

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



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

Begründung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Diana Dobmann, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Datum: November 2020
Projekt: 20857

Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

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 | 3 |
| 4.0 Planung sowie deren Auswirkungen | 7 |
| 4.1 Planung..... | 7 |
| 4.2 Begründung der Festsetzungen | 7 |
| 4.2.1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen..... | 8 |
| 4.2.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze | 8 |
| 4.2.5 Gestalterische Festsetzungen | 9 |
| 4.2.6 Festsetzungen zur Grünordnung | 9 |
| 5.0 Auswirkungen der Planung | 10 |
| 5.1 Orts- und Landschaftsplanung..... | 10 |
| 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft..... | 10 |
| 5.3 Immissionsschutz | 11 |
| 5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung..... | 12 |
| Literatur- und Quellenverzeichnis | 15 |

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück Flur Nr. 138, Gemarkung Vagen wurde eine Anfrage zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“ gestellt. In der Bauvoranfrage wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses und die Drehung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung beantragt.

Besagtes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“ (rechtskräftig seit 13.02.2004).

Das neue Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab:

- Firstrichtung bzw. die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Anpassung der Grünordnung,
- geplanter Dachüberstand.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat dem geplanten Vorhaben in einer Sitzung vom 08.09.2020 grundsätzlich zugestimmt und die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“ beschlossen.

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 Drehung der Baugrenzen 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 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“ umfasst die Flur Nr. 138 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet liegt ca. 65 m südlich des Goldbachs im Ortsteil Vagen an der Goldbachstraße und umfasst eine Fläche von circa 1.800 m².

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Goldbachstraße.

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen e.V. und an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.



Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“ (13.02.2004) mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt, welche eine Größe von ca. 710 m² (ca. 40% der Bruttofläche) aufweist.

Der innerörtliche Fußweg ist als Trampelpfad ausgebildet und verläuft im Abstand bis circa 1 m von der östlichen Grundstücksgrenze.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Schutz- und FFH - Gebiete / Biotop

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

Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von circa 100 m das Landschaftsschutzgebiet „Tuffberg südlich von Vagen“ (ID LSG-00423.01) (siehe folgende Karte). Circa 200 m in gleicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (ID 8237-371).

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes ist aufgrund der Entfernung der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

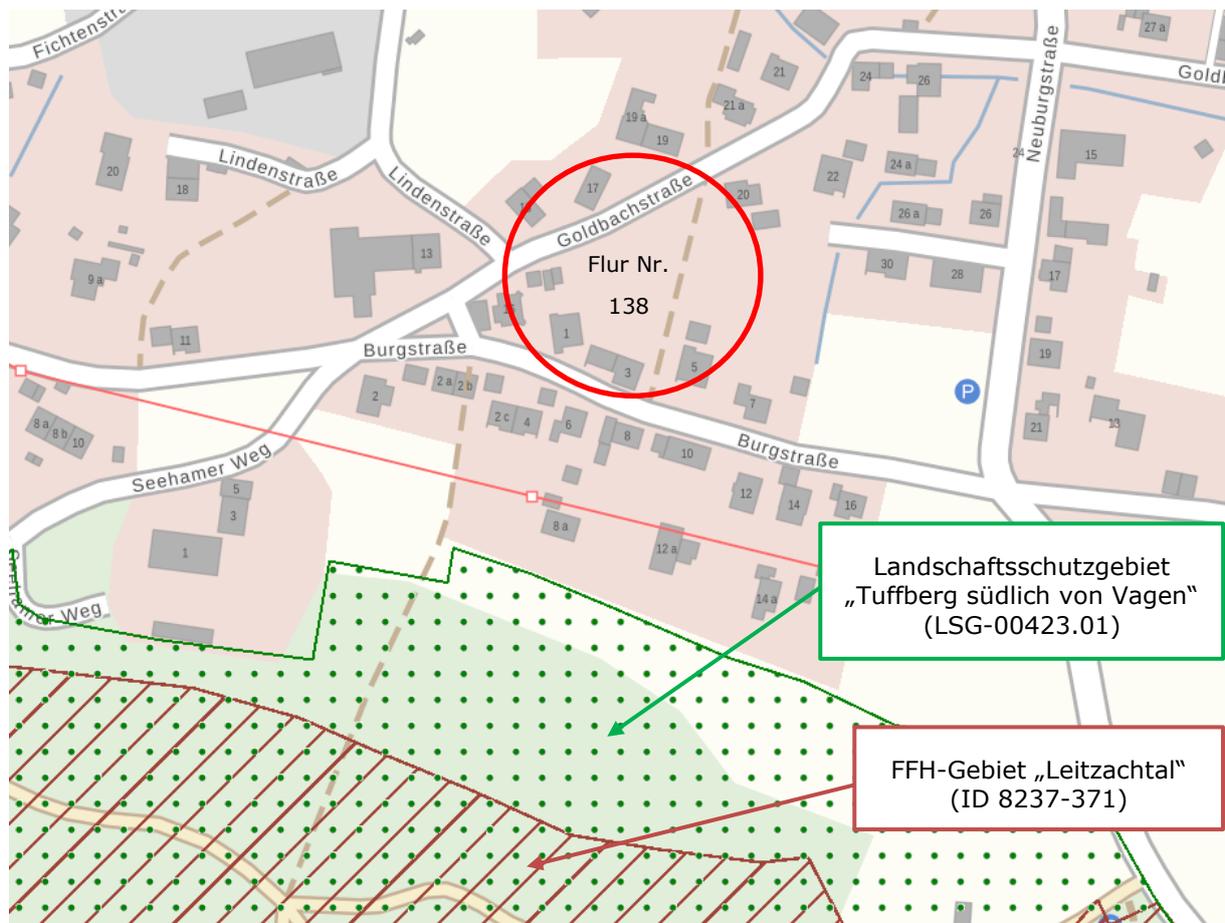


Abb. 3 Lage und Abgrenzung des Landschaftsgebietes (grün punktierte Fläche) und des FFH-Gebietes (braune Fläche Schraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet) - ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Fachdaten: © 2020 LfU; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Denkmale

Ein Baudenkmal befindet sich nördlich des Goldbachs ca. 150 m auf das Grundstück des Sägewerks Flur Nr. 73 (Aktenummer D-1-87-130-61: Ehem. Brauereigasthof, 3. Viertel 19. Jh.).

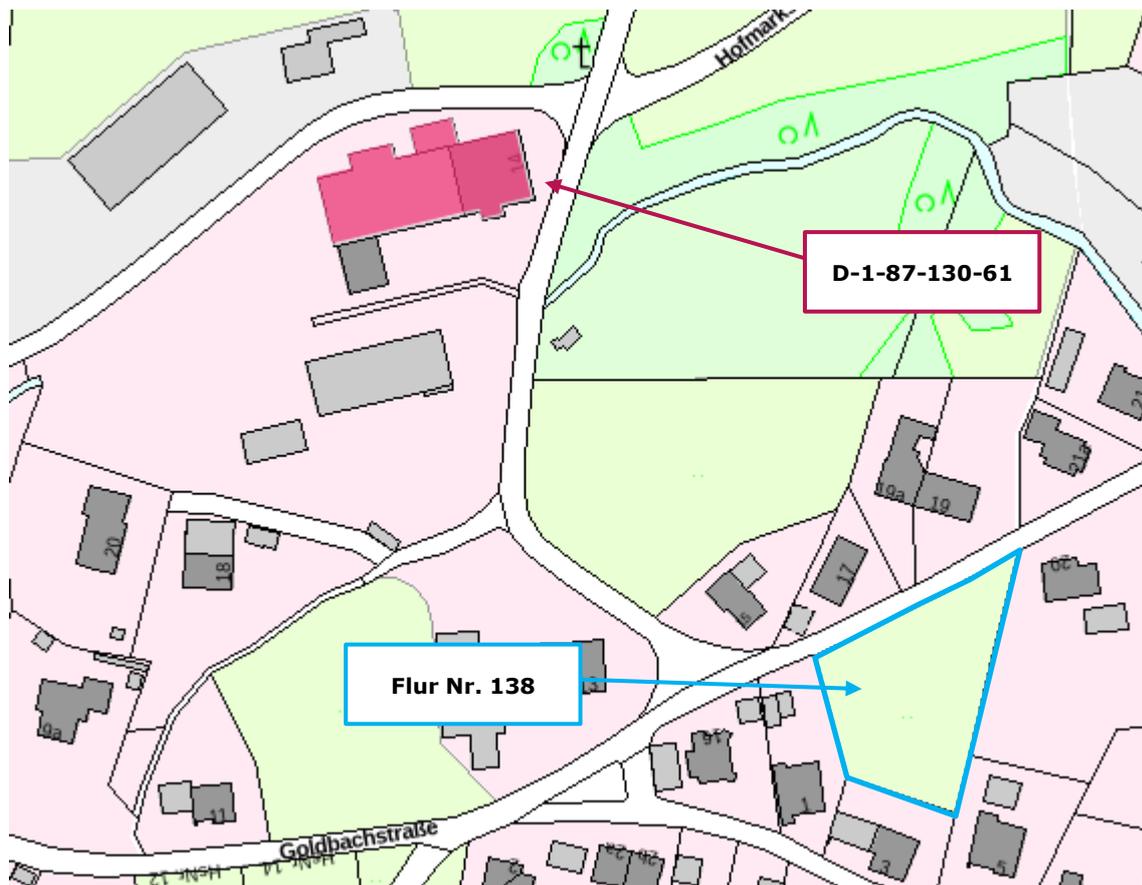


Abb. 4 Lage des Baudenkmals (rote Füllfläche) mit Darstellung des Planungsgebietes (schematisch blau umrandet) - ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Fachdaten: © 2020 BLFD; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Realvegetation

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen im östlichen Bereich circa zehn Obstbäume unterschiedlichen Alters, die sich in einem vitalen Zustand befinden.



Abb. 5 Ist-Zustand des Geltungsbereiches (Aufnahme Richtung Süd-West)

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland zur Grünfuttergewinnung, genutzt (mindestens dreischürige Mahd).

Topographie

Das überplante Grundstück fällt leicht von Nordwesten (ca. 527,1 m ü. NN) über eine Länge von circa 56 m nach Nordosten (ca. 525,7 m ü. NN) (entlang der Goldbachstraße). Das entspricht einer Höhendifferenz von Gefälle von circa 1,4 m (durchschnittliche Neigung ca. 2,6 %).

Fließgewässer

Innerhalb und angrenzend an das Grundstück befinden sich keine Oberflächenwasser.

Circa 65 m nördlich des Grundstücks verläuft der Goldbach (Gewässer III. Ordnung). Der Bereich Flur Nr. 138 befindet sich daher nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet liegt etwa 65 m südlich vom Goldbach (Mühlbach). Entsprechend dem Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG liegt das Planungsgebiet nicht in Teilen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (siehe folgende Karte).

Das überplante Gebiet befindet sich entsprechend Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamts für Umwelt somit weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich (Online Abfrage vom 15.11.2020).

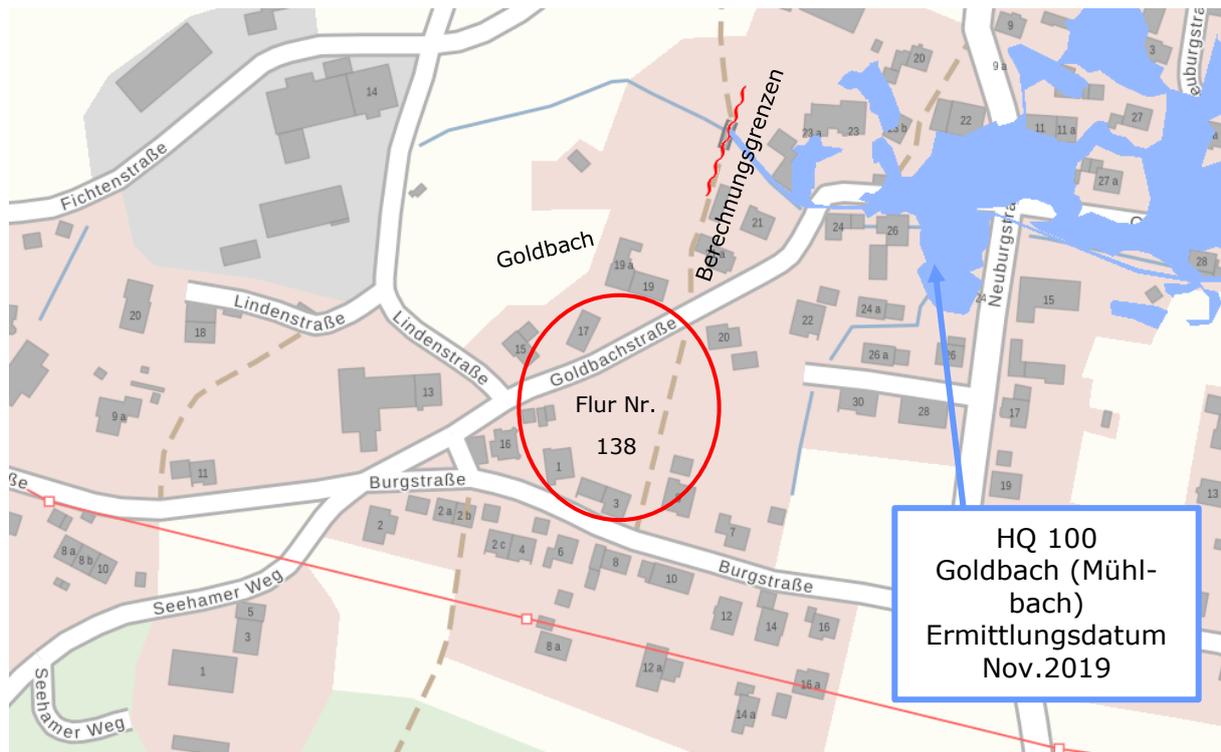


Abb. 6 Darstellung der Hochwasser-Gefahrenfläche HQ₁₀₀ mit Darstellung des Planungsgebietes (schematisch rot umrandet) - ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Fachdaten: © 2020 LfU; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.0 Planung sowie deren Auswirkungen

4.1 Planung

In der vorliegenden Bauvoranfrage wurde die Drehung der Firstrichtung des Hauptgebäudes in Ost-West-Richtung beantragt, um mehr Gartenfläche im Süden des Grundstückes mit der Flur Nr. 138 zu erzielen.

Das neue Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab:

- Firstrichtung bzw. die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Anpassung der Grünordnung,
- geplanter Dachüberstand.

Die Stellung der geplanten Hauptanlage wird durch Festsetzung der Firstrichtung Ost-West geregelt. Im Süden entsteht somit eine größere Fläche für den Garten.

Durch die Drehung des Baufensters findet ein Eingriff in die festgelegte Grünfläche statt. Zum Erhalt der festgesetzten Größe dieser Grünfläche (circa 710 m²) wird der Grünbereich nach Süden erweitert. In Folge dessen wird der Grünzug entlang des bestehenden Fußwegs über die gesamte Grundstückstiefe gesichert.

Durch die geplante Nachverdichtung wird der Obstangerbereich in seiner Ausdehnung daher nicht reduziert.

4.2 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planungsteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“. Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese 10. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 10. Änderung.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße - Vagen“ übernommen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Auf eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

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

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten, ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind vorhanden.

Höchstzulässige Grundfläche

Für den Geltungsbereich wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplans die höchstzulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Sie wird in ihrem Wert unverändert übernommen.

Die zulässige GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige GR stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Die Baugrenze stellt dabei das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen der festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Baugrenze.

Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige Grundfläche GR dient dies dem Planungsspielraum bezüglich der Lage des geplanten Gebäudes.

Bei der Ermittlung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks bleiben allgemein solche Flächen außer Betracht, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, hierzu zählen zum Beispiel die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit extensiver Nutzung.

Zulässige Wandhöhe

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

Die zulässige Wandhöhe (im rechtskräftigen Bebauungsplan mit „Gebäudehöhe“ bezeichnet) wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut.

Die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe orientiert sich in ihrem Wert an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten angepassten Bauweise und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird entsprechend Planeintrag ein Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG festgesetzt.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Bauweise wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Zulässige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile und Anbauten werden definiert. Diese sind zum besseren Verständnis analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung sind durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt. Im Sinne eines Planungsspielraums werden daher Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Terrassen in begrenztem Maße zugelassen.

Die neue Ausrichtung der Hauptanlage wird entsprechend Planzeichen nach vorliegendem Konzept in West-Ost-Richtung festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

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

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die, als private, extensiv genutzte Grünfläche festgesetzten Bereiche als Bestandteil des ortbildprägenden Grünzugs.

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 (Zahl der notwendigen 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.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist analog der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan nur innerhalb der Baugrenze beziehungsweise auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die festgesetzte Lage der Flächen für Garagen und Carports unterstützt die Realisierung kurzer Erschließungswege und dient dadurch dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und dem größtmöglichen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Zur Vermeidung langer Erschließungswege und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion sind auf den straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücks- und Gartenflächen KFZ-Stellplätze unzulässig. Im Bereich der, für das Ortsbild und die Dorfökologie bedeutenden privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen ebenfalls unzulässig.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Es wird empfohlen, KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen wie zum Beispiel Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

4.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans sind für diese Bebauungsplanänderung weiterhin anzuwenden.

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen werden zudem Mindestmaße für die Dachüberstände der geplanten Gebäude getroffen.

Zur Gewährleistung einer Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. begrenzt.

4.2.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Der östliche Grundstücksbereich wird, in Berücksichtigung der planerischen Ziele des Urbauungsplanes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ortsbildprägende Grünfläche und Obstgärten, extensiv genutzt, bedeutend für das Ortsbild und Dorfökologie und mit öffentlicher Wirkung“ festgesetzt.

Die Ausdehnung der festgesetzten Grünfläche berücksichtigt die geänderte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, bleibt in ihrer Größe jedoch unverändert. Die innerörtliche Fußwegeverbindung wird in Folge über die gesamte Grundstückstiefe durch den festgesetzten Obstgarten flankiert.

Die bestehenden Obstbäume werden innerhalb des überplanten Gebiets mehrheitlich durch Planzeichen als zu erhalten festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

In Berücksichtigung erforderlicher Rodungen, zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Quartiers und im Sinne einer Ergänzung des ortsbildprägenden Obstangers werden Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen getroffen.

Alle Neupflanzungen 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.

Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist analog des rechtskräftigen Bebauungsplans und im Sinne des Ortsbildes nicht zulässig.

In der extensiv genutzten, privaten Grünfläche ist aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung und im Sinne der Dorfökologie die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost und die temporäre Nutzung als Lagerfläche unzulässig. Düngung und Pestizideinsatz sind zur Wahrung des extensiven Charakters nicht zulässig. Die Fläche ist mit maximal 3 Schnitte pro Jahr (erster Schnitt ab Mitte Juni) zu pflegen.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen ist im Bereich des ortsbildprägenden Obstangers zum Schutz der Bodenfunktionen und aus Gründen des Ortsbilds nicht zulässig.

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.

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

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

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine 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 nach derzeitigem Kenntnisstand von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 18.09.2020) keine Bau- und Denkmale.

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

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes findet ein grundsätzlich ein Eingriff in ortsbildbedeutende Grünflächen statt. Durch erhöhte Anforderungen an die Festsetzungen zur Grünordnung werden Eingriffe in die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild jedoch berücksichtigt und ausreichend kompensiert.

Die Flächenausdehnung der festgesetzten, ortsbildprägenden privaten Grünflächen bleibt in ihrer Größe unverändert. Das Ortsbild wird durch eine durchgängige Begleitung des bestehenden innerörtlichen Fußwegs durch den Obstgarten positiv beeinflusst.

Die zulässige Grundfläche wird mit der geänderten Planung nicht erhöht. Mit dieser Bebauungsplanänderung ist somit kein zusätzlicher Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

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 zudem allgemein nicht erforderlich.

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

5.3 Immissionsschutz

Das Grundstück Flur Nr. 138, Gemarkung Vagen befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m südöstlich des Sägewerks Schäffler.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 wurden für die Gewerbefläche des Sägewerks immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) festgesetzt.

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes (Grundstück Flur Nr. 88/3 Gemarkung Vagen) wurde im September 2019 eine schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „6795.0/2019-RK“ der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster angefertigt, um die Lärmimmissionen durch das bestehende Sägewerk Schäffler an der geplanten Wohnnachbarschaft qualifizieren zu können.

Nach der vorliegenden Schallschutzuntersuchung für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße“ wurde bestätigt, dass für das Grundstück mit der Flur Nr. 138 Gemarkung Vagen (10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße“) aufgrund der Entfernung keine Spitzenpegel der Geräuschimmissionen aus dem Betriebsgelände zu erwarten sind.

Das Grundstück mit der Flur Nr. 88/3 befindet sich näher am Emissionsort als das überplante Gebiet. In Anlehnung an diese schalltechnische Untersuchung sind für das überplante Gebiet somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind in der 10. Änderung des Bebauungsplans daher keine weiteren Festsetzungen zu schalltechnischen Maßnahmen zu treffen.

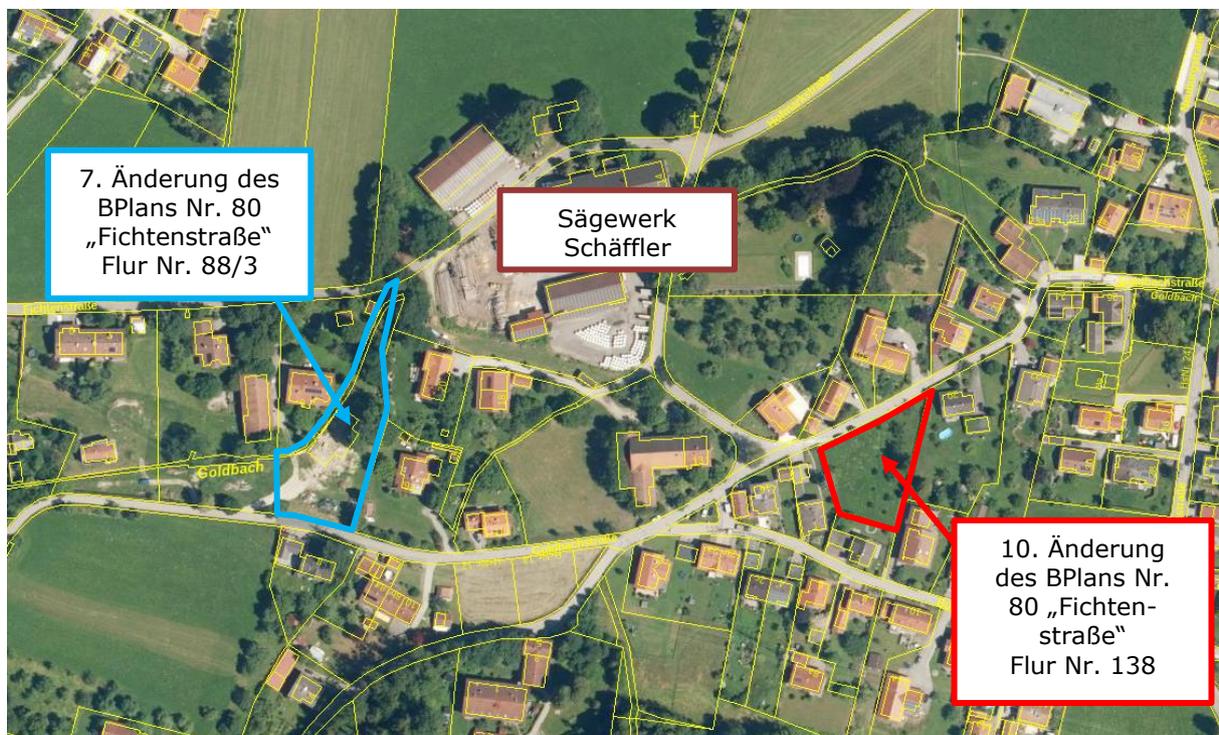


Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Lage der Planungsgebiete 7. und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße“ sowie des Sägewerks Schäffler – ohne Maßstab

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

5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

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

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und 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 bestehen im östlichen Bereich zehn Obstbäume unterschiedlichen Alters, die sich in einem vitalen Zustand befinden. Nach Inaugenscheinnahme bestehen im östlichen Planungsgebiet keine Höhlenbäume.



Abb. 8 Blick auf den ortsbildprägenden Obstgarten

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland zur Grünfuttergewinnung, genutzt (mindestens dreischürige Mahd).

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

Durch die geänderte Lage ist die Entfernung eines Obstbaumes der westlichen Baumreihe notwendig. Es handelt sich dabei um ein junges Exemplar jünger 10 Jahre.

In die übrigen Baumstrukturen des Planungsgebiets wird durch diese Planung nicht eingegriffen. Diese bestehenden Bäume werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Durch die Planung wird kein Baumbestand mit der Funktion für Quartiere entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen von prüfrelevanten Tierarten zu erwarten sind.

Es gehen durch das geplante Vorhaben keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.



Abb. 9 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem Natur Online (FINWeb) © 2020 LfU; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zur Grünfuttergewinnung mit mindestens dreischüriger Mahd, Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Es sind keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust am Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

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

Feldkirchen-Westerham, den

.....
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/denkmalerfassung/denkmalliste/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
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Bericht-Nr.: 6795.0/2019-RK
Stand vom September 2019
Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND SEPTEMBER 2020