

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 58 „Tennisanlage“

1. Änderung

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 19.01.2018

Projekt: 17153

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Hauptbüro Traustein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Werner Schmidt, Architekt+Stadtplaner
Sabine Lechner, MSc

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich der Änderung	3
2. Anlass der Änderung.....	4
3. Voraussetzung der Änderung.....	4
4. Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung.....	4
Zu Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	5
Zu Art der baulichen Nutzung.....	5
Zu Maß der baulichen Nutzung	5
Zu Baugestaltung.....	5
5. Artenschutz.....	6
6. Auswirkungen	9
7. Verfahren.....	9

2. Anlass der Änderung

Durch den Wegfall der Nutzungsmöglichkeit der Tennishalle in Felddolling ist eine Ersatzmöglichkeit erforderlich. Der Tennisverein Feldkirchen plant auf der Tennisanlage am Schrankenweg 1 in Feldkirchen-Westerham eine Traglufthalle mit dazugehörigem Technikgebäude zu errichten. Die Traglufthalle wird jeweils nur saisonal für den Winterbetrieb (zeitlich begrenzt, max. 6 Monate) aufgestellt.

3. Voraussetzung der Änderung

Nachdem das Vorhaben von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 11.07.2017 dem Antrag auf Bebauungsplanänderung zugestimmt und die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 58 „Tennisanlage“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 58 "Tennisanlage" (rechtskräftig seit November 1993).
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

4. Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung

Die Änderungen für den baulichen Eingriff der Flur Nr. 2614 betreffen

- Begrenzung der Art der Nutzung (Traglufthalle, Technikgebäude),
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzung der Wandhöhe.

Für die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Tennisanlage“ ist die Reihenfolge analog der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1993) übernommen und aufgebaut.

Soweit von dieser Änderung nicht betroffen, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Zu Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Tennisanlage“ umfasst nur den von der Änderung betroffenen Teil der Flur Nr. 2614.

Zu Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für Tennis dargestellt.

In die Art der baulichen Nutzung wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen. Zulässig sind für den Geltungsbereich eine Traglufthalle und ein Technikgebäude.

Zu Maß der baulichen Nutzung

ZULÄSSIGE WANDHÖHE

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus für die geplanten baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Wandhöhe.

Allgemeiner Bezugspunkt für die maximal zulässige WH ist Oberkante des bestehenden Geländes.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Traglufthalle umschreibt die vorhandene Grundfläche der beiden südöstlichen Tennisplätze.

Die Grundfläche für das Technikgebäude (ca. 4m x 14m) zur Versorgung der Traglufthalle ist zugeordnet. Abhängig von der technischen Ausstattung lässt die überbaubare Grundfläche einen Lagespielraum zu.

Zu Baugestaltung

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt i. S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Nachdem es sich bei der geplanten Traglufthalle nur um eine zeitlich begrenzte bauliche Anlage besonderer Bauform handelt, gelten die Festsetzungen des

rechtskräftigen Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der Gebäude nur für das Technikgebäude und das Tennisheim, nicht für die Traglufthalle.

5. Artenschutz

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

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden 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. wild lebende 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. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine amtlichen biotopkartierten Flächen.

Die nächste amtlich kartierte Biotopfläche (Nr.: 8036-0064-001 Extensive Glatthaferwiese am nördlichen Ortsrand von Westerham) befindet sich in 650 m Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Biotops ist somit nicht gegeben.

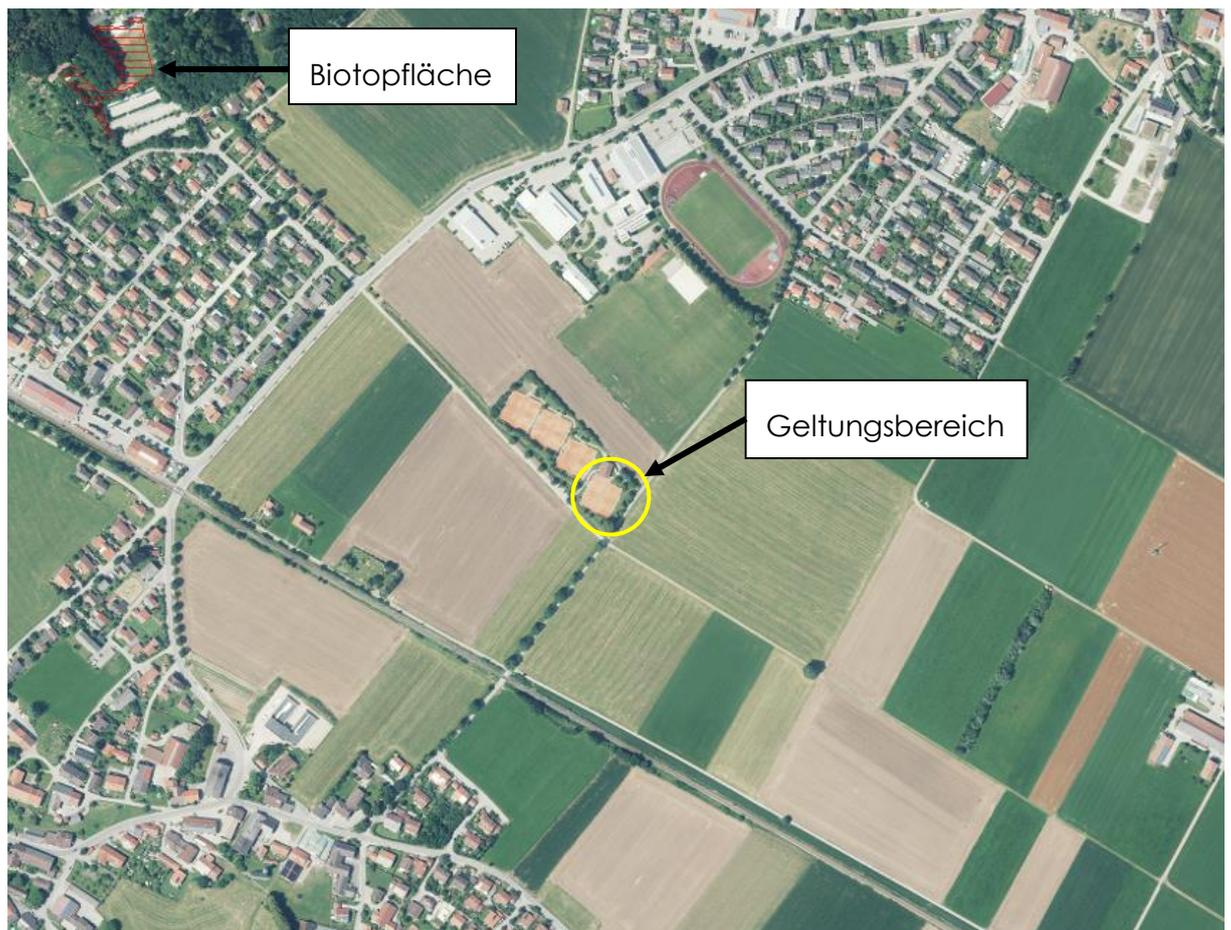


Abb. 1 Die Abbildung zeigt das Planungsgebiet (gelb umrandet) und die amtlich kartierte Biotopfläche in der näheren Umgebung (Bildquelle: Finweb).

Biotope sind von der Planung aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht betroffen.

Schutzgebiete:

Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Mangfalltal“) liegt in ca. 750 m Entfernung. Das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Planung ist auch aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen (Bahnlinie, Ortschaften Westerham, Feldkirchen) somit nicht gegeben.

