend eingehalten.

Die Flächen für Garagen sind analog dem vorhandenen Baubestand an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

3.2 Ausgangssituation und naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung / Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist über die Leitzachwerkstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die Trinkwasserversorgungsanlage der Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen eG sowie an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem an die vorhandene technische Infrastruktur der Gemeinde angebunden.

Schmutzwasser wird im südlichen und mittleren Gemeindegebiet allgemein in die vollbiologische Kläranlage des Ortsteils Feldolling geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Schutzgebiete / Biotope

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.

Südlich des überplanten Grundstücks befindet sich in einer Entfernung von circa 400 m das FFH-Gebiet Nr. 8237-371.06 „Leitzachtal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, Online-Abfrage vom 29.09.2020, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Östlich des überplanten Bereichs befindet sich eine „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen“ (Biotop Nr. 8037-0036-001, Biotopkartierung Flachland).

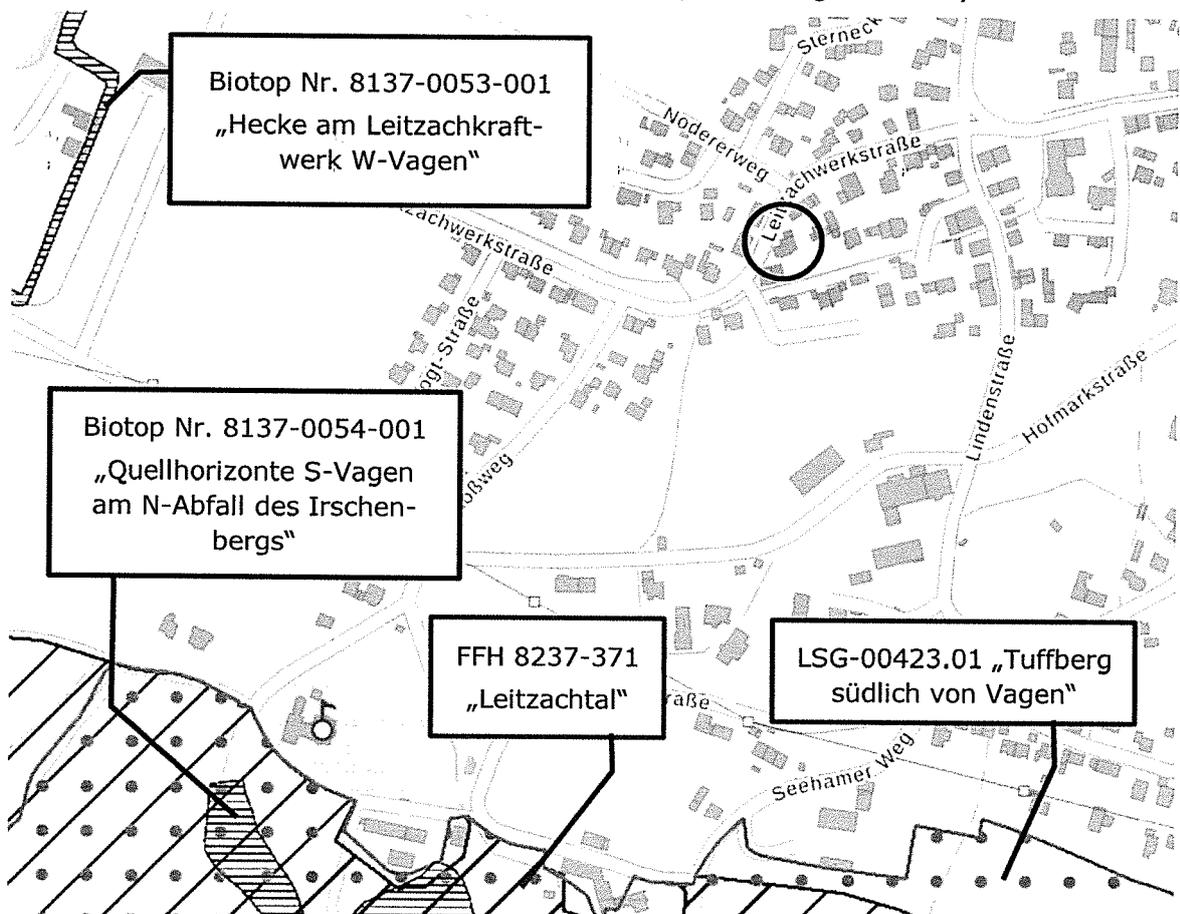


Abb. 2 Schutzgebiet (grün gepunktete und braun schraffierte Flächensignatur) und Biotopflächen (rot schraffierte Flächensignatur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2020 BayLfU; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.09.2020 sind innerhalb des überplanten Grundstücks weder Bau- noch Baudenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 29.09.2020).

Innerhalb des südlich angrenzenden Grundstücks befindet sich das Baudenkmal Nr. D-1-87-130-58. Es handelt sich dabei um ein „*ehem. Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, 1. Hälfte 19. Jh.*“ (© 2020 BLFD).

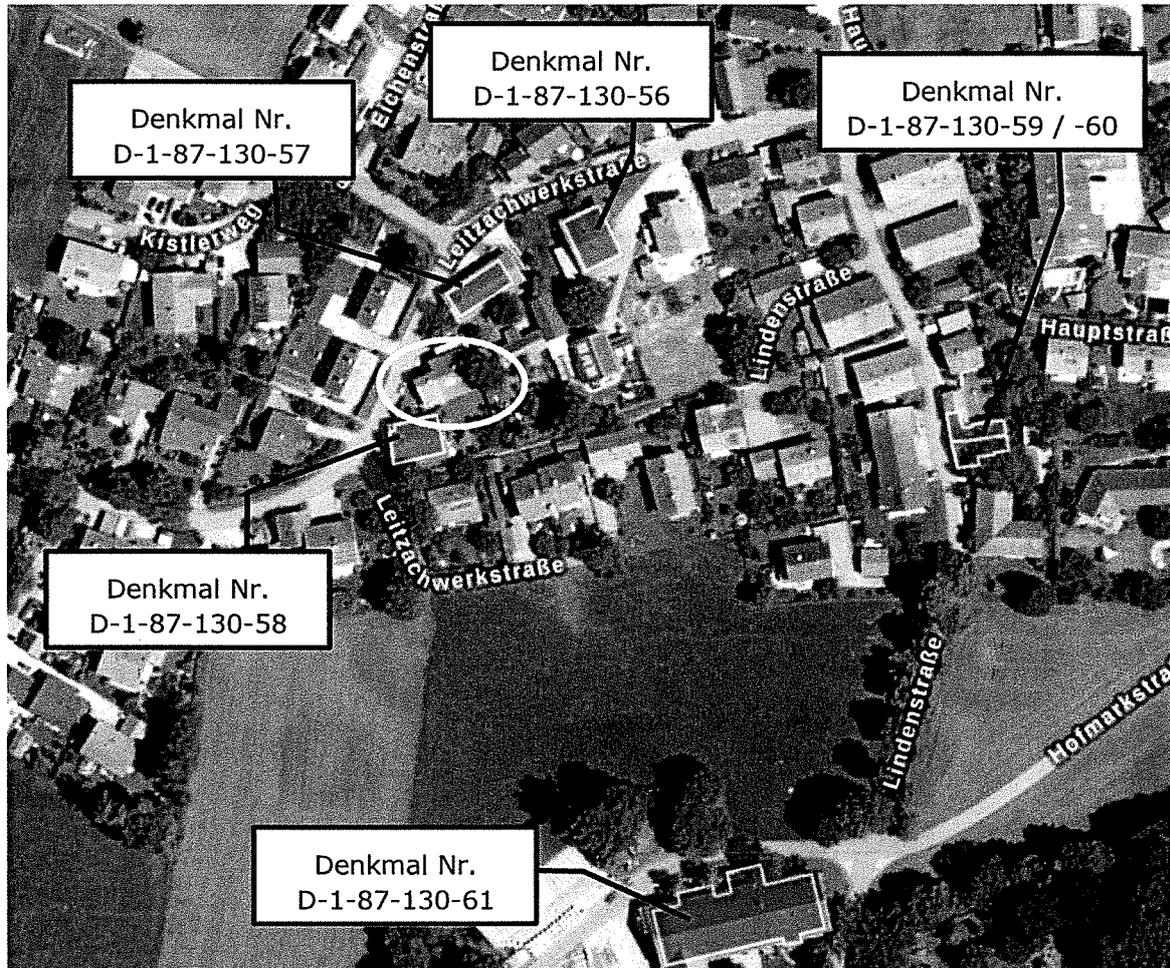


Abb. 3 Kennzeichnung der Baudenkmale (rote Flächensignatur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus DenkmalAtlas Bayern © 2020 BLfD; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Nördlich des überplanten Grundstücks befinden sich die Baudenkmale Nr. D-1-87-130-57 „Beim Wiendl“ („*Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube und kleiner Heiligennische, 18. Jh.*“) und Nr. D-1-87-130-56 („*Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hochlaube, 18. Jh.*“).

In der näheren östlichen und südlichen Umgebung sind des Weiteren die Gebäude Lindenstraße 3 bzw. 5 (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-59 / -60 „*Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Obergeschoss in Blockbauweise und umlaufender Laube, Mitte 18. Jh., firstgeteiltes Anwesen mit Lindenstraße 3 bzw. 5.*“) und Lindenstraße 14 (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-61 „*Ehem. Brauereigasthof, städtlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, Lauben, südlichem Bodenerker und Putzgliederungen sowie Heiligenfigur, Erdgeschoss mit Gewölben, in historisierender Formensprache, 3. Viertel 19. Jh.*“) Bestandteil der Denkmalliste Bayern.

In einem Umkreis von circa 400 m befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern keine kartierten Bodendenkmale. 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.

Realvegetation

Innerhalb des überplanten Grundstücks befinden sich im südwestlichen Grenzbereich hausgartentypische Bäume und Sträucher. Im südlichen Randbereich des Grundstücks befinden sich vereinzelte Laub- und Obstbäume. In den vorhandenen Gehölzbestand wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Das südliche und westliche Umfeld des bestehenden Gebäudes ist durch Hausgartennutzung (Rasen) intensiv in Gebrauch.

Topographie

Das überplante Grundstück ist überwiegend eben. Entsprechend des DGM 25 weist das Gelände eine Höhenlage von circa 525,50 m ü.NN im Norden bis circa 525,20 m ü.NN im Süden auf.

