

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



**11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Flur Nr. 158/3 T

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Shuo Shi, MSc Umweltplanung und Ingenieurökologie

Datum: Januar 2021
Projekt: 20836

Kufsteiner Str. 87
83026 Rosenheim
rosenheim@plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)8031 – 30 425 – 10

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets	1
3.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen.....	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Darstellung im Flächennutzungsplan	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation	5
3.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung	5
3.2.2 Verkehrserschließung	7
3.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	7
3.3 Begründung der Festsetzung	9
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3.3 Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	9
3.3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	9
3.3.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze.....	10
3.3.6 Festsetzung zur Baugestaltung	10
3.3.7 Festsetzung zur Grünordnung.....	11
3.4 Auswirkungen der Planung	11
4.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	12
5.0 Literatur- und Quellenverzeichnis	14

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Änderung ist ein Bauantrag für ein Wohnhaus auf der Flur Nr. 158/3 mit einer vom Bebauungsplan abweichenden Wandhöhe, Dachneigung, Quergiebel sowie Lage für eine Garage.

Entsprechend Beschluss des Bauausschusses vom 12.05.2020 wird diesem Antrag grundsätzlich zugestimmt. Die Erweiterung der Wandhöhe dient der Generierung von Wohnraum im Ortskern Vagen. Die Zustimmungen zum Bau eines Quergiebels sowie zur Änderung der zulässigen Dachneigung von 25° auf 29° dienen der Wohnraumgewinnung im Dachgeschoss.

Die beantragten Änderungen lösen eine umfassende Aktualisierung des zu überplanenden Bereichs aus. Es wird festgestellt, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche (für Garage), Grünordnung und Baugestaltung änderungsrelevant und durch die Entwicklung überholt sind.

Diese Änderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen - Ortskern I“

Die vorgesehene Nachverdichtung generiert benötigten Wohn- und Arbeitsraum im Ortskern. Die Nachverdichtung entspricht auch dem Vorrang der Innenentwicklung entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

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 von 20.000 m² wird unterschritten.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

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 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskernbereich des Ortsteils Vagen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

