

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 106 „Ortskern Westerham“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 08.12.2020

Projekt: 20090

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

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein bisher nicht vorgesehenes Gebäude entstehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan in 2 weiteren Bereichen angepasst werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 2394 (T), 2423/3, 2400 und 2400/1 (T), Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich um eine Nachverdichtung und sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe im Sinne des BauGB sind zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

4. Bestand und Planung

Für die Änderungsbereiche gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 106 „Ortskern Westerham“ in der Fassung.