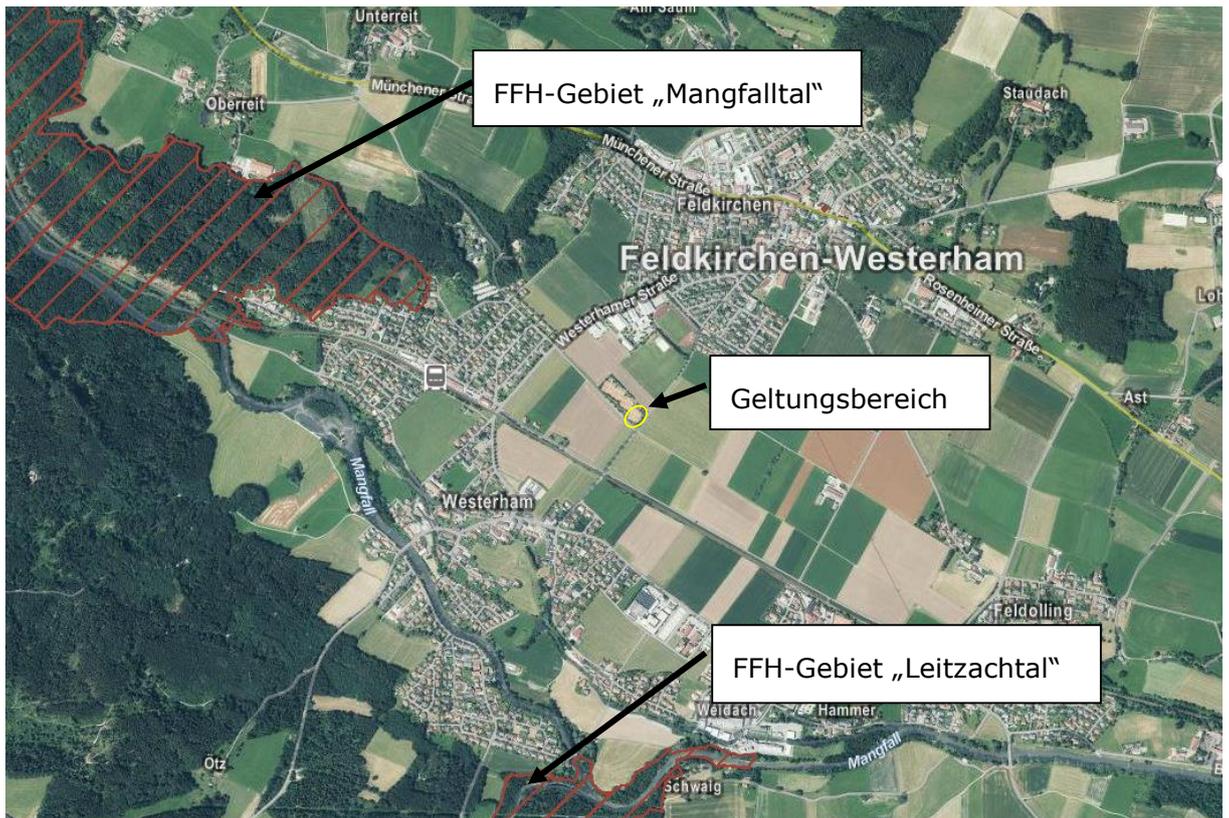


Abb. 2 Die Abbildung zeigt die FFH-Gebiete in der Umgebung zum Geltungsbereich (gelb umrandet), (Bildquelle: Bayernatlas).

Im ganzen Geltungsbereich verteilt befinden sich junge Gehölze, nur im Südosten stehen 2 alte Linden. Im Süden zwischen dem Parkplatz und den Tennisplätzen verläuft der Schierbach, der als Lebensraum für Amphibien nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Eingriff in den Graben findet nicht statt, somit ist eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich dient als potentieller Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten und dient als Nahrungsquelle (z.B. Walnuss, Haselnuss, Vogelbeere) für Vögel. Durch den überwiegend jungen Bestand an Gehölzen ist die Lebensraumeignung eingeschränkt. Stammhöhlen wurden bei der Begehung des Geltungsbereichs nicht festgestellt. Dauerhafte Quartiere für Fledermäuse oder Höhlenbrüter sind somit durch das Vorhaben keine betroffen.

Die Traglufthalle wird jeweils nur für den Winterbetrieb also zeitliche begrenzt (6 Monate) aufgestellt. Bei dem Auf- und Abbau der Traglufthalle sowie dem Bau des Technikgebäudes wird nicht in den Gehölzbestand eingegriffen. Das Erfüllen von Verbotstatbeständen ist somit nicht zu erwarten.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann - entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) - auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

6. Auswirkungen

Mit der temporären Überdachung von zwei Tennisplätzen werden die Grundzüge der Planung „Tennisanlage“ nicht berührt.

Das für den Betrieb der Traglufthalle erforderliche Technikgebäude ist nach Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

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

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf das Planungsgebiet und die Umgebung erwartet.

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

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

7. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die, in dieser Bebauungsplanbegründung verwendeten Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Zweigstelle der Planungsgruppe Strasser GmbH, Architekturbüro Werner Schmidt, 83098 Brannenburg erstellt.

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister