

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 86 „Glonner Straße - West “
2. Änderung

Begründung

Bearbeitung:
plg Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:
Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt+Stadtplaner
Sch/RU

Mühlenstraße 20 a Tel.: 08034/909959-0
83098 Brannenburg Fax 08034/909959-29
Mail: info@architekt-werner-schmidt.de

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung August 2017

BV 17041

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

1.0 Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Gegenstand der Bebauungsplanänderung

1.2 Entwicklung des Baugebiets

2.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Chronologie der Bauleitplanung

3.0 Planungsgrundlagen

4.0 Tangierende Fachplanungen

5.0 Lage und Größe

6.0 Topographie

7.0 Bisherige Nutzung

8.0 Erschließung

9.0 Art der baulichen Nutzung

10.0 Zonierung

11.0 Baustruktur

12.0 Immissionsschutz

13.0 Grünordnung, ökologische Bedeutung, Eingriff in Natur und Landschaft

14.0 Technische Infrastruktur

15.0 Auswirkungen der Planung

Vorbemerkung

Abgesehen vom Gegenstand dieser 2. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan redaktionell entsprechend bisheriger Entwicklung überarbeitet. Im Ergebnis ersetzt diese 2. Änderung den Bebauungsplan Nr. 86 „Glonner Straße – West“, rechtskräftig seit 12.05.2006 und die 1. Änderung, rechtskräftig seit 13.02.2009.

An der städtebaulichen Zielsetzung hat sich nichts geändert.

Die 1. und 2. Änderung sind in die Urfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Soweit sich auf Grund der geänderten Rechtsprechung oder Entwicklung (z.B. Ausgleichsflächen, Straßenbezeichnungen etc.) Korrekturen ergeben, sind diese ebenfalls eingearbeitet. Die geänderten Textfestsetzungen im Bebauungsplan sind im Farbdruck (Rot) hervorgehoben.

Diese Begründung für die 2. Änderung überschreibt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Änderungen und entwicklungsbedingte redaktionelle Klarstellungen sind zum besseren Verständnis ebenfalls im Farbdruck hervorgehoben.

1.0 Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.86 „Glonner Straße – West“

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 06.12.2016 die Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 86 „Glonner Straße - West“ beschlossen. Dabei handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans.

1.1 Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Ausführungskonform und zur sachlich anlagenbezogenen Beitragspflicht für die Erschließungsanlagen ist der Bebauungsplan in folgenden Punkten anzupassen:

- Festsetzung der Geh- und Radwege als Gehwege (Teilbereiche),
- Anpassung des Straßenbegleitgrüns im Bereich der Zufahrt zum Seniorenheim, Flur Nr. 231/49,
- Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen mit Darstellung der Wertstoff-Sammelstelle am bestehenden Standort.

Desweiteren sind folgende Beschlüsse des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham Gegenstand dieser 2. Änderung:

- Beschluss vom 06.12.2016
Erweiterung der Baugrenzen bis maximal an die Mindestabstandsfläche an der Nord-West-Grenze der Flur Nr. 255/5 zur Optimierung der Stellplatzflächen und Errichtung eines Verkaufspavillons.
- Analog der Regelung im Gewerbegebiet soll für die Flächen im Mischgebiet, für die die Wohnnutzung bisher ausgeschlossen ist, eine Betriebsleiterwohnung als Ausnahme zugelassen werden können.

Im Sinne einer Aktualisierung des Bauleitplans und zur Rechtssicherheit wird die 1. Änderung (rechtskräftig seit 13.02.2009) in diese 2. Änderung redaktionell eingearbeitet.

1.2 Entwicklung des Baugebiets

Die Erschließung ist ausgebaut. Die bauliche Entwicklung ist mittlerweile zu ca. 65 % abgeschlossen. Die Durchgrünung, insbesondere das straßenbegleitende Pflanzgebot, ist nur z. T. umgesetzt, ebenso die Ausgleichsmaßnahmen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind entwicklungsbedingt (Entzug öffentlicher und privater Flächen) in dem ursprünglichen Umfang nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu realisieren, es sind zusätzliche externe Ausgleichsflächen erforderlich. Die Eingriffsregelung ist zu überarbeiten.

2.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Urfassung)

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auslösende Faktoren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Glonner Straße - West" waren:

- Ausbau des mittelständigen Gewerbes
- Ansiedlung neuer Branchen
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Reduzierung der Berufsauspendlerbewegung

Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "Glonner Straße - West" am 13.01.2004 beschlossen.

2.1 Chronologie der Bauleitplanung Nr. 86 „Glonner Straße – West“

Planfassung	Rechtskraft seit	Art der Änderung
Urfassung	12.05.2006	Neuaufstellung
1. Änderung	13.02.2009	Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Flur Nr. 231, Erweiterung (Verdichtung) um ein 3. Baurecht.
2. Änderung	Beschluss 06.12.2016	Siehe Abschnitt 1.1 dieser Begründung

3.0 Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Die Unterzentren sollen ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrnehmen.

Das Arbeitsplatzangebot soll verbessert werden.

Insbesondere sollen in Feldkirchen-Westerham die unterzentralen Einrichtungen ergänzt, die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe gesichert und im Dienstleistungsbereich erweitert werden.

Auf die Entlastung der Ortsmitte vom Durchgangsverkehr soll hingewirkt werden.

Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan war die 8. Flächennutzungsplanänderung

(Stand: 25.07.2005). Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde in der Zwischenzeit komplett überarbeitet (rechtskräftig seit 19.10.2016).

Der Bebauungsplan einschließlich dieser 2. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Tangierende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet überschneidet im Süden den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 „Feldkirchen Nord-West“. Betroffen sind Teilflächen der Flur- Nr. 231, 231/20, 255.

Die Überplanung ist zur städtebaulichen und verkehrstechnischen Ordnung und Abstimmung mit dem geplanten Gewerbegebiet erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 66 ist entsprechend zu ändern. Enteignungsgleiche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

4.0 Tangierende Fachplanungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (Urfassung) sind die Beiträge folgender Fachplanungen (Kenntnisstand Mai 2004) berücksichtigt.

HWS-Maßnahmen Feldkirchner Bach

Bearbeitung: Verbundplan GmbH
Römerstraße 29
A- 5020 Salzburg

Planungsrelevante Darstellungen, bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan:
Höhenlage der Haupterschließungsstraße (Glonner Spange) des künftigen Gewerbegebietes.

Erschließungsplanung

Bearbeitung: Ingenieurbüro Weisser
Am Ufer 3
83043 Bad Aibling

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in diesem Bebauungsplan höhen- und lagemäßig auf die Objektplanung der Verkehrsanlagen (Stand Februar 2006) abgestimmt.

Schalltechnische Untersuchung zur Quantifizierung der Lärmimmissionen durch die geplante Glonner Spange und die künftig gewerblich genutzten Bauflächen.

Bearbeitung: UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH
Buchenstrasse 23
D- 85250 Altomünster

Planungsrelevante Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan:
Kontingentierung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für das künftige Gewerbegebiet zum Schutz der östlich anschließenden Wohngebiete.

Erläuterung, siehe Abs. 12.0 dieses Berichtes

5.0 Lage und Größe des Planungsgebietes

Lage

Das Planungsgebiet schließt an den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Feldkirchen an.

Südlich grenzt ortskernorientiert ein Mischgebiet, im Westen grenzen Sondergebiete „Einkaufcenter“ und „Tankstelle“ an. Östlich ist das Planungsgebiet von der Glonner Str. (KR RO 2) begrenzt mit anschließenden Wohngebieten. Nördlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Größe

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

6.0 Topographie

Das Gelände ist leicht Nord-Süd geneigt, der Höhenunterschied liegt bei ca. 553,50 über NN mittlere Höhe im Norden, 552,50 über NN mittlere Höhe im Süden.

Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Straßenplanung und den Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung angepasst werden.

7.0 Bisherige Nutzung

Entfällt

8.0 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Das geplante Gewerbegebiet wird in Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße für das Sondergebiet „Tankstelle“ über **den Pfarrer-Huber-Ring** mit Anschluss zur Münchner Straße und Glonner Straße erschlossen.

Von dieser künftigen Verbindung der Staatstraße ST 2078 mit der Kreisstraße Kr RO 2 wird gleichzeitig eine Entlastung vom Durchgangsverkehr für den Ortskern erwartet.

Dammartig angelegt unterstützt diese Straßenverbindung den Hochwasserschutz. Auf Grund der geplanten Höhenlage und ungünstiger Übersicht sind Ein- und Ausfahrten aus den Baugrundstücken des GE und MI in die Verbindungsspanne nicht zugelassen.

Das Verkehrsnetz ist mittlerweile ausgebaut.

Für die Kreuzung Glonner Str. / Bachlände / Pfarrer-Huber-Ring wurde zur Optimierung des Verkehrsablaufes ein Kreisverkehr angelegt. Störendes Stop- und Anfahrverhalten wird dadurch weitestgehend vermieden. Die Glonner Str. ist zwischen Pater-Maier-Str. und Bachlände höhen- und lagemäßig angepasst.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die abzweigenden Erschließungsstraßen (Pfarrer-Huber-Ring).

Die Darstellungen einer Ortsumgehungsstraße bzw. Tunnellösung im Flächennutzungsplan sind als Option der Gemeinde zur Entlastung des Ortskernes und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zu verstehen.

Die mögliche Trassenführung ist aus einer Planungsstudie des IB Blaesig, Bad Aibling vom April 1992 als Hinweis in diesen Bebauungsplan übernommen.

Fuß- und Radwege

Die Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Kfz-Verkehr werden getrennt angelegt. Ein kombinierter Fuß- und Radweg entlang des nördlichen Straßenabschnitts des Pfarrer–Huber-Rings schließt das Fuß- und Radwegenetz zwischen Münchner-Straße und Glonner Straße. An den übrigen Straßenabschnitten sind begleitende Gehwege angelegt.

Kfz-Stellplätze

Die für die Betriebe notwendigen Stellplätze für Beschäftigte und Kunden sind auf den Betriebsgrundstücken nachzuweisen.

Die Bemessung der Stellplatzzahl wird von der Betriebsgröße bzw. Anzahl der Beschäftigten abhängen.

Es wird eine Ansiedlung kleiner bis mittlerer Betriebe angenommen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen weitestgehend zu entlasten, sind die Stellplätze in kleineren Gruppen auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude anzulegen. Das erspart Verkehrsflächen, ist übersichtlich für den Kundenverkehr und störungsfrei für den Betriebsablauf. Zur Gewährleistung der Verkehrsübersicht und eines ungestörten Verkehrsablaufs dürfen diese Stellplätze nicht eingefriedet werden. Zusätzlicher Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann innerhalb des Betriebsgrundstückes angelegt werden.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze wird abgesehen von den Straßenbegleitflächen keine Regelung getroffen. Zur Klarstellung wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass Stellplätze sowohl auf den nicht überbaubaren als auch überbaubaren Flächen allgemein zulässig sind.

Die Rechtsgrundlage für den Stellplatznachweis wird mit dieser 2. Änderung aktualisiert.

9.0 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend Baunutzungsverordnung (BauNVO) in zwei Gebietskategorien aufgeteilt.

Entlang der Glonner Straße soll in Weiterentwicklung der vorhandenen Ortsteilstruktur ein Mischgebiet i. S. des § 6 BauNVO entstehen. Durch den Verzicht auf ausschließliche Nutzung als Gewerbegebiet wird eine Harmonisierung mit dem städtebaulichen Umfeld und eine Erweiterung des Branchenfächers erwartet.

Zwischen diesem Mischgebiet und den westlichen Sondergebieten sollen gewerbliche Bauflächen i. S. des § 8 BauNVO entstehen.

Damit von den künftigen gewerblichen Baufeldern keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf die umliegenden Wohngebiete ausgehen, wird entsprechend gutachterlicher Empfehlung das Planungsgebiet kontingentiert.

Das Gewerbegebiet ist in Sektoren I und II gegliedert.

Der kleinere südwestl. Teil (GEe II) soll in Bezug auf seine ortsräumlich günstige Position Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden vorbehalten bleiben.

Das Gebiet ist wegen seines städtebaulichen Anspruches und Lage der Erschließungsvoraussetzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht geeignet.

Der Ortsteil Feldkirchen ist ausreichend mit Lebensmittelmärkten zur verbraucher-nahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ausgestattet. Lebensmittelmärkte sollen deshalb im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zugelassen werden, um Kaufkraftentzug für den Ortskern und ortskernnahe Bereiche zu vermeiden.

Die Wohnungen entspr. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind auf Nachweis nur zulässig, wenn die zulässigen Immissionen der Gewerbegebiete dadurch nicht eingeschränkt werden.

10.0 Zonierung

Das Mischgebiet wird in Verbindung mit §1 Abs. 4-9 BauNVO in Nord-/Südachse bezüglich Art der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO so gegliedert, dass zur Vermeidung möglicher Immissionskonflikte in der dem Gewerbegebiet zugewandten Zone eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Eine Wohnung für Betriebsinhaber kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn analog GE, die zulässigen Immissionen im Gewerbegebiet dadurch nicht eingeschränkt werden und keine unzumutbaren Störungen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

Die Mischgebietstypik muss gewahrt bleiben. Von daher schließen sich Wohnnutzungen im Erdgeschoss aus.

Die Festsetzung unter Ziff. A 2.2 im Bebauungsplan wird entsprechend abgestimmt.

Im Mischgebiet wird die Abweichung von der Abgrenzung zur Art der baulichen Nutzung und zul. Höhenentwicklung aus der 1. Änderung in der Planfassung dieser 2. Änderung realitätsnah angepasst.

11.0 Baustruktur

Städtebauliches Konzept

Die Bedürfnisse der künftig anzusiedelnden Betriebe sind noch nicht bekannt. Die gewählte ortsräumliche Struktur linear zur Erschließung ausgerichteter Baublöcke lässt ein hohes Maß an Flexibilität erwarten.

Die Bauflächen sind begünstigt durch die parallel geführten Erschließungsachsen bedarfsgerecht teilbar. Betriebe mit größerem Flächenanspruch können sich stufenweise bzw. linear entwickeln.

Benachbarte Betriebe haben die Möglichkeit innere Erschließungsflächen, Betriebshöfe etc. gemeinsam zu nutzen. Deshalb wird für die größeren zusammenhängenden Baublöcke auf eine Parzellierung in diesem Bebauungsplan verzichtet.

Um bei der gewünschten Ordnung der Bauflächen auch eine gewisse städtebauliche Kompaktheit zu erreichen, werden straßenbegleitend sektoral Baulinien festgesetzt, an die angebaut werden muss. Für diese städtebauliche Zielsetzung unbedeutende geringfügige Abweichung können Ausnahmen zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundfläche

Entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept, Anspruch der künftigen Nutzung und Maßstab der Umgebung wird zulässige die Grundflächenzahl für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) auf 0,5 und für das Mischgebiet (MI) auf 0,35 festgesetzt.

Baugrenzen und Baulinien setzen der baulichen Entwicklung verbindliche Grenzen.

Höhenentwicklung

Zur Sicherstellung einer ausgewogenen Höhenentwicklung und Homogenität der Baumassen an der Glonner-Straße und am nördl. Ortsrand, wird für die Bebauung eine Mindesthöhe vorgeschrieben.

In Fortsetzung des baulichen Maßstabes an der Glonner Straße wird die Gebäudehöhe im MI mit max. 6,50 m festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit Rücksicht auf betriebsspezifische Abläufe und Raumbedürfnisse eine städtebaulich verträgliche Obergrenze mit GH max. 7,50 m festgesetzt.

Quartier- und Baugestaltung

Das Gelände ist soweit als möglich dem natürlichen Gefälle anzupassen, deshalb sind Stützmauern ausgeschlossen. Im Sinne der gewünschten Transparenz und Orientierung im Baugebiet sind Mauern als Einfriedung untersagt. Als Mauer ist auch geschichtetes Gestein (Gabionen) zu verstehen.

Im Sinne von Quartier-Image und Ortsbild sind auf den straßenzugewandten Hausvorzonen keine Nebenanlagen erwünscht.

Werbeanlagen ab 1 m² Einzelgröße sind genehmigungspflichtig und dürfen wegen der störenden Fernwirkung nur unterhalb von Traufe oder Attika angebracht werden.

Über die im Plan vorgegebene Ordnung der Baugruppen hinaus, soll auf ein gestalterisches Reglement verzichtet werden.

Dachlandschaft

In Fortsetzung der Hauslandschaft an der Glonner Straße werden für die straßenbegleitende Bebauung Satteldächer vorgeschrieben. Im übrigen Planungsgebiet sind zweckorientiert flache bis flachgeneigte Dächer zugelassen.

Zur Nivellierung einer ausgewogenen Dachlandschaft wird eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude

Im Bebauungsplan sind die wesentlichen Höhenbezugspunkte der Straßen nachrichtlich angegeben.

Die zulässige Wandhöhe (WH) wird auf OK. Erdgeschossfußboden bezogen.

OK Erdgeschossfußboden kann im ansteigenden Gelände und Spielraum in der Baukörperstellung innerhalb der Baugrenzen nicht konkret festgelegt werden. Zur Gewährleistung einer ausgewogenen Höhenentwicklung wird für die berg- und talseitigen Grenzbereiche eine max. Gebäudehöhe bezogen auf NN. festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Grenzbereiche entsprechend Straßen- bzw. Geländeverlauf abzustufen.

Die unter Ziffer 3.4 des Bebauungsplanes zulässigen Wandhöhen (WH) dürfen nicht überschritten werden. Die zulässige Gebäudehöhe über NN. lässt lediglich einen gewissen Spielraum für die Höhenlage des Gebäudes über Straßenniveau zu.

Das Baugelände ist dem künftigen Straßenverlauf anzupassen. Abweichende Aufschüttungen und Abgrabungen werden, mit Rücksicht auf eine ruhige und homogene Oberflächengestaltung der nicht überbauten Flächen, eingeschränkt.

12.0 Immissionsschutz

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „2075.0 / 2003-RT“ der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH, Altomünster angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die geplante Glonner Spange, die künftig gewerblich genutzten Bauflächen an der angrenzenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich der Gewerbeflächen des Gewerbegebietes die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Einrichtung oder Änderung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass auf den Gewerbeflächen zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte möglich ist. Zur Nachtzeit ist dort die gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt unter gewissen Umständen möglich, die durch die Vorlage einer schallschutztechnischen Untersuchung näher zu definieren sind.

Die maßgebenden Immissionsorte IO G01 bis IO G16 für den Gewerbelärm sowie IO S1 bis IO S5 für die Beurteilung der Glonner Spange sind dem Lageplan der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung mit Auftragsnummer „1075.0 / 2003-RT“ der Firma Umwelt- Technik und Planungs-GmbH, Altomünster zu entnehmen.

13.0 Grünordnung

Einbindung in die Umgebung
und Durchgrünung des Baugebietes

Wesentliche Grünzäsuren zur Gliederung und ortsräumlichen Identität des Baugebietes:

- Ost-West verlaufende Grünfläche mit Baum- und Strauchgruppen zwischen bebautem Ortsteil und Neubaugebiet

- Retentionsfläche nördlich der Verbindungsstraße mit kleinen Baum- und Strauchgruppen als harmonischer Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaft und Lebensraum für Vögel- und Kleinsäuger.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Retentionsfläche ist Teil eines größeren Retentionsbeckens zur Hochwasserrückhaltung.
- Alleen entlang der Erschließungsstraßen als naturräumliche Akzentuierung der Bauabschnitte und Vernetzung der vorgenannten Grünzüge.

Pflanzung

Für die Pflanzung auf öffentlichen und öffentlich wirksamen Flächen werden ausgewählte Arten heimischer Laubbäume vorgeschrieben.

Auf den übrigen privaten Grundstücksflächen sind auch andere für die Region typische Baum- und Gehölzarten zulässig.

Auf Standort- und Pflanzbindung für die rückwärtigen Grundstücksflächen wird bewusst verzichtet, um die Nutzungs- und Entwurfsflexibilität für die künftigen Einrichtungen nicht unzumutbar einzuschränken.

Die Qualität der Freianlagen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Gewässer

Der Feldkirchner Bach östlich der Glonner Straße wird als offenes Gewässer erhalten. Im Zuge der Hochwasserfreilegung sind Ausbaumaßnahmen, insbesondere Rückhaltebauwerke, am Oberlauf veranlasst.

Regenwasserableitung

Von ökologischer Bedeutung ist die Ausgeglichenheit zwischen Niederschlag, Verdunstung und Grundwasserneubildung.

Das Regenwasser ist auf den Baugrundstücken dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Zur Unterstützung sind die versiegelten Flächen durch alternative Belagsvarianten weitestgehend zu reduzieren.

Dachbegrünungen könnten den Regenabfluss verzögern, deshalb sind begrünte Flachdächer ausdrücklich zugelassen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. Staatsministerium f. Landesentwicklung u. Umweltfragen, 1999) regelt die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist als gesonderte Anlage der Begründung beigefügt. Details der Herleitung und der Darstellung der Ausgleichsfläche sind dieser Anlage zu entnehmen.

Der neue Eingriff der 2. Änderung erfordert einen Ausgleich mit einer anrechenbaren Fläche von 1.600 m². Diese Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 254 und 254/1 nachgewiesen. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird

als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen, Bäumen und extensivem Grünland entwickelt. Die Flächen sind im Besitz der Gemeinde.

14.0 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.

Trinkwasser:	gemeindliche Trinkwasserversorgung
Entwässerung:	im Trennsystem
Schmutzwasser	vollbiologische zentrale Kläranlage der Gemeinde Feldkirchen- Westerham.
Regenwasser	Versickerung bzw. Retention
Elektr. Energie:	Unternehmensgruppe e.on, Niederlassung Kolbermoor.

15.0 Auswirkungen der Planung

Wirtschaft und Arbeitsplätze

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erwartet von der Ausweisung dieses Baugebietes eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

Ortsbild

Ausgewogene Baumassenverteilung und Höhenentwicklung und die Bauquartiere gliedernde Freiflächen mit großzügiger Eingrünung lassen eine harmonische Einbindung des Baugebietes in die umgebende Bebauung und zur Landschaft erwarten.

Immissionsschutz

Bei Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte sind für die benachbarten Siedlungsbereiche keine unzumutbaren Lärmbelastigungen aus dem Gewerbegebiet zu erwarten.

Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Feldkirchner Baches. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Gutachten mit Empfehlungen zur Minimierung der Hochwassergefahren durch den Feldkirchner Bach und Griebelbach erstellt. **Auf Empfehlung des bearbeitenden Instituts wurde der nördliche Straßenabschnitt des Pfarrer-Huber-Rings als Damm angelegt. Die Erschließungsplanung wurde auf die Höhenvorgaben abgestimmt. Es wurde erwartet, dass der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser durch die geplanten Rückhaltemaßnahmen deutlich verbessert wird.**

Die Hochwasserereignisse in der jüngsten Vergangenheit haben gezeigt, dass die bisherigen Maßnahmen, einschließlich der vorgeschalteten Stauanlagen am Oberlauf des Feldkirchner Baches im Katastrophenfall keine ausreichende Sicherheit bieten.

In Folge hat das Landratsamt Rosenheim das Überschwemmungsgebiet mit Bekanntmachung vom 20.01.2015 vorläufig gesichert.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG ist eine Bebauung im Überschwemmungsbereich im bebauten Bereich zulässig unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes. Aktuell bereitet die Gemeinde Feldkirchen-Westerham eine Ertüchtigung des Hochwasserschutzes im Oberlauf des Feldkirchener Bachs vor unter der Projektbezeichnung: *Hochwasserschutz Abschnitt 1, Rückhaltebecken Zur Leiten, Projekt Nr. 9994.*

Planung: Dippold & Gerold GmbH.

Das bestehende Hochwasserrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 16.000 m³ wird auf 190.000 m³ erweitert. Die Ausführung ist für 2018 vorgesehen. Mit Errichtung des geplanten Rückhaltebeckens wird eine Verbesserung des Hochwasserschutzes für den Ortsteil Feldkirchen erwartet.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Maßnahme auch positiv auf die Wassertiefen im Planungsgebiet auswirkt.

Durch die noch zu errichtenden Baukörper erfolgt keine wesentliche Umlenkung des Hochwasserabflusses. Ein Aufstau des Hochwasserabflusses durch die Gebäude ist auch nicht zu erwarten.

Restrisiken sind nicht auszuschließen. Zum Objektschutz wird im Bebauungsplan auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen.

Natur- und Artenschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (Gehölzpflanzung und extensives Grünland) wurden bisher noch nicht umgesetzt. Die Eingriffsflächen stellen derzeit entweder Grünlandflächen (überwiegend Rasen) oder bereits versiegelte Flächen dar. Ein Lebensraumangebot besteht somit nicht. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 – Gebiete, FFH- und VS-Richtlinien) und Waldflächen sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassung

In die Struktur und Ausdehnung des Baugebiets wird mit der 2. Änderung nicht eingegriffen. Es werden auch keine neuen Baurechte geschaffen oder neue Bauflächen einbezogen.

In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen.

Abgesehen vom Tatbestand der 2. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan redaktionell überarbeitet und der Entwicklung angepasst.

Gravierende Abweichungen von den bisherigen Planungsgrundsätzen sind nicht zu verzeichnen.

Durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen wird das Gebiet deutlich entlastet. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise kann der Objektschutz sichergestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit der Schutzgüter.

Die geplanten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets stehen nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu überprüfen und neu zu bewerten. Die Maßnahmen sind bisher nicht umgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder die Umgebung werden nicht erwartet.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

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 unterschritten.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Feldkirchen-Westerham, den 07.08.2017



.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister



.....
Werner Schmidt
Architekt+Stadtplaner

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Gemeinde Feldkirchen - Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 86 „Glonner Straße - West“
2.Änderung

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bearbeitung:
plg Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:
Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt+Stadtplaner
Sch/RU

Mühlenstraße 20 a Tel.: 08034/909959-0
83098 Brannenburg Fax 08034/909959-29
Mail: info@architekt-werner-schmidt.de

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung August 2017

BV 17041

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Ausgleichsrelevant in diesem Bebauungsplan sind alle Flächen der baulichen Eingriffe sowie die Erschließungsflächen für das Gewerbe- und Mischgebiet.

Die Planungen stellen aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von Ausgleichsflächen:
 - > Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes

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

Biotopflächen bzw. Lebensstätten nach Art. 13d und 13e BayNatSchG sind im Bebauungsplanbereich nicht ausgewiesen.

Vorgaben :

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind nur Flächen maßgebend, die einen neuen Eingriff darstellen. Die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 und der 1. Änderung zulässigen Eingriffe sind nicht (erneut) zu bilanzieren.

Relevant ist somit der Eingriff in festgesetzte Ausgleichsflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

1. Bestimmung Gebietskategorie :

Der mit baulichen Anlagen überplante Bereich liegt auf einem Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen.

- > festgesetzte Ausgleichsfläche (Fläche mit Pflanzgebot und Entwicklung von extensivem Grünland)
- > Gebietskategorie: Kategorie III

2. Bestimmung des Eingriffstyps:

Es ergibt sich folgender Eingriffstyp:

Im Planungsbereich des zukünftigen Gewerbe- und Mischgebietes ist eine Bebauung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ 0,35 im MI– 0,5 im GEe) geplant.

> Eingriffstyp A I: „Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad“

3. Wahl des Kompensationsfaktors:

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für Flächen der Kat. III das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 – 3,0 anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind unverändert Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, zum Beispiel:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades - Beschränkung von Versiegelungsflächen auf das absolut notwendige Maß.
- Empfehlung zur Verwendung begrünter Dächer zur Regulation des Wasserhaushalts.
- Großzügige Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzgebote zur Entwicklung gebietscharakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbaum – Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplatzflächen

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Ausgleichsbedarf.

Es wird der Ausgleichsfaktor 1,0 gewählt.

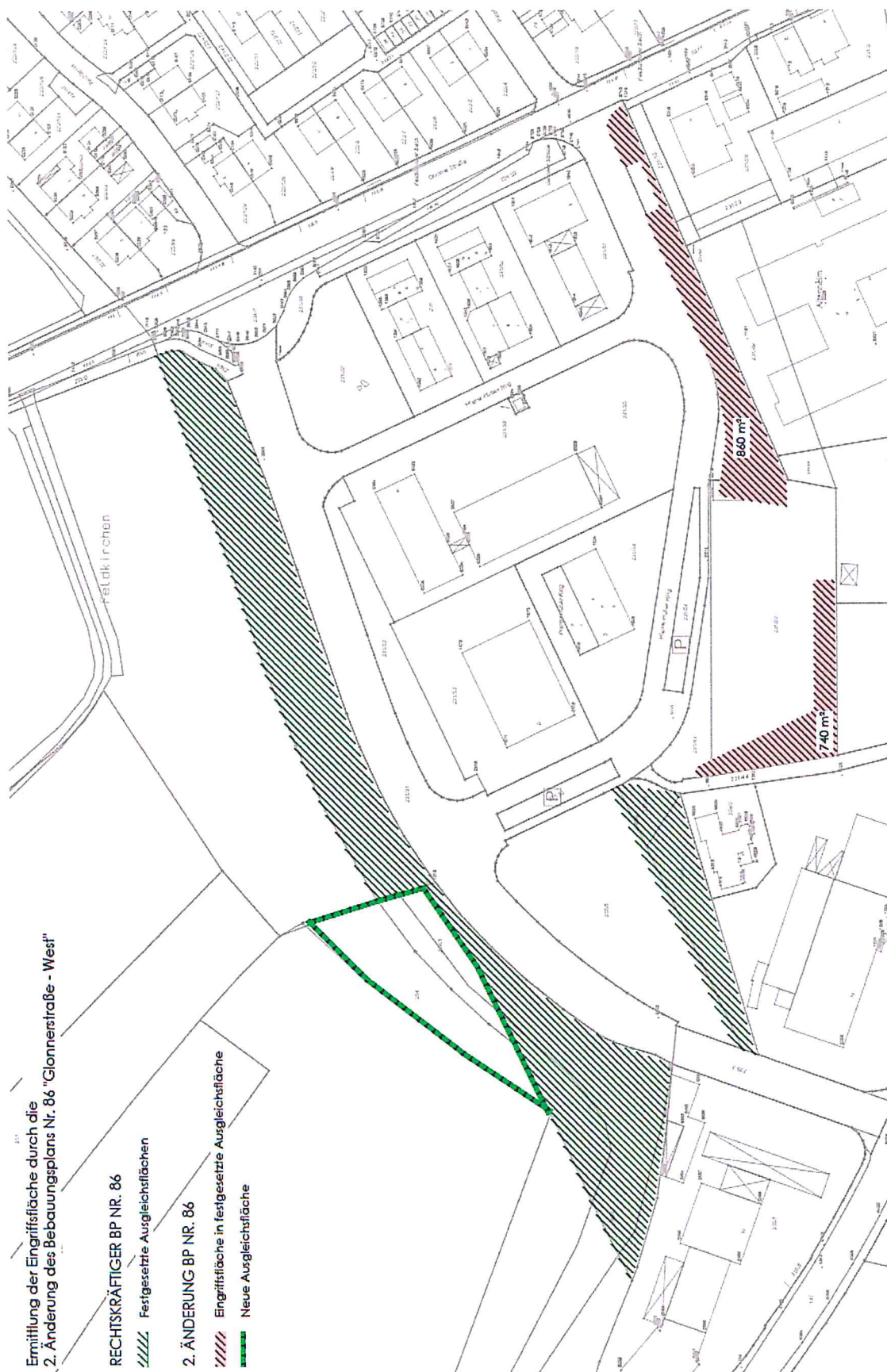
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche: 2 Teilflächen: $740 \text{ m}^2 + 860 \text{ m}^2 = 1.600 \text{ m}^2$

> $1.600 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.600 \text{ m}^2$

Damit ergibt sich eine Gesamtausgleichsverpflichtung von 1.600 m^2 .

Die nachfolgende Abbildung zeigt die beiden Eingriffsflächen in Rot und die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (Schraffur).



5. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen:**Lage der Ausgleichsfläche:**

Tfl. der Fl.-Nr. 254 und 254/1, Gem. Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham

**Bestand:**

Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, Grünland 4-5 schurig, Landschaftsraum mit defizitärer Biotopausstattung

Ziel:

Optimierung des bestehenden Lebensraumangebotes an Gehölzstrukturen und Optimierung des Biotopverbundes; Aufwertung des Landschaftsbildes

Maßnahmenbeschreibung:

- Pflanzung naturnaher Hecken- und Feldgehölzstrukturen zur Optimierung des bestehenden Lebensraumangebotes und Optimierung des Biotopverbundes
- Pflanzung von 8 Solitäräumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm und 14 - 16 cm zu je 50%; Abstand der Solitäräume 12 - 15 m
- Anteil der Heckenstrukturen an der Gesamtfläche mindestens 40%, die Restfläche wird als extensives Grünland entwickelt
- Festlegungen Heckenpflanzungen:
 - Mindestbreite der Heckenelemente 6 m, vorgelagerter Saum magere, blütenreiche Krautfluren
 - Verwendung von zertifizierter autochthoner Baumschulware, Arten der potentiellen natürlichen Vegetation
 - Verwendung von mind. 1 Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche
 - Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 3%
 - Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen an den Gehölzpflanzungen: magere, blütenreiche Krautfluren (extensives Grünland), Einsaat mit autochthonem Saatgut oder Aushagerung
- Festlegungen extensives Grünland:
 - Keine Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Mahd der Fläche in den ersten 5 Jahren mind. 3 mal pro Jahr, Abtransport des Mähgutes von der Fläche

- Anschließend Einsatz von autochthonem Saatgut
- Ab dem 6. Entwicklungsjahr maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähgutes von der Fläche, Mahdzeitpunkt 1. Schnitt im Sommer ab Mitte Juli

Gesamtfläche 1.600 m²

Bewertung der Maßnahme:

Die Schaffung des Biotopkomplexes ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1:1** anerkannt werden.

tatsächlich **anrechenbare Ausgleichsfläche**
gem. Leitfaden BaySTMLU **1.600 m²**

Die Ausgleichsfläche stellt ist zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan durch Planzeichen festgelegt.

Feldkirchen-Westerham, den 07.08.2017


.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister


.....
Werner Schmidt
Architekt+Stadtplaner