



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

**Begründung**

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: November 2020

Projekt: 20835

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Str. 87 - 1. OG Ost  
83022 Rosenheim  
Tel. +49/(0)8031 / 30425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt  
Shuo Shi, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurekologie

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2.0 Geltungsbereich .....	1
3.0 Ausgangssituation .....	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation .....	4
4.0 Begründung der Festsetzungen .....	7
4.1 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.1.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ .....	8
4.1.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude .....	8
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	9
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	9
4.5 Gestalterische Festsetzungen .....	9
4.6 Festsetzungen zur Grünordnung .....	9
5.0 Auswirkungen der Planung .....	10
5.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	10
5.2 Baubeschränkungszone 110kV-Freileitung .....	13
Literatur- und Quellenverzeichnis .....	14
ANHANG Berechnungsbeispiel Grundfläche GR .....	15

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Für den südlichen Bereich des Grundstücks Flur Nr. 127, Gemarkung Vagen wurde ein Antrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Wohnungen gestellt. Im Sinne einer Wohnraumgewinnung wurde zudem ein Antrag auf Aufstockung der nördlichen, bestehenden Garage und Erweiterung der bestehenden Wohngebäudes Burgstraße 8 gestellt.

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

Die gewünschte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab.

Im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der Sitzung vom 12.05.2020 der vorliegenden Planung zugestimmt und die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“ beschlossen. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 80 "Fichtenstraße-Vagen".

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Planung weicht von der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“ umfasst das Grundstück der Flur Nr. 127 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Vagen.

Östlich und westlich des überplanten Grundstücks setzt sich die vorhandene Wohnbebauung an der Bergstraße fort. Im Süden besteht z.T. eine Wohnbebauung in zweiter Reihe.

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 946 m<sup>2</sup>.

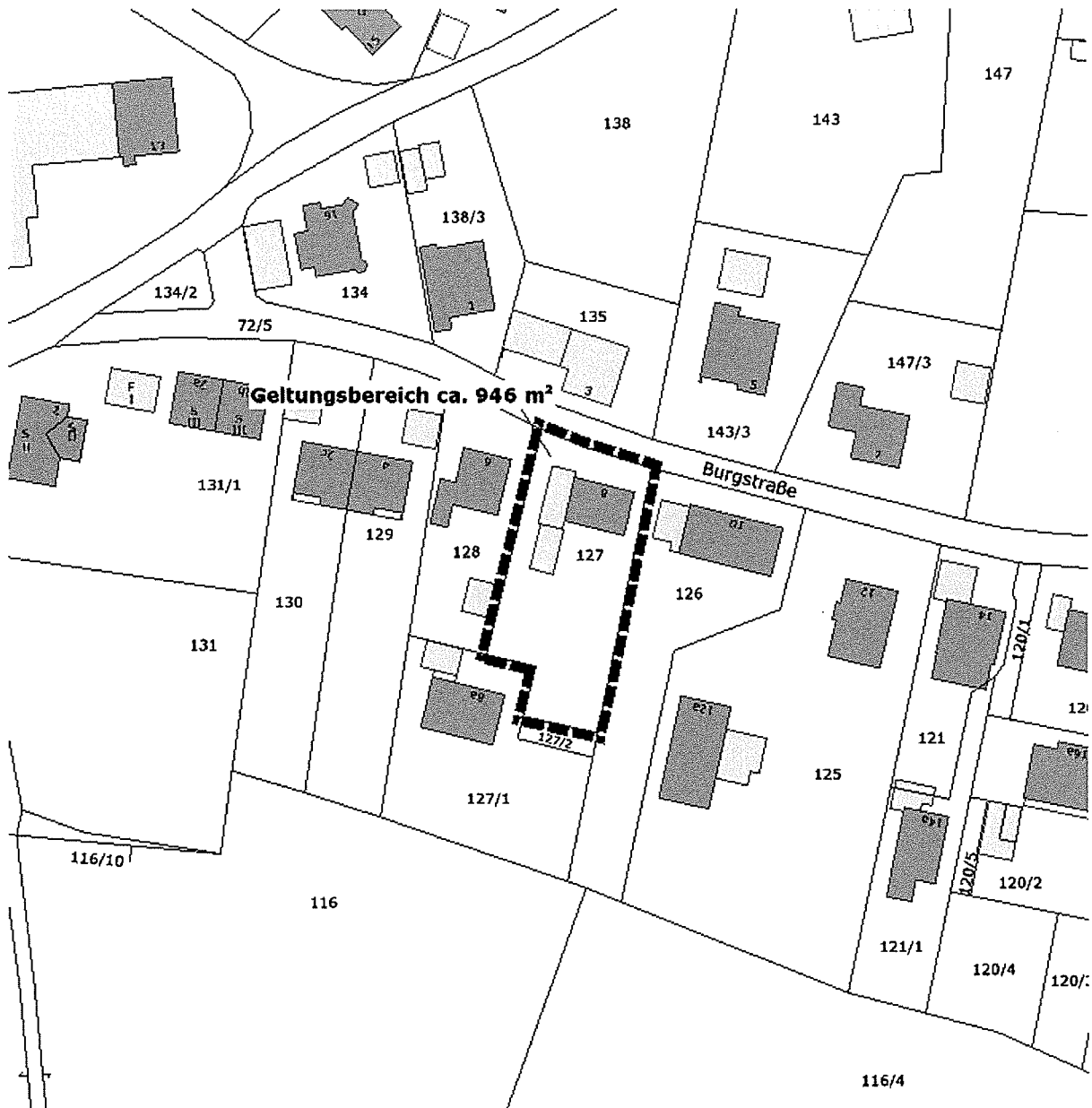


Abb. 1 Karte Geltungsbereich  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

### 3.0 Ausgangssituation

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen im Süden dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

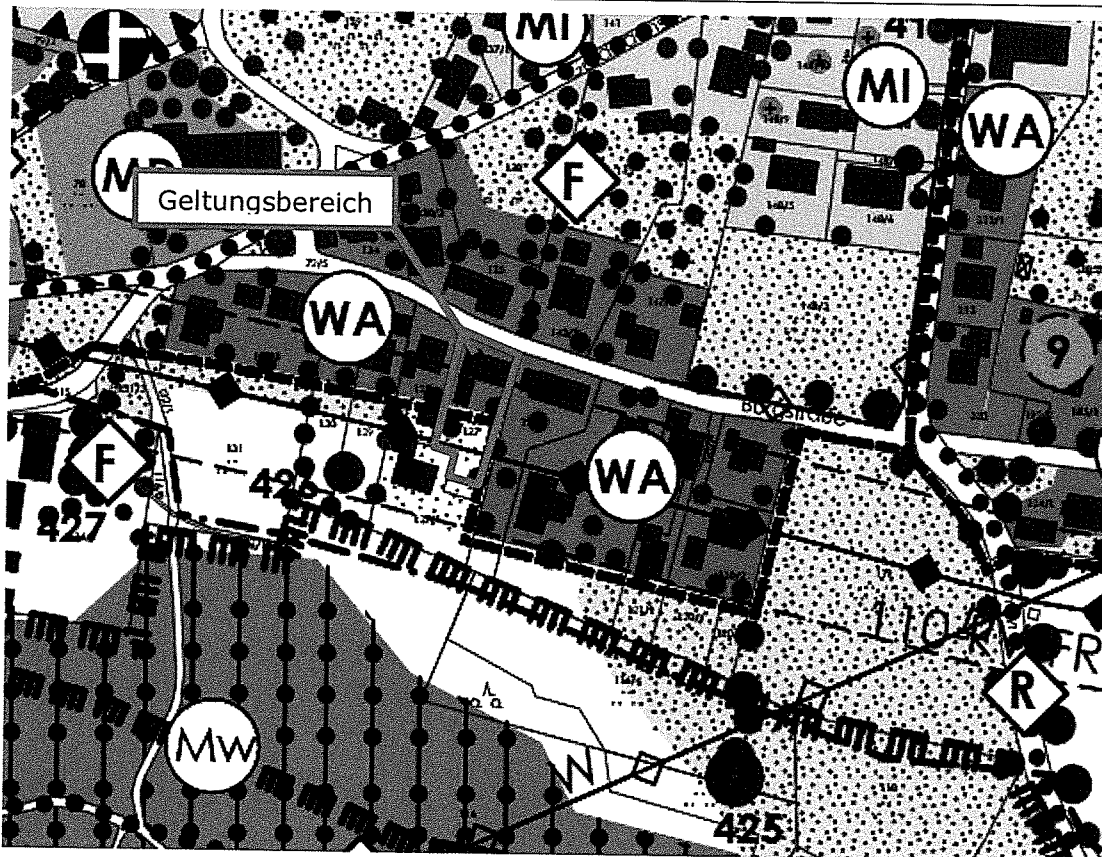


Abb. 2 Auszug aus FNP Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Ohne Maßstab

Der bebaute Bereich des Planungsgebiets entspricht dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Urplan bestandsbezogen festgesetzt. Die Höhenentwicklung des Hauptgebäudes wird bisher auf II Vollgeschosse und auf 6,00 m Gebäudehöhe begrenzt. Für das Wohngebäude werden max. 3 Wohnungen zugelassen.

Im Sinne der Eingrünung des Baugrundstücks werden 2 Obstbäume im südlichen Bereich festgesetzt.

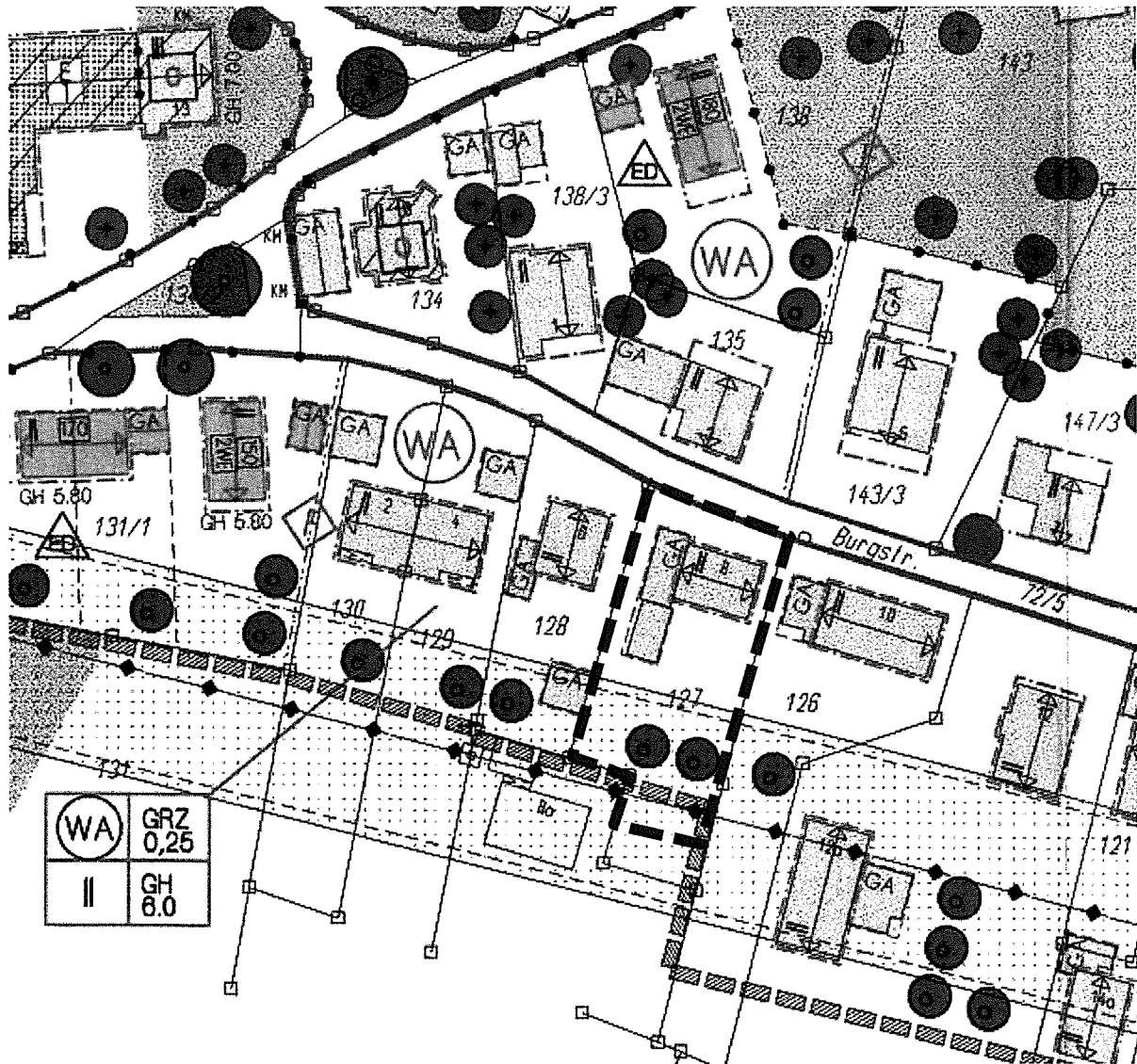


Abb. 3 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“  
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Ohne Maßstab

### 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

#### Denkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern - Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2020 befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler. (Online-Abfrage vom 21.08.2020)

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m nordwestlich des Planungsgebiets (Aktenummer D-1-87-130-61: Lindenstraße 14, ehem. Brauereigasthof, städtlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, Lauben, südlichem Bodenerker und Putzgliederungen sowie Heiligenfigur, Erdgeschoss mit Gewölben, in historisierender Formensprache, 3. Viertel 19. Jh.).

#### Topographie

Das Gelände fällt entsprechend dem DGM1 über eine Länge von ca. 40 m von etwa 532,0 m ü. NN auf ca. 529,5 m ü. NN in Südwest-Nordost Richtung (Durchschnittliche Neigung ca. 6%), siehe folgende Karte.

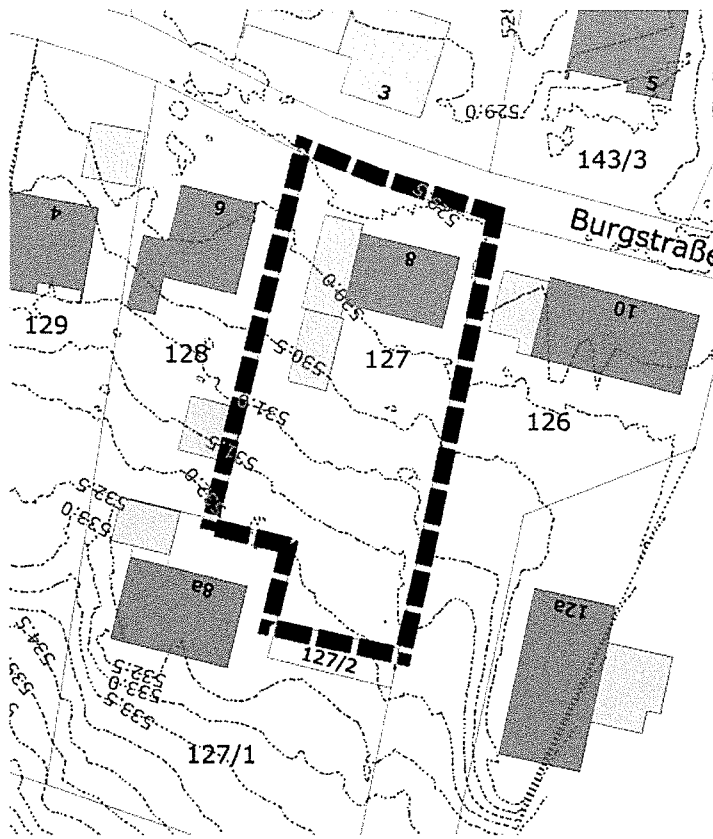


Abb. 4 Topographie mit Darstellung des Planungsgebiets ohne Maßstab

#### Leitungsnetz

Im Planungsbereich verläuft die Trasse der 110kV-Leitung Nr. J231 der Bayernwerk AG.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.9. Demnach sind bei 110 kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

In Abstimmung mit der Bayernwerk AG beträgt die Baubeschränkungszone bei dem betroffenen Streckenabschnitt beiderseits 15,00 m von der Leitungsachse. Und eine Schutzzone der Leitung beträgt beiderseits 27,50 m von der Leitungsachse. Die Baubeschränkungszone und die Schutzzone sind im Planteil der Bebauungsplanänderung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt.

#### Oberflächenwasser/Hochwassergefahren/Grundwasser

Östlich an der Grundstücksgrenze verläuft ein offener Entwässerungsgraben. Ab der Hausvorzone des Hauptgebäudes ist der Graben in Richtung Norden verrohrt.

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück weder im wassersensiblen Bereich noch im einem hochwassergefährdeten Bereich.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Vorsorglich wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Planungsgebiet im trockenen Standort mit lokal auftretendem, mittlerem bis flachem Grundwasser.

Über den genauen Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Naturräumliche Zusammenhänge/ Biotopflächen/ Altlasten

Das südliche Planungsgebiet ist unbebaut und wird als Hausgarten genutzt.

In diesem Bereich befinden sich hausgartentypische Sträucher und Heckenpflanzung. Ein markanter Kirschbaum entfällt durch die Errichtung des Doppelhauses.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

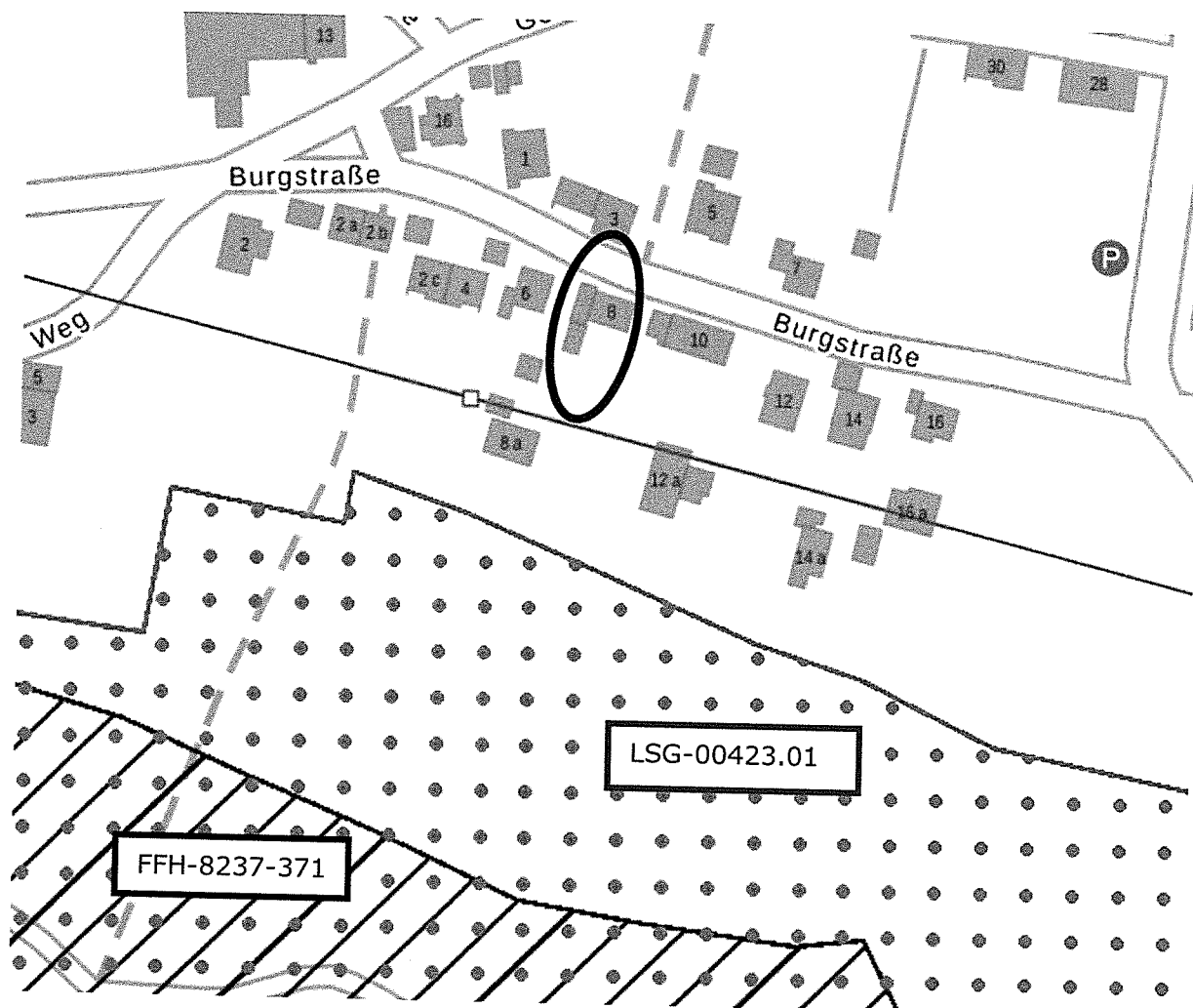


Abb. 5 Lage und Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (grüne Flächenschraffur), FFH-Gebiets (braune Flächenschraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) Ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas 2020

Südlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 25 m befindet das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

In weiterer Entfernung von ca. 110 m befinden sich das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (FFH-8237-371).

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebiets ist aufgrund des Abstands der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche (Vorbelastung) nicht zu befürchten.



Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB, Online-Abfrage 21.08.2020) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern sind innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen zu verzeichnen.

Das nächste Biotop (Biotop Nr. 8137-0054-002 „Quellhorizonte S-Vagen am N-Abfall des Irschenberges“ Hauptbiototyp: 98% Wald) befindet sich ca. 200 m südlich des Planungsgebiets.



Abb. 6 Amtliche Biotopkartierung (Flachland) (rote Flächenschraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) Ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas 2020

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

#### **4.0 Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil des rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 80 „Fichtenstraße-Vagen“.

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

Diese 9. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 9. Änderung.

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

#### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

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

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Höhenentwicklung wird künftig ausschließlich durch die Wandhöhe (WH) bestimmt, als Ersatz für die bisherige Gebäudehöhe (GH).

Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

Die Planung entspricht dem Anspruch der Innenentwicklung und dem Maßstab der Umgebung. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

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

#### **4.1.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ**

Für den Geltungsbereich wird vorhabenbezogen die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 im Wohngebiet erhöht.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche GR zur Baugrundstücksfläche (sog. Bauland) dar.

Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR ohne Belang.

Zur Gewährleistung der Nutzbarkeit des Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung wird die Überschreitung der GR durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 erhöht. Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan darf, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 um bis zu 75 v.H. überschritten werden.

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

#### **4.1.2 Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) bestimmt. Die Wandhöhe ersetzt die bisherige Gebäudehöhe (GH).

Die zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut, wird planteilbezogen festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe für den Neubau wird unter Berücksichtigung des Maßstabs der umliegenden Bebauung, der harmonischen Einbindung in die vorhandene Topographie mit 6,00 m festgesetzt, dies entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans.

Die Höhenentwicklung der geplanten Nachverdichtung fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

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

Für die Höhenlage der Gebäude werden Referenzpunkte neu festgelegt. Die OK.FFB.EG darf nicht mehr als 30 cm über dem nächstgelegenen Referenzpunkt entsprechend Planeintrag liegen.

Mindestsicherheitsabstände zu den einzelnen Leitungssträngen der 110-kV-Leitung (Bayernwerk) werden eingehalten.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Gebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen die geplanten Baufenster zur Nachverdichtung.

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

#### **4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist entsprechend dem Anspruch der Innenentwicklung mit 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnungen beschränkt.

#### **4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind die unter Ziffn. A 6 bzw. C 7.3 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

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 Wohnung WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke allgemein zulässig. In festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung von Stellplätzen im Sinne einer Erfüllung der grünordnerischen Ansprüche und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen nicht zulässig.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades, im Sinne einer gleichmäßigen Ableitung des Oberflächenwassers und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sind die anzulegenden Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Im Sinne des Brandschutzes innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV Leitung ist Dacheindeckung nach DIN 4012 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

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

#### **4.6 Festsetzungen zur Grünordnung**

Im Sinne einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung werden Mindestfestsetzungen für Baumpflanzungen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Da das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der 110-kV Leitung liegt, ist die maximale Wuchshöhe von Bäumen zu berücksichtigen. Baumarten wie Eiche, Buche sind aufgrund der begrenzten Wuchshöhe nicht für Neupflanzung innerhalb der Schutzzone geeignet. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit dem Bayernwerk Netz abzustimmen. Pläne für Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wie z.B. Freiflächengestaltungsplan sind der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Im Sinne der Ortsrandeingrünung wird im südlichen Randbereich des Baugrundstücks eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Alle Pflanzungen sind aus klima- und 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.

## **5.0 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.

Im Sinne der Innenentwicklung wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ mit der Planung der Errichtung des Doppelhauses erhöht. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

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 nicht begründet.

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

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern - Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 15.04.2020 befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützten Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 21.08.2020).

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.

Die Planung weicht von der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **5.1 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 038 Inn-Chiemsee-Hügelland  
(Meynen / Schmithüsen et. al.)  
Naturraum-Untereinheit 038-N Rosenheimer Becken  
(ABSP)

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

Südlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 25 m befindet das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

In weiterer Entfernung von ca. 110 m befinden sich das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (ID 8237-371).

Eine Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebiets und Landschaftsschutzgebiets ist aufgrund des Abstands der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

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.

Der überplante Bereich weist einen intensiv genutzten Hausgarten auf.



Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2020 BayLfU © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einigen Bäumen (Kirschbaum, Mehlbeere). Dieser Eingriff führt zu einem teilweisen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist allerdings nicht zu erwarten, da es sich nicht um essentielle Habitate handelt. In der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich stehen zudem Bäume und Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

An dem Baumbestand gab es keine Faul- oder Baumhöhlen. Eine Beeinträchtigung von prüferelevanten Tierarten kann daher ausgeschlossen werden.

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.



Artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher 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.

## 5.2 Baubeschränkungszone 110kV-Freileitung

In Abstimmung mit der Bayernwerk AG beträgt die Schutzzone bei dem betroffenen Streckenabschnitt der 110kV-Freileitung Nr. J231 (Mast B42 bis B43) beiderseits 27,50 m von der Leitungsachse. Darin enthalten ist die Baubeschränkungszone, die beiderseits 15,00 m von der Leitungsachse beträgt.

Somit befinden sich die geplanten Wohngebäude und Garagengebäude innerhalb dieser Baubeschränkungszone. Aufgrund der Festsetzung der OK.FFB der geplanten baulichen Anlagen wird nach Aussage der Bayernwerk AG der erforderliche Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen jedoch eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauakte der Ausführungsplanung der Bayernwerk AG zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen ist.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110-kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten werden. Gesundheitsgefährdungen nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand sind somit ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastigung bei bestimmten Witterungsverhältnissen sind die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm) einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können.

Jegliche Bauanträge, auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereichte Anträge, sind vor Genehmigung der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Feldkirchen-Westerham, den 16.11.2020



.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister



### **Literatur- und Quellenverzeichnis**

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83022 Rosenheim, erstellt.

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)  
<http://risby.bayern.de/>  
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/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
- BEBAUUNGSPLANS NR. 80 „FICHTENSTRASSE - VAGEN“ (13.02.2004)
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND AUGUST 2020



**ANHANG Berechnungsbeispiel Grundfläche GR/Grundflächenzahl GRZ**

**Berechnungsbeispiel Grundfläche GR für FLUR NR. 127**

Festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche GRZ: GRZ 0,4  
 Grundstücksgröße (Flur Nr.127): ca. 946 m<sup>2</sup>

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche GR ohne Belang.

Private Erschließungsstraße abzgl. ca. 120 m<sup>2</sup>  
 Bauland (Flur Nr.127): ca. 826 m<sup>2</sup>

→ zulässige Grundfläche: 0,40 \* 826 m<sup>2</sup> = **ca. 330m<sup>2</sup>**

Zulässige Überschreitung der GR durch Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garage, Stellplätze, Zufahrten etc.): 75 v.H.

→ Zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1:  
 330 \* 75 v. H. = **248 m<sup>2</sup>**

→ Maximal zulässige Grundfläche aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen:  
 330 m<sup>2</sup> + 248 m<sup>2</sup> = **578 m<sup>2</sup>**

Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO: GRZ (II) ≤ 0,8  
 578 m<sup>2</sup> : 826 m<sup>2</sup> = 0,70 (≤ 0,8)

Bedarf Hauptanlage [m<sup>2</sup>]

Hauptanlage (bestand+geplant) ca. 250 m<sup>2</sup>  
 Balkone, Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup>  
 ca. 280 m<sup>2</sup>

Bedarf sonstige bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO [m<sup>2</sup>]

Nebenanlagen, Garage ca. 34 m<sup>2</sup>  
 Stellplätze ca. 60 m<sup>2</sup>  
 Zufahrt, Zuwegung ca. 186 m<sup>2</sup>  
 (ohne Erschließungsstraße) ca. 280 m<sup>2</sup>

Summe aller baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO [m<sup>2</sup>]

Hauptanlage ca. 280 m<sup>2</sup>  
 Sonst. baul. Anlagen ca. 280 m<sup>2</sup>  
 ca. 560 m<sup>2</sup> (< 578 m<sup>2</sup>)

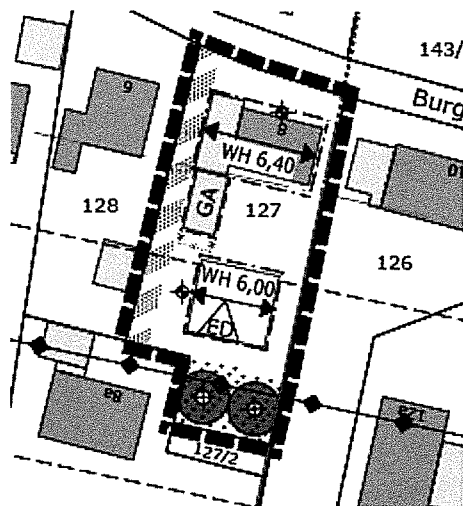


Abb. 1 Auszug aus BP, Flur Nr. 127

→ **Spielraum nicht ausgeschöpft**

F:\PROJEKTE\20835\_9. Änderung B-Plan Nr.80 Fichtenstraße\02 B-Plan\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begründung-Umweltbericht\Bgrd 9.Ändrg BPlan Nr. 80 Fichtenstraße.docx