

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



**13. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 43 „Im Hofpoint“**

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Juni 2019

Projekt: 18843

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Brannenburg

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

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
Abbildungsverzeichnis	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Geltungsbereich	1
3. Ausgangssituation	2
4. Begründung der Festsetzungen	2
4.1 Maß der baulichen Nutzung	2
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	3
4.3 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	3
4.4 Gestalterische Festsetzungen	4
4.5 Festsetzungen zum Artenschutz	4
5. Auswirkungen der Planung	4
5.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	5
6. Literatur- und Quellenverzeichnis	6

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Karte Geltungsbereich	M 1 : 1.000	1
Abb. 2	Auszug aus IÜG Bayern	Ohne Maßstab	2

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück „Im Hofpoint 2“, Flur Nr. 1909/13 der Gemarkung Vagen, wurde von Seiten des Grundstückseigentümers eine Anfrage zur Erweiterung des Baubestands um einen erdgeschossigen Anbau mit Pultdach gestellt.

Für das Grundstück „Wäslerring 14“, Flur Nr. 1909/30 der Gemarkung Vagen wurde der Antrag zur Erweiterung des Baubestands und Realteilung als Doppelhaus gestellt.

Beide Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“.

Aufgrund der geplanten Erweiterung der Baugrenzen, der abweichenden Dachform (Im Hofpoint 2) und der geplanten Realteilung als Doppelhaus (Wäslerring 14) ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Sinne einer Nachverdichtung und zur Schaffung von zusätzlichem innerörtlichen Wohnraum hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in seiner Sitzung vom 06.11.2018 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Hofpoint“ entsprechend der beantragten Änderungen 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 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 des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ umfasst die Flur Nrn. 1909/13 und 1909/30 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

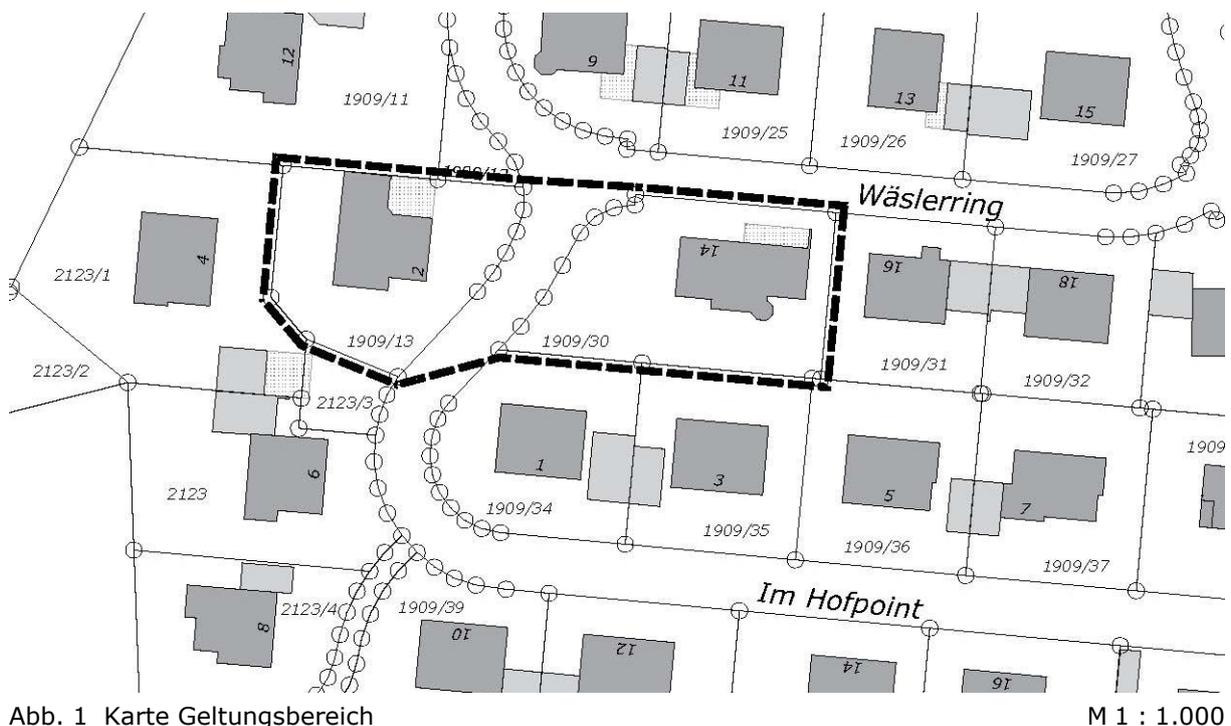


Abb. 1 Karte Geltungsbereich

M 1 : 1.000

Das Planungsgebiet befindet sich im süd-westlichen Bereich des Ortsteils Feldolling und umfasst eine Fläche von circa 1.650 m².

3. Ausgangssituation

Für die Grundstücke „Im Hofpoint 2“ und „Wäslerring 14“ liegen Anträge auf Erweiterung des bestehenden Baurechts vor.

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan ist für beide Grundstücke eine Einzelhausbebauung mit Umgrenzung von Nebenanlagen: Garagen festgesetzt. Die Traufhöhe zweigeschossiger Bebauung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit maximal 6,00 m ab Oberkante der Rohbodendecke festgesetzt.

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück „Im Hofpoint 2“ weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich. Das Grundstück „Wäslerring 14“ liegt nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereich, die südöstliche Grundstückshälfte liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

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

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



Abb. 2 Auszug aus IÜG Bayern

Quelle: © 2019 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU www.lfu.bayern.de © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

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

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 sind weder innerhalb des Planungsgebiets noch angrenzend kartierte Biotopflächen zu verzeichnen.

4. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“.

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese 13. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 13. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Im Hofpoint“ einschließlich bisheriger Änderungen verwiesen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird i. V. m. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

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

Die zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut wird in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestands- und planteilbezogen mit 6,00 m festgesetzt.

Für geplante eingeschossige Anbauten (Im Hofpoint 2) wird die zulässige Wandhöhe im Sinne einer deutlichen Unterordnung der angebauten Gebäudeteile auf 3,00 m begrenzt.

Doppelhäuser sind aus Gründen des Ortsbildes first- und traufgleich zusammenzubauen.

Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Planungsgebiet wird entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundstücksbezogen ist die Errichtung von ausschließlich Einzelhäuser bzw. ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die zugelassenen Gebäudearten entsprechend der vorhandenen umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Bestehende sonstige Bauwerke: Einrichtungen, Überdachungen werden entsprechend Kennzeichnung in der digitalen Flurkarte hinweislich dargestellt. Sie unterliegen dem Bestandsschutz. Bei umbaugleichen Veränderungen und Neubauten sind die festgesetzten Baugrenzen einschließlich zulässiger Überschreitungen gemäß § 23 BauNVO einzuhalten.

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die maximale Gebäudebreite und -länge durch Planeintrag begrenzt. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge durch untergeordnete Anbauten wie zum Beispiel Erker, Wintergärten o.ä. wird bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.

Geplante Erweiterungen zur Wohnraumgewinnung innerhalb des Planungsgebiets wurden berücksichtigt.

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

Die Firstrichtung für die geplanten Erweiterungen des Baubestands (Doppelhaus) folgt der traditionellen Hauslandschaft.

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

Die Flächen für Nebenanlagen: Garagen, Carports werden bestandsbezogen festgesetzt.

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.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Für das Grundstück „Wäslerring 14“ ist die Erweiterung des Baubestands um einen westseitigen Anbau und eine Realteilung als Doppelhaus geplant.

Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

Als Dachform sind für Hauptgebäude traditionelle, gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Im Sinne der Wohnraumgewinnung in Dachgeschossen werden Zwerch- beziehungsweise Kreuzgiebel je Gebäude je Traufseite einmalig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite wird aus Gründen des Ortsbildes jedoch auf maximal 5,00 m begrenzt, der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Für untergeordnete angebaute Gebäudeteile sind für das Grundstück „Im Hofpoint 2“ auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 12 ° zulässig. Aufgrund der geplanten Anordnung des Pultdachs auf der straßenabgewandten, westlichen Grundstücksseite ist eine Störung des Ortsbildes nicht zu erwarten.

4.5 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. 5.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Durch die Planung sind nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen betroffen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden dennoch konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt.

5. Auswirkungen der Planung

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 überbaubare Grundstücksfläche wird mit der geänderten Planung für den Wohnflächengewinn erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

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

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht begründet.

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

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 nachzeitigem Kenntnisstand von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 06.07.2018) keine Bau- und Bodendenkmale. 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.

5.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

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.

Durch die geplanten Erweiterungen des Baubestands werden keine Bäume entfernt.

An der westlichen Grenze des Grundstücks Wäslerring 14 befindet sich eine zum Teil heckenartige Strauchpflanzung aus überwiegend Gewöhnlichem Flieder, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Garten-Forsythie, Lorbeerkirsche. Grundsätzlich stellen diese Gehölze einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen allerdings 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.

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 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.

Damit 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.

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

- 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/denkmalerschassung/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
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DIGITALE FLURKARTE, MABSTAB 1 : 1.000, STAND DEZEMBER 2018

Feldkirchen-Westerham, den

.....

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister