

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



7. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 30 „Feldkirchen – Ost I“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Brannenburg

Bearbeiter:

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

Datum: Dezember 2019
Projekt: 19816

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Geltungsbereich	1
3. Ausgangssituation	2
3.1 Naturräumliche Gegebenheiten	3
4. Begründung der Festsetzungen	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	5
4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	5
4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
4.7 Gestalterische Festsetzungen	6
4.8 Festsetzungen zur Grünordnung	7
4.9 Festsetzungen zum Artenschutz	7
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	7
5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	8
Literatur- und Quellenverzeichnis	11

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für den östlichen Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1217/2, Gemarkung Feldkirchen wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Einzelhauses mit 2 Wohnungen gestellt. Für das bestehende westliche Gebäude Kellerberg 13 wurde im Sinne einer Wohnraumgewinnung ein Antrag auf Realisierung von vier Wohnungen gestellt.

Besagtes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Feldkirchen – Ortskern I“ (01.03.2016).

Die gewünschte Erhöhung der Anzahl der Wohnungen im Bestand und die aus der geänderten Planung resultierende, erforderliche Zahl und die geplante Ordnung der Stellplätze sind nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinbar.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich in mehreren Sitzungen mit der Thematik befasst und stimmt dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.01.2019 daher die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Feldkirchen – Ortskern I“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Feldkirchen Ortskern I".

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

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

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Feldkirchen – Ortskern I“ umfasst die südlichen Teilflächen der Flur Nr. 1217/2 der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der südsüdwestexponierten Leitenhänge der Mangfall und liegt am östlichen Ortsrand von Feldkirchen, nördlich der Rosenheimer Straße (ST 2078). Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 1.785 m².

Der nördlich des Geltungsbereichs gelegene Hangbereich auf Flur Nr. 1217/2 ist geprägt durch eine lückenhafte Bepflanzung aus Baum- und Strauchgruppen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde im Übergang zur bestehenden Bebauung als „Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freifläche“ dargestellt. In Richtung Norden sind Teile des Grundstücks als „Wald / waldähnlicher Bestand“ dargestellt.

Östlich und westlich des überplanten Gebiets setzt sich die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am Kellerberg“ fort. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Kellerberg“ begrenzt, im Anschluss besteht eine Wohnbebauung.

Die bauliche Entwicklung auf dem überplanten Grundstück Flur Nr. 1217/2 ist aufgrund der ausgeprägten Hanglage und der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse auf eine straßenseitige Bebauung begrenzt. Dementsprechend schließt der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nur die planungsrelevanten südlichen Flächen der Flur Nr. 1217/2 ein.

Eine bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1217/2 und damit ein Eingriff in die ortsrandeingrünenden und ortsbildprägenden Grünflächen und zum Teil waldähnlichen Bestände im Bereich der südsüdwestexponierten Leitenhänge der Mangfall ist nicht Planungsziel der Gemeinde.

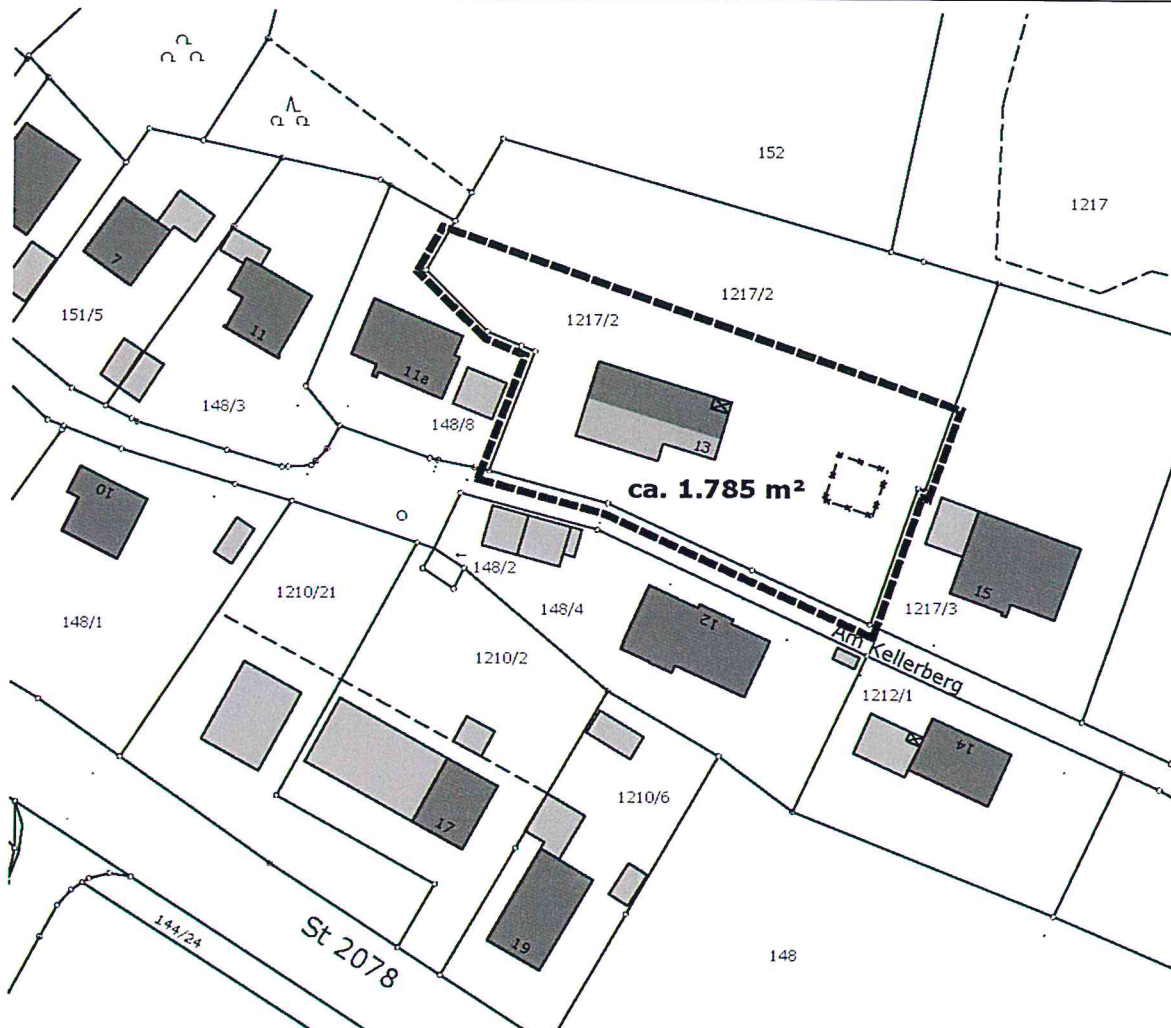


Abb. 1 Karte Geltungsbereich

M 1 : 1.000

3. Ausgangssituation

Für das überplante Grundstück liegt ein Antrag auf Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohnungen vor. In dem bestehenden Gebäude Kellerberg 13 sollen vier Wohnungen entstehen.

Das überplante Grundstück fällt von Norden (ca. 576,00 m ü. NN) über eine Länge von ca. 45 m nach Süden (ca. 561,00 m ü. NN). Das entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von circa 33,3 %.

Der Bereich ist über die Straße „Am Kellerberg“ an die Höhenrainer Straße (Kr Ro 6) an das örtliche Straßennetz angebunden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Rosenheimer Straße (ST 2078).

Entsprechend der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Feldkirchen – Ortskern I“ ist für das Grundstück die Errichtung von zwei Gebäuden in offener Bauweise vorgesehen.

Für das bestehende westliche Gebäude wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf drei begrenzt. Für das bislang unbebaute östliche Baufenster setzt der rechtskräftige Bebauungsplan maximal zwei Wohnungen fest.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage und in Anlehnung an die bestehende und umgebende Bebauung ist die maximal zulässige Wandhöhe talseitig bezogen festgesetzt.

Die Flächen für Garagen und ihre Zufahrten sind durch die topographischen Zwänge begrenzt. Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht und dem damaligen Wunsch des Grundstückseigentümers entsprechend, sind Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Rosenheimer Straße (ST 2078). Für die Beurteilung der Schallsituation wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt (SU 1076-2014 V01, C. Hentschel Consult Ing.- GmbH, 85354 Freising, Stand Dezember 2014) durchgeführt. Aufgrund geänderter Bemessungsgrundlagen und Vorschriften wurde die schalltechnische Situation im Planungsgebiet erneut untersucht.

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das überplante Gebiet befindet sich ist entsprechend Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamts für Umwelt weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich (Online-Abfrage vom 15.02.2019).

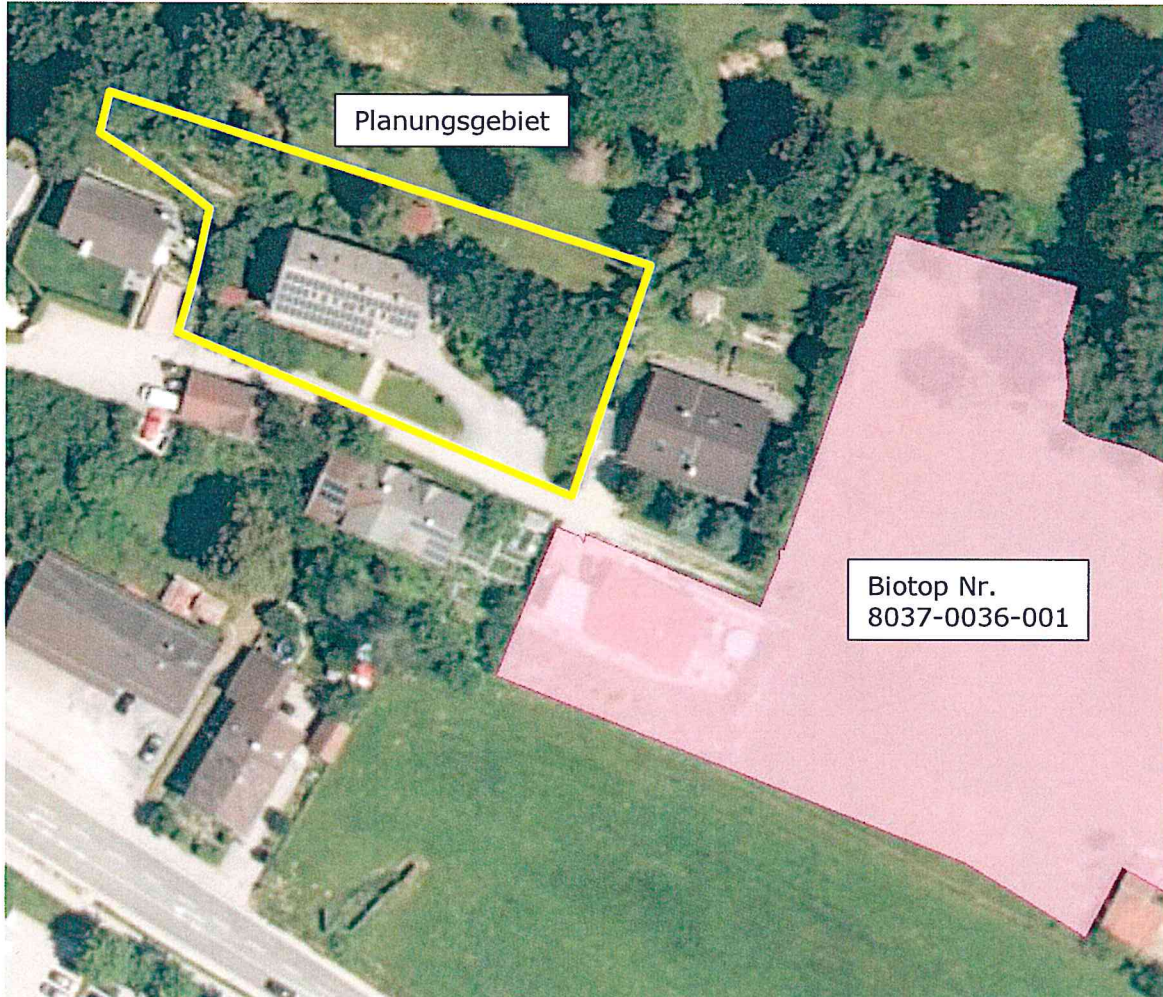


Abb. 2 Biotopflächen im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. M.
Quelle: Auszug aus Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2019 BayLfU © 2019 Bay. Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, Online-Abfrage vom 15.03.2019, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

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

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

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich im östlichen Bereich im Umfeld der bestehenden Garage ein, zum Teil überalterter und mit Efeu überwachsener, Baumbestand aus Eschen, Ahorn und Kiefer. Zudem finden sich Ziergehölze wie Magnolie.

Nördlich des bestehenden Wohngebäudes steht eine Kiefer. An der südwestlichen Grundstücksgrenze im Übergang zur Straße „Am Kellerberg“ finden sich mehrere freiwachsende Garten-Forsythien.

4. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Feldkirchen – Ortskern I“.

Aufgrund der vorhandenen Höhenlage und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das betroffene Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Entsprechend beengter öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Begegnungsverkehr auf der Straße „Am Kellerberg“ nur eingeschränkt möglich.

Aufgrund der dezentralen Lage und der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Aus oben genannten Gründen und aufgrund des umgebenden Gebietscharakters werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

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

Maßgebend für die Ermittlung der aus der GRZ resultierenden maximal zulässigen Grundfläche GR ist i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO die überplante Teilfläche der Flur Nr. 1217/2 (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung).

Die, aus der festgesetzten GRZ resultierende, maximal zulässige GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken, in Berücksichtigung des erhöhten Erschließungsaufwands aufgrund der vorhandenen topographischen Verhältnisse, um bis zu 60 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 (Kappungsgrenze).

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.

Soweit die ermittelte GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der entsprechend Festsetzung zulässigen Überschreitungen (siehe hierzu Kap. 4.4 dieser Begründung).

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

Im Einzelfall kann gemäß §19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der festgelegten Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von dem entsprechend Planeintrag talseitig festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Für das bestehende Wohnhaus wird die maximal zulässige Wandhöhe bestandsbezogen, unter Berücksichtigung eines Planungsspielraumes, zum Beispiel im Rahmen einer energetischen Sanierung, festgesetzt.

In Anlehnung an die überwiegend zweigeschossige Bebauung der Umgebung wird die Wandhöhe für den Neubau festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe entspricht in etwa der Oberkante Fußboden der bestehenden Garage. Für die Feinabstimmung im Rahmen der Objektplanung können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Berücksichtigung der geplanten Wohnraumgewinnung wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für das überplante Grundstück gebäudebezogen festgesetzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der Prägung des umgebenden Gebiets eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Gebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen. Entwicklungsspielräume im Bestand und geplante Baufenster wurden berücksichtigt.

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

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

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

Die Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports, Stellplätze) und ihre Zufahrten sind durch die topographischen Zwänge begrenzt.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist daher nur innerhalb der Baugrenze beziehungsweise auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Lage und Ordnung der erforderlichen Stellplätze sind nach den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, der vorhandenen Topographie und zur Vermeidung langer Erschließungswege im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf die Flächen zwischen Straße und Hauptanlagen beschränkt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt (SU 1076-2014 V01, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Stand Dezember 2014).

Im August 2019 wurde diese Untersuchung durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, überarbeitet (Bericht Nr. 1076-2019 V02, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Stand August 2019).

Die überarbeitete Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

„Das Planungsgebiet für das ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, steht im Einfluss vom Straßenverkehr.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr berechnet und beurteilt. (CHC, Proj.Nr. 1076-2019 V02, August 2019).

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen ist. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet wird tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, maßgeblich für den Neubau oder der wesentlichen Veränderungen von Verkehrswegen, wird, mit Ausnahme nachts an den südlichen Fassaden am IO 1 (2. OG / DG), eingehalten.

Auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastungen sind Vorkehrungen zum Schallschutz an der Bebauung zu treffen. So wird mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegebenenfalls in Kombination mit einer Grundrissorientierung oder einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auf die Überschreitungen reagiert. Vorzugsweise sollen die Grundrisse so organisiert werden, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über die lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können.

Ein wirksamer aktiver Schallschutz unter Beachtung der notwendigen Erschließung in das Gebiet und Höhe der Bebauung, kann städtebaulich vertretbar nicht umgesetzt werden. Maßnahmen an der Straße wie lärmindernder Fahrbahnbelag oder Geschwindigkeitsreduzierung können zum Zeitpunkt des Bebauungsplans nicht sichergestellt werden, so dass bauliche Maßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume festgesetzt werden.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.“ (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Stand August 2019)

4.7 Gestalterische Festsetzungen

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

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen sind die Gebäude in einer betont rechteckigen Form auszuführen.

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Das überplante Grundstück befindet sich in exponierter Lage mit Fernwirkung. Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen zu einer positiven Fernwirkung beitragen.

Im Sinne einer Wohnraumgewinnung in Dachgeschossen werden Zwerch- beziehungsweise Kreuzgiebel je Traufseite einmalig zugelassen. Die höchstzulässige Giebelbreite wird im Sinne einer Unterordnung auf 5,00 m begrenzt. Der First muss auch deutlich unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

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

4.8 Festsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb des überplanten Gebiets werden bestehende Bäume 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.

Im Sinne einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung werden Mindestfestsetzungen für Baumpflanzungen und Angaben zum Ausführungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

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

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

4.9 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 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.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden dennoch vorsorglich Festsetzungen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten getroffen.

5. 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. Aufgrund der vorhandenen Topographie und des damit verbundenen erhöhten Aufwands für die Erschließung wird die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO entsprechend erhöht. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird jedoch die Kappungsgrenze unter dem maximal zulässigen Wert festgesetzt. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

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 daher nicht begründet.

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)

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.

5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

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

Westlich des Planungsgebietes befindet sich in der Kirche St. Laurentius ein, im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (NATURA 2000) gemeldetes Vorkommen von Fledermäusen. Die „Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim“ (Gebiets-Nr. 8037-372) weisen entsprechend der NATURA 2000 – Gebietsrecherche Online des LfU Bayern als individuenreiche Mausohrwochenstuben eine bundes- bis europaweite naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die Entfernung vom Planungsgebiet zur Kirche St. Laurentius beträgt circa 420 m.

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 befinden sich im östlichen Bereich im Umfeld der bestehenden Garage ein, zum Teil brüchiger und mit Efeu überwachsener, Baumbestand aus Eschen, Ahorn und Kiefer. Nach Inaugenscheinnahme bestehen im östlichen Planungsgebiet keine Höhlenbäume. Zudem finden sich Ziergehölze wie Magnolie.

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

In die übrigen Gehölzstrukturen des Planungsgebiets wird durch diese Planung nicht eingegriffen.

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

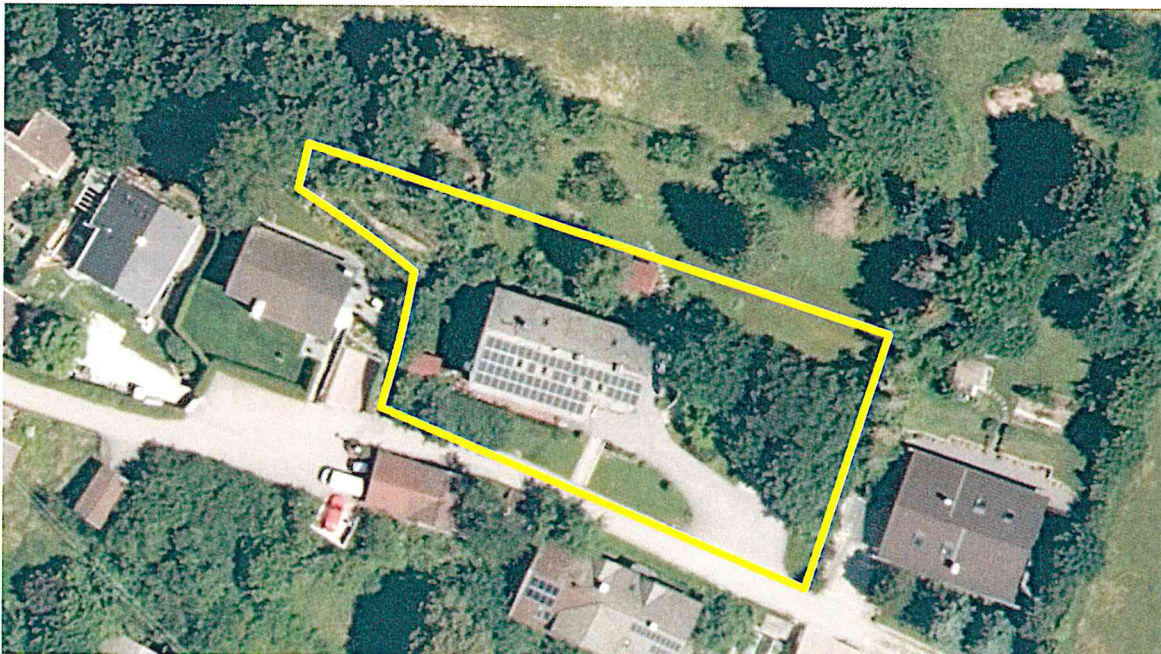


Abb. 3 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2019 BayLfU © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Feldkirchen-Westerham, den 10.12.19



.....
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 Brannenburg, Mühlenstraße 20a, 83098 Brannenburg erstellt.

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denk malliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- HÖHEN- UND LAGEMÄßIGE BESTANDSAUFNAHME
Stand vom 30.09.2014
Angermaier & Günther, Partnerschaft für Vermessungswesen, Eichbichlstraße 9, 83071 Stephanskirchen
- GEOTECHNISCHES GUTACHTEN
Projekt-Nr.: P14543
Vorgangs-Nr.: 108367.1.1.-KA
Stand vom 29.01.2015
Grundbaulabor München GmbH, Lilienthalallee 7, 80807 München
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Bericht-Nr.: 1076-2019 / Bericht V02
Stand vom 21.08.2019
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND DEZEMBER 2015