Fließgewässer

Südlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 8 m zur südlichen Grundstücksgrenze der Kotbach (Gewässer III. Ordnung). Das Vorhaben befindet sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des südlich verlaufenden Kotbachs. Entsprechend dem Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG liegt das Planungsgebiet jedoch nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (Online-Abfrage IÜG Bayern vom 30.09.2020).

Der überplante Bereich befindet sich entsprechend IÜG Bayern innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden allgemein vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

3.3 Planung

Im Sinne einer innerörtlichen Wohnraumgewinnung für familiäre Bedürfnisse wurde von Seiten der Eigentümer ein Antrag auf Erweiterung der Baugrenze nach Süden gestellt, mit dem Ziel, einen eingeschossigen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 6,00 x 4,20 m zu errichten.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich in seiner Sitzung vom 04.08.2020 mit der Thematik befasst und stimmt dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu, vorbehaltlich der Einhaltung der geforderten Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Mit der geplanten Erweiterung des Hauptgebäudes misst die östliche Hauslänge genau 16,00 m. In Folge dessen kann in Richtung Osten das 16 m – Privileg gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO in Anspruch genommen werden, die erforderlichen Abstandsflächen können daher grundsätzlich eingehalten werden.

Nach Auffassung des Bauausschusses verfügt das überplante Grundstück über eine ausreichende Größe für eine innerörtliche Nachverdichtung. Der geplante Anbau befindet sich im Süden des Gebäudes und ist dadurch von der Leitzachwerkstraße nicht beziehungsweise nur begrenzt einsehbar. Ausreichende Belichtung- und Besonnungsverhältnisse sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Dem Vorhaben kann daher aus ortsplanerischer Sicht und unter Berücksichtigung des Ortsbildes zugestimmt werden.

Im Sinne eines Planungsspielraums und zur weiteren Schaffung von innerörtlichem Wohnraum ermöglicht die vorliegende Bebauungsplanänderung in Anlehnung an den Baubestand die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus. Durch die Ausbildung eines Zwerch- beziehungsweise Kreuzgiebels entsteht dadurch ein hakenförmiges Gebäude. Diese Hausform stellt in den ursprünglichen Bereichen des Ortsteils Vagen ein typisches Element des Ortsbilds dar.

Durch die Bebauungsplanänderung werden, zur Realisierung des geplanten südlichen Anbaus, lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert analog der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ übernommen. Diese bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung des geplanten Vorhabens.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich 1. Änderung auch für diese 16. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründungen zur Urfassung des Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderung verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird analog der bisherigen Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Parameter zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden entsprechend der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung übernommen.

Im Sinne einer Klarstellung wird die Festsetzung zur höchstzulässigen Wandhöhe textlich ergänzt.

Die Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes wird im Sinne einer deutlicheren Zuordnung der Bezugspunkte abgestimmt. Das zulässige Maß der Abweichung wird unverändert beibehalten.

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

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Planungsgebiet ist analog der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Für den Baubestand werden die Baugrenzen entsprechend der bisherigen 1. Bebauungsplanänderung übernommen. Im südöstlichen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung des geplanten Anbaus definiert.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen bezüglich zulässiger Überschreitungen der Baugrenze wird im Sinne eines Planungsspielraums auch ein Überschreiten durch Terrassen in begrenztem Maße zugelassen.

Geplante Grundflächen, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen dabei den Spielraum der Baugrenzen.

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

Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden für den derzeitigen Baubestand grundstücksübergreifend eingehalten.

Der Nachweis der künftigen Einhaltung der Abstandsflächen obliegt dem konkreten Genehmigungsverfahren.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den Baubestand. Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

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

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text für Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr werden analog der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Die ursprüngliche Festsetzung zur notwendigen Zahl der Stellplätze ist rechtlich überholt.

Es gilt daher 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 Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in ihrem Wert unverändert und analog der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung übernommen.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestand getroffen.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Errichtung von Dachgauben, -einschnitten und sonstigen Aufbauten werden analog des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens werden Quergiebel (Risalit) und Kreuzgiebel (Risalit) zugelassen. Das Erscheinungsbild hakenförmiger Gebäude ist im Ortsbild von Vagen wiederholt anzutreffen. Zur Sicherstellung des gewünschten Erscheinungsbildes wird die zulässige Zahl der Giebel begrenzt.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die vorliegende Planung findet nach derzeitiger Einschätzung kein Eingriff in den vorhandenen Baubestand statt.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Quartiers werden bestehende Bäume im Straßenraum durch Planzeichen festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im gesamten Wurzelbereich dürfen zum Schutz der Bäume keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.

Der südliche Grundstücksbereich ist Bestandteil der für Vagen in hohem Maß vorhandenen, typischen, ortsbildprägenden Hausgärten und Obstwiesen.

Im Sinne eines Erhalts dieser, sowohl aus Sicht des Ortsbildes als auch aus Sicht der innerörtlichen Dorfökologie wichtigen Grün- und Freiflächen werden Mindestfestsetzungen für Baumpflanzungen getroffen.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

4.8 Festsetzungen zum Artenschutz

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen (siehe hierzu auch Kap. 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen, siehe hierzu Kap. 5.3 dieser Begründung.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden dennoch vorsorglich Festsetzungen bezüglich erforderlicher Abbrucharbeiten getroffen.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsplanung

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 wesentlich unterschritten.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit der geänderten Planung nicht erhöht.

Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

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 06.07.2018) und dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Online-Abfrage vom 15.03.2019)

Entsprechend der Denkmalliste Bayern des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 06.07.2020 sind angrenzend an das überplante Grundstück Baudenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 29.09.2020). Die Denkmalschutzbehörde ist daher bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Allgemein wird 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.

5.2 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 diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 615 m ²
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 615 m ²
Bestehendes Baurecht	Überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung Baugrenze	ca. 170 m ²
Geplantes Baurecht	Überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung Baugrenze	ca. 195 m ²
Baurechtsmehrung		+ 25 m ²

Tab. 1 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

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

5.3 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

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.

Südlich des überplanten Grundstücks befindet sich in einer Entfernung von circa 400 m das FFH-Gebiet Nr. 8237-371.06 „Leitzachtal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, Online-Abfrage vom 29.09.2020, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Östlich des überplanten Bereichs befindet sich eine „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen“ (Biotop Nr. 8037-0036-001, Biotopkartierung Flachland).

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

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.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich in den Randbereichen vereinzelter hausgartentypischer Bestand an Bäumen und Sträuchern.

Grundsätzlich stellen diese Gehölze einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

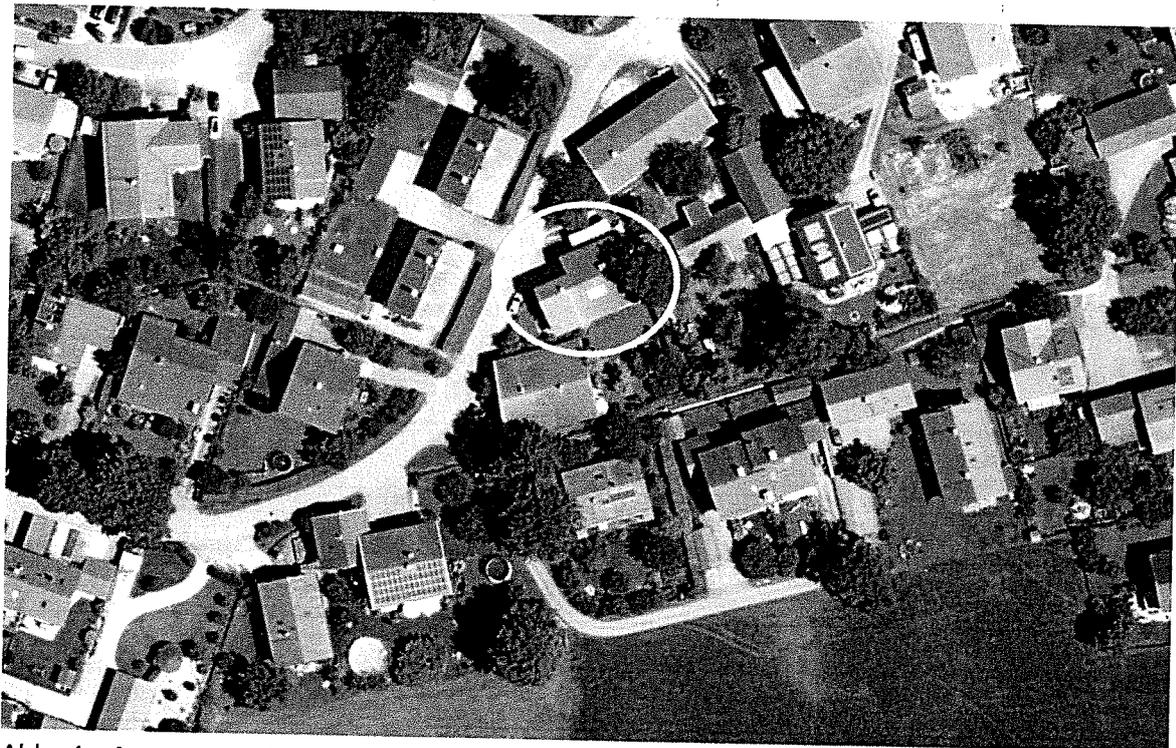


Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 02.07.2018) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2020 BayLfU; Geobasisdaten © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

In den vorhandenen Gehölzbestand wird entsprechend vorliegender Planung nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht eingegriffen.

Durch die Planung gehen daher voraussichtlich keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zudem stehen in der näheren Umgebung Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

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.

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

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

Feldkirchen-Westerham, den 22.01.2021



.....
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, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/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
- RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 63 „LEITZACHWERKSTRASSE“ (18.09.1998)
- RECHTSKRÄFTIGE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 63 „LEITZACHWERKSTRASSE“ (25.11.1998)
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND SEPTEMBER 2020