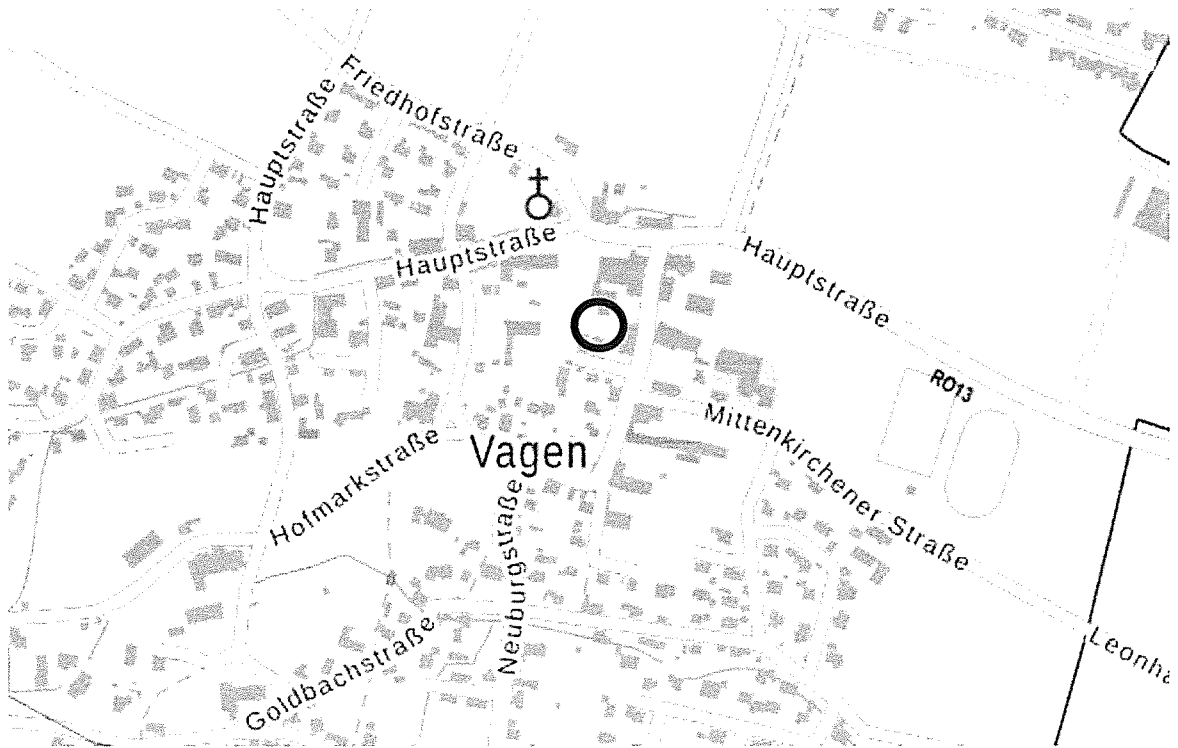


Abb. 1 Lage im Ortsgebiet (Planungsgebiet schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Daten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Teilgrundstück der Flur Nr. 158/3 der Gemarkung Vagen und weist insgesamt eine Größe von ca. 775 m² auf.

3.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Darstellung im Flächennutzungsplan

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird das Planungsgebiet als Dorfgebiet MD dargestellt. (siehe folgender Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

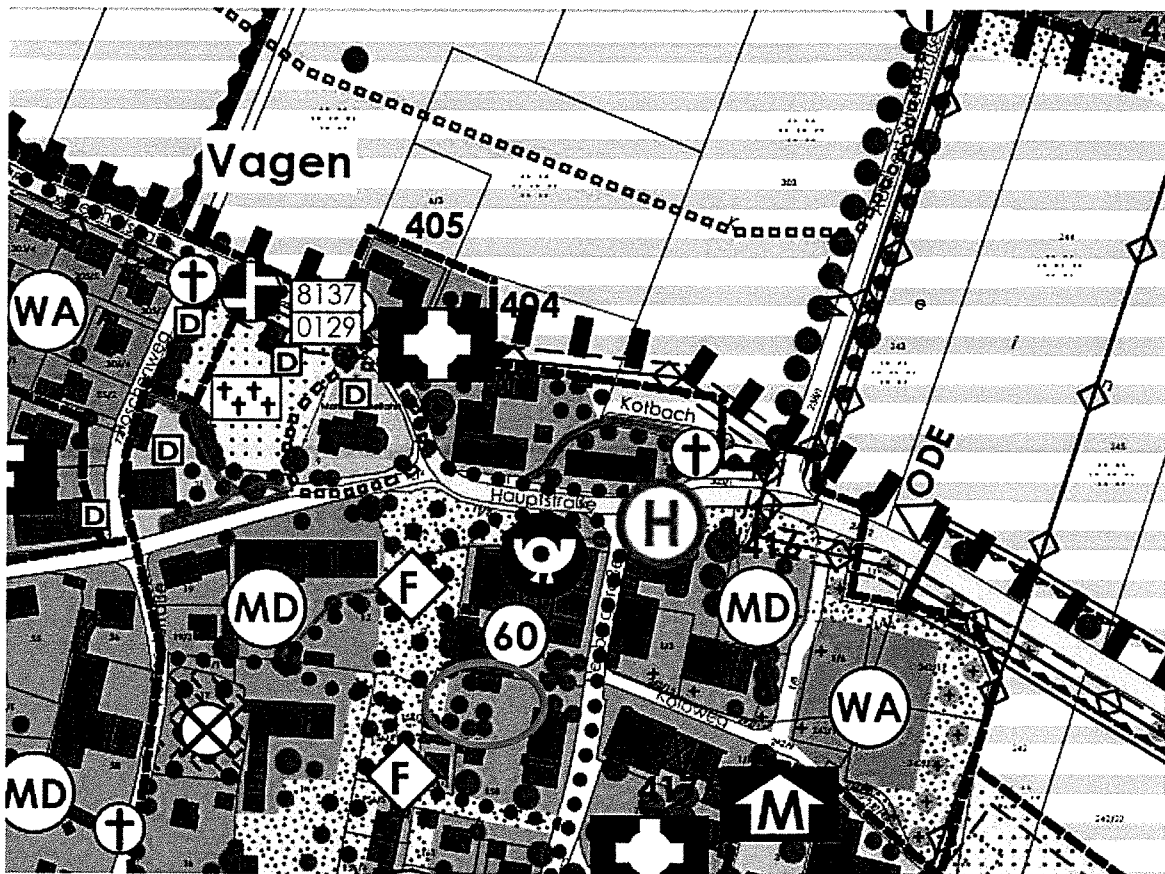


Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“

Der überplante Bereich Flur Nr. 158/3 T ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (rechtskräftig seit 25.11.1994).

Für diesen Bereich besteht schon ein Baurecht für die Errichtung eines zweigeschossigen Einzelhauses mit einer Baugrenze von 17,0 m × 9,0 m und einer Gebäudehöhe (GH) 5,30 m.

Eine Garage war hierfür bisher nicht vorgesehen.

Zur Grünordnung wurden drei Obstbäume im südlichen Teilgrundstück festgesetzt.

Die im westlichen Randbereich festgesetzte Fläche „ortsbildprägend Hausgarten und Obstwiesen“ wirkt mit den umgebenden Grünstrukturen zusammen.

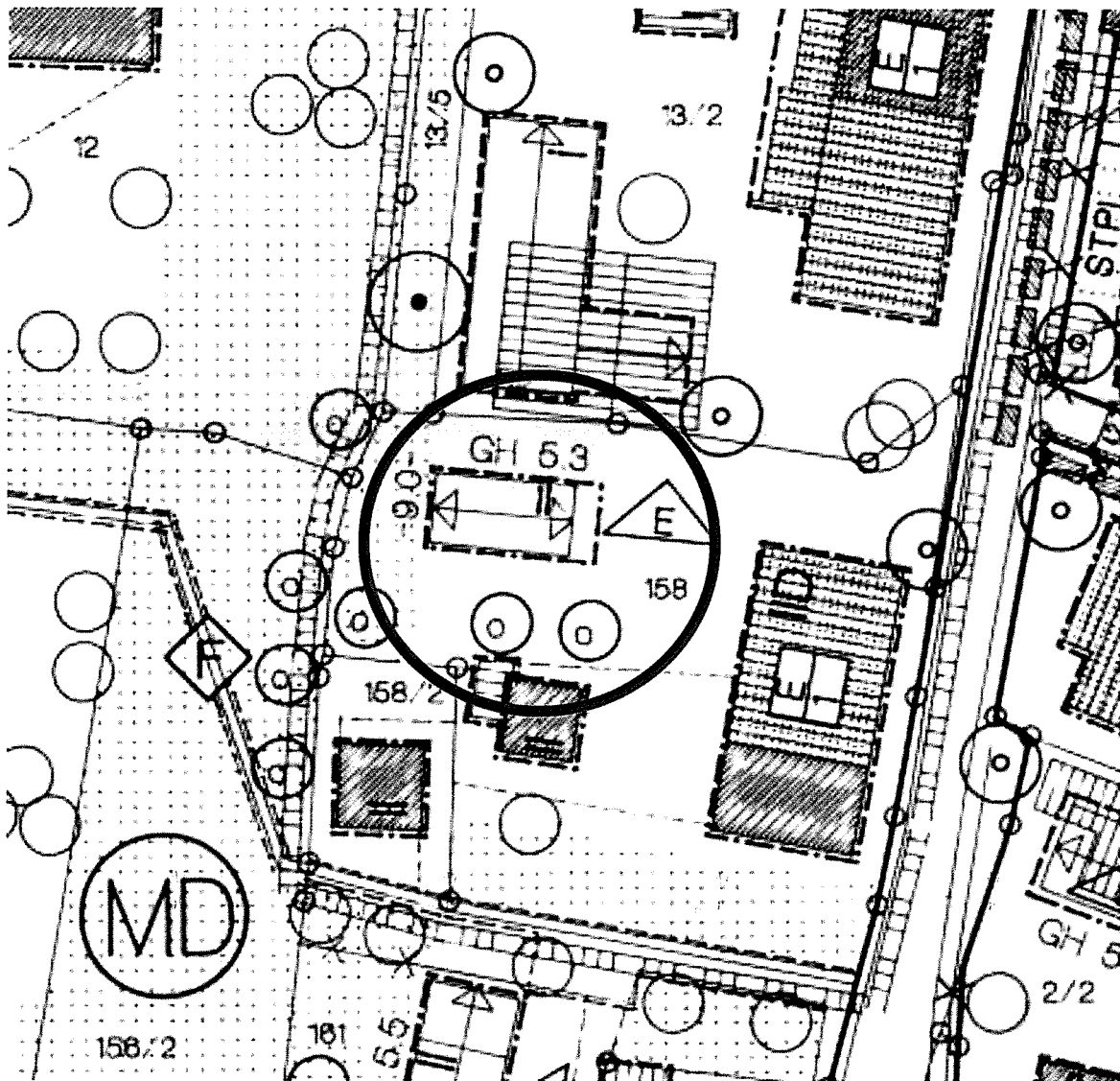


Abb. 3 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (25.11.1994) mit Darstellung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung

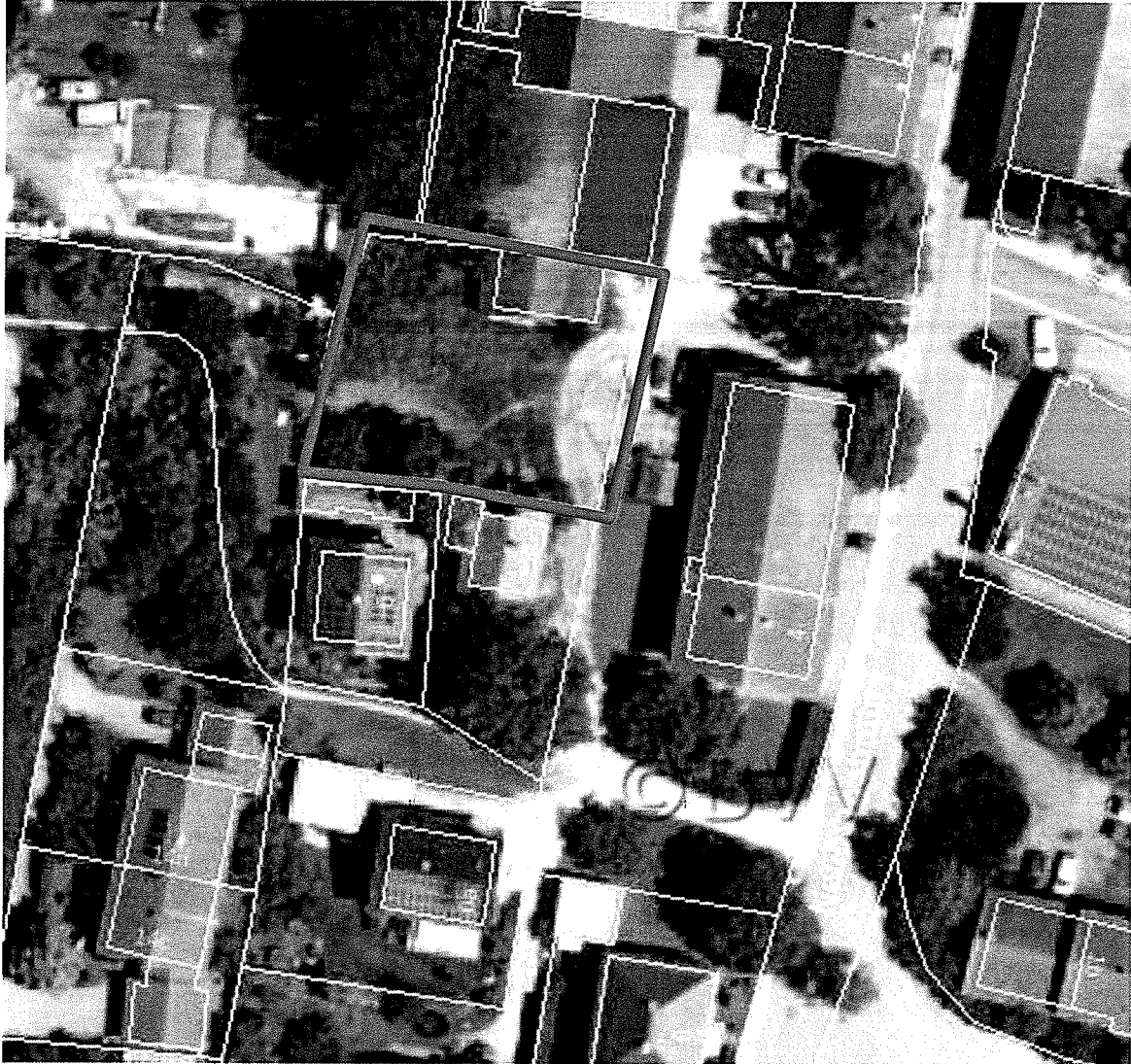


Abb. 4 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des BPlans Nr. 60 „Vagen-Ortskern I“ (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Auf der Flur Nr. 158/3 T bestand im nördlichen Randbereich ein Stadel. Der Schuppen wurde landwirtschaftlich als Lager und zur Tierhaltung genutzt und zwischenzeitlich durch die Grundstückseigentümer entfernt.

Die Freifläche ist durch intensiv genutztes Grünland mit Tierhaltung geprägt.

Nördlich an das Planungsgebiet grenzt unmittelbar eine Scheune der Hofbackerei an.

Zurzeit wird eine andere Bebauungsplanänderung für das Nachbargebiet der Flur Nr. 13/2 im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Anstatt der Scheune wird eine Gebäudeerweiterung der bestehenden Bäckerei (EG: Lagerflächen, DG: Büroflächen, Tiefgarage) bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 13/2 geplant.

Südlich außerhalb des Planungsgebiets befindet ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Scheune. Das Gebäude steht momentan leer.

Der Bereich entlang der Hauptstraße und der Neuburgstraße ist durch höhere Gebäude mit größerer Baumasse geprägt. Die Höhenentwicklung im Umfeld weist bis zu II+D auf.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das nächste Denkmal (Bodendenkmal Aktennummer D -1-87-130-66: Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau, 1844.) befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 45 m.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.



Abb. 5 Ehemaliger Baubestand der Flur Nr. 158/3 T

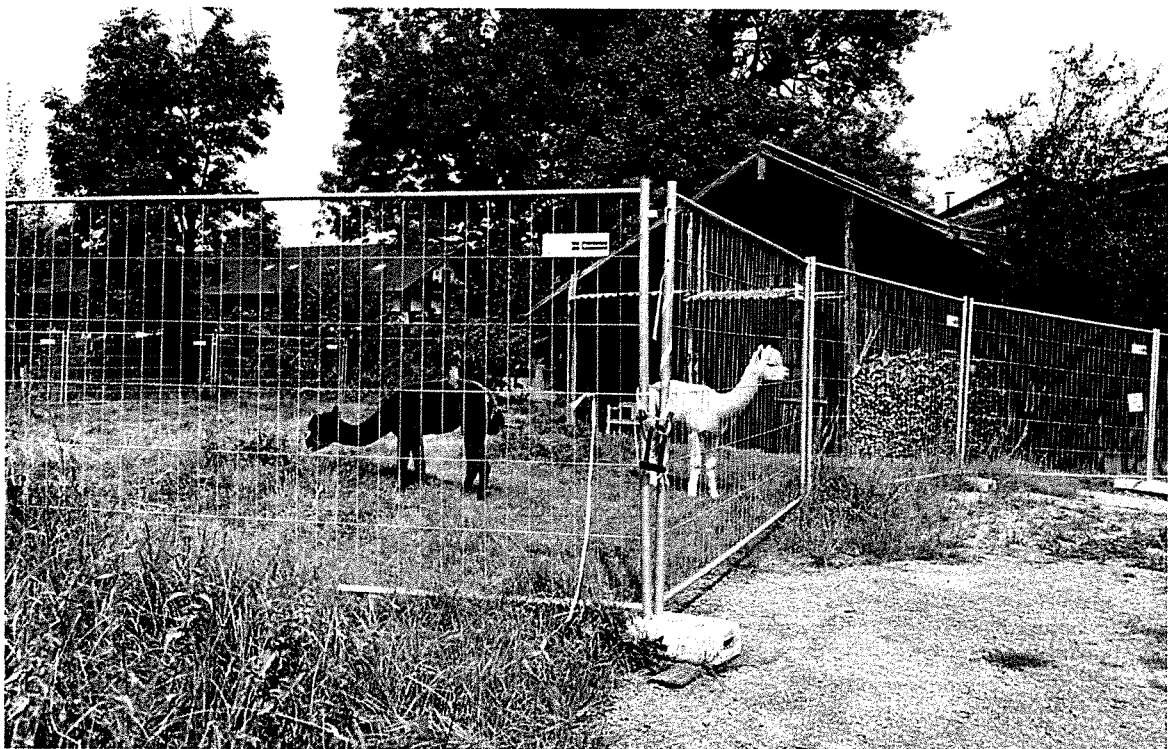


Abb. 6 Bisherige Nutzung des Planungsgebiets Flur Nr. 158/3 T

3.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die bestehende private Erschließung erschlossen.

Für die Flur Nr. 158/3 Gmkg. Vagen besteht ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht im nördlichen Randbereich der Flur Nr. 158 Gmkg. Vagen.

3.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Geländehöhe von im Mittel ca. 523,5 m ü NN.

Oberflächengewässer/Grundwasser/Hochwassergefahren

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Oberflächengewässer.

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasser tiefer als 2 m unter Geländeoberfläche.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

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

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Vorsorglich wird jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Naturräumliche Zusammenhänge/ Biotopflächen/ Altlasten

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

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

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, aber auch den Veränderungen des Klimawandels gerecht werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der pnV des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Legendeneinheit M6cT]. Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Gebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne der § 23 bis 29 BNatSchG.

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 Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 540 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

In weiterer Entfernung von ca. 590 m befinden sich das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (ID 8237-371).

Im vorliegenden Fall können direkte Beeinträchtigungen aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind nach derzeitiger Einschätzung ebenfalls nicht zu erwarten.

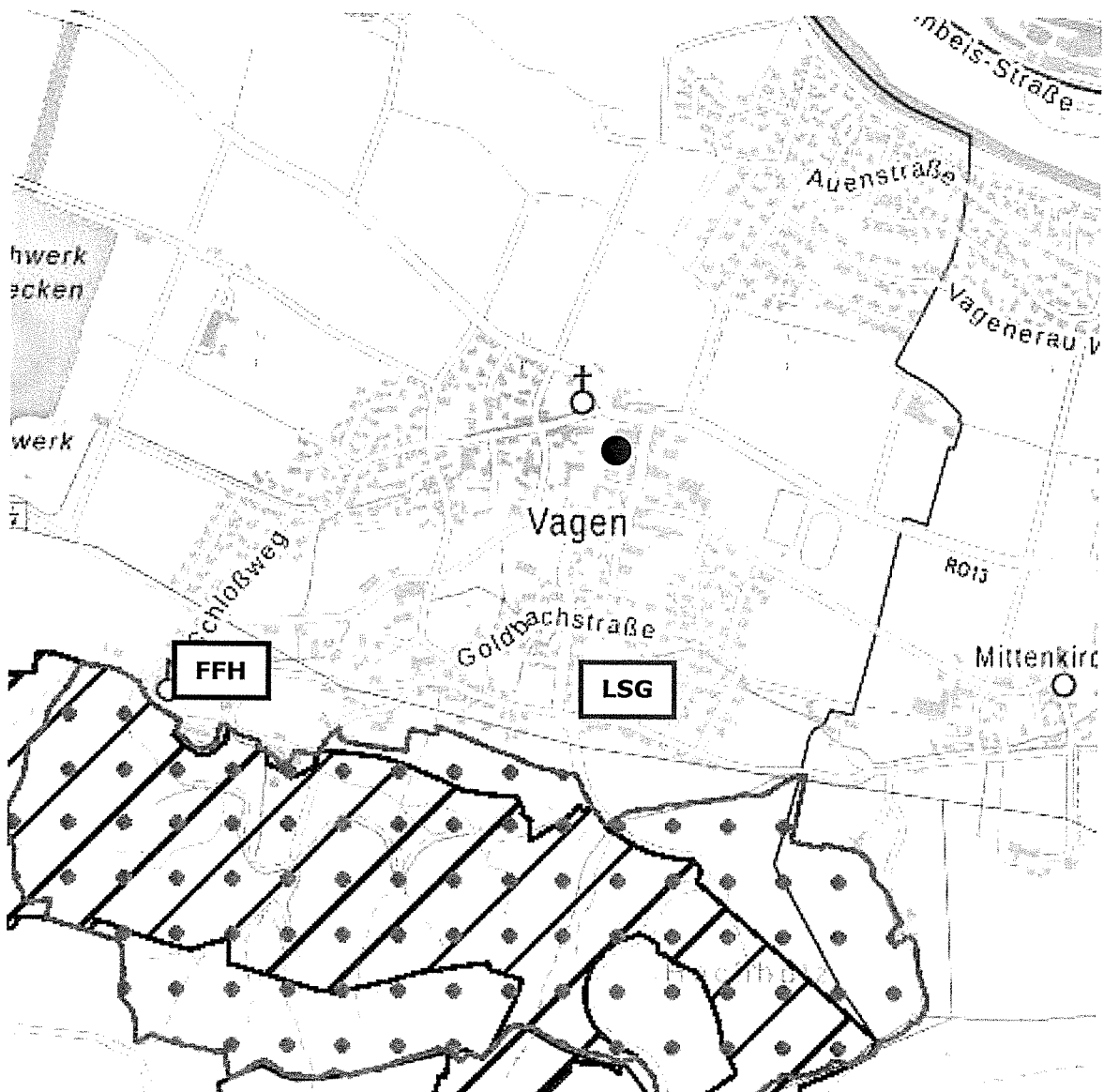


Abb. 7 Lage europäischer und nationaler Schutzgebiete mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot markiert) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Daten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Biotopflächen

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB, Online-Abfrage 09.09.2020) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern sind innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen zu verzeichnen.

Das nächste Biotop (Biotop Nr. 8137-0055-001 „Bachschlucht SO-Vagen. Hauptbiotoptyp: Gewässer-Begleitgehölze, linear (50 %)“) befindet sich ca. 580 m südlich des Planungsgebiets.

Grünordnung/Gehölzbestand

Im Südosten des Planungsgebiets befinden sich ein Nussbaum sowie einige Sträuchern (Haselnuss, Holunder) am südlich Randbereich. Außerhalb des Planungsgebiets südlich des Gebäudes Neuburgstraße 4a befindet sich ein markanter Nussbaum.

3.3 Begründung der Festsetzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigungen und störenden Wirkungen durch zum Beispiel An- und Abfahrt, der Erschließungssituation und des eingeschränkten Flächenangebotes nicht zugelassen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ, der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Im Dorfgebiet (MD) wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend §17 Abs. 1 BauNVO (Obergrenze) weiterhin auf 0,6 begrenzt. Dies entspricht dem Anspruch der Innenentwicklung und dem Maßstab der Umgebung.

Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH ersetzt die bisherige Festsetzung der max. Gebäudehöhe GH.

Analog der Festsetzung der Gebäudehöhe des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die maximal zulässige Wandhöhe für den Gebäudeteil differenziert festgesetzt.

Die Erhöhung der Wandhöhe im Bereich des geplanten Quergiebel dient im Sinne der Nachverdichtung der Wohnraumgenerierung im Baubestand.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (OK.FFB.EG) entspricht der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

3.3.3 Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit höchstens 3 Wohnungen festgesetzt.

3.3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche bleibt unberührt.

Durch die Aktualisierung der BayBO wird die früher in Art. 7 Abs. 5 BayBO enthaltene Vorschrift (Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme) durch Art. 6 Abs. 2 BayBO ersetzt. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung des Rechtsbezugs.

Die Firstrichtung wird für den Baubestand übernommen. Die künftige Bebauung ordnet sich in die Haus- und Dachlandschaft ein.

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

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 Zahl der Stellplätze) sind für jede Wohnung 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Bedarfsorientiert wird eine Fläche für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garage / Carport neu festgesetzt.

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 von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Festsetzung wird aus Gründen des Ortsbildes getroffen und dient der Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände.

Vor Garagen ist allgemein ein Aufstellraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Die KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. In festgesetzten Flächen der „ortsbildprägend Hausgarten und Obstwiesen“ ist die Errichtung von Stellplätzen im Sinne einer Erfüllung der grünordnerischen Ansprüche und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen nicht zulässig.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes sind Flächen für Stellplätze, in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen.

3.3.6 Festsetzung zur Baugestaltung

Flach geneigte Satteldächer sind prägend für die Hauslandschaft der Region. Zur Harmonisierung der Haus- und Dachlandschaft sind nur gleichschenklige Satteldächer für Hauptgebäude zugelassen.

Die Gestaltung der Gebäude mit ortsteiltypischen Dachüberständen (Giebel-/Traufseite mind. 0,60 m) führt das vorhandene Ortsbild weiter.

Zur Wohnraumgewinnung wird ein Quergiebel in begrenzten Abmessungen zugelassen. Aus dem gleichen Grund wird die max. zulässige Dachneigung von 25 auf 29 Grad erhöht.

Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Die maßstäbliche Verträglichkeit innerhalb des Baukörpers beurteilt sich auch in erster Linie aus der Betrachterperspektive im Verhältnis Fassade zu Dach. Der Quergiebel sollte, als untergeordnetes Bauteil, auch nur als filigranes Anbauelement in Erscheinung treten.

Die Errichtung eines Quergiebels sollte daher auch nur auf eine Traufseite der Hauptanlagen begrenzt sein. Die Summe der Breite der Dachaufbauten ist in ein maßstäbliches Verhältnis zur Länge der Traufseite begrenzt. Der First des Quergiebels soll unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind weiterhin im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Baukörper und Fassade, werden im Wesentlichen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Sie sind als Leitlinie für die Ortsgestaltung nach wie vor aktuell.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind zusätzlich glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen ausgeschlossen.

3.3.7 Festsetzung zur Grünordnung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des überplanten Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote klima- und standortgerechter Laubgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Innerhalb des Dorfgebiets wird als Pflanzgebot „je 250 m² Grundstücksfläche ein standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen oder zu erhalten“, festgesetzt.

Standortvorschläge für Baumpflanzungen werden im Planteil des Bebauungsplans hinweislich dargestellt. Von der dargestellten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

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.

Allgemein ist hinsichtlich geplanter Gehölzpflanzungen das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft maximal 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 bzw. Staketen zulässig.

Die Flächen mit Kennzeichnung „ortsbildprägend Hausgarten und Obstwiesen“ wird beibehalten. In festgesetzten Flächen der „ortsbildprägend Hausgarten und Obstwiesen“ ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne einer Erfüllung der grünordnerischen Ansprüche und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen nicht zulässig.

3.4 Auswirkungen der Planung

Von den bisherigen Zielen weicht diese Bebauungsplanänderung im Wesentlichen von folgenden Punkten ab:

- Anhebung der zulässigen Wandhöhe
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für Garage
- Zulassung von Quergiebel zur Erleichterung des Dachgeschossausbaus
- Erhöhung der zulässigen maximalen Dachneigung

Diese Änderungen dienen der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich und Schonung von Außenbereichsflächen.

Städtebauliche Merkmale

Die mit dieser Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Gliederung und Nachverdichtung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen nicht wesentlich verändern.

Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine Begrünung der Tiefgarage werden als Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere gewertet.

Im Sinne der Nachverdichtung wird ein Quergiebel zugelassen. Der Quergiebel mit einer Wandhöhe von 6,50 m fügt sich in das Ortsbild ein.

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.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht begründet. Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2020 befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschätzten Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 18.09.2020).

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.

Verkehr

Durch die bauliche Entwicklung ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Hochwasserschutz und Wasserecht

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

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Immissionen

Lärmimmissionen aus der umgebenden dorftypischen Nutzung (Hofbäckerei im Norden und Landwirtschaftliche Nutzung im Osten) sind zu erwarten.

Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft und Betriebe sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung im Dorfgebiet (MI) ausdrücklich zu dulden.

4.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 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).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist 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.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner neuen Ausweisung von Bauflächen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich im südlichen Bereich ein Nussbaum und einige heimische Sträucher (Haselnuss, Holunder). Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einem jungen Laubbaum (südlich des Stadels).

Grundsätzlich stellen die Bäume einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

An dem Baumbestand gab es keine Faul- oder Baumhöhlen. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten, da es sich nicht um essentielle Habitate handelt. In der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich stehen zudem Bäume und Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Beeinträchtigung von prüfrelevanten Tierarten kann daher ausgeschlossen werden.

Die landwirtschaftliche Nebenanlage weist geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (Tagesquartiere) auf. In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse sind durch den Abriss der Scheune und des landwirtschaftlichen Gebäudeteils potenzielle Quartiere betroffen, in der Umgebung stehen durch die Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Gebäude (z.B. mit Holzschalung) ausreichend Ausweichquartiere zur Verfügung.

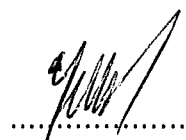
Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven gewerbliche Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind 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.

Feldkirchen-Westerham, den 22.01.2021



Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



5.0 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.wirtschaft-risby.bayern.de/risnet>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumb Beobachtung,
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
- GeoViewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe
<http://geoviewer.bgr.de/>
Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000_OB v3.0,
(C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006
- Bayern-Viewer Denkmal
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- 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
- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern
Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011
- Bodeninformationssystem BIS Bayern (GeoFachdatenAtlas)
www.bis.bayern.de
Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU
Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham
- Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Stand Juli 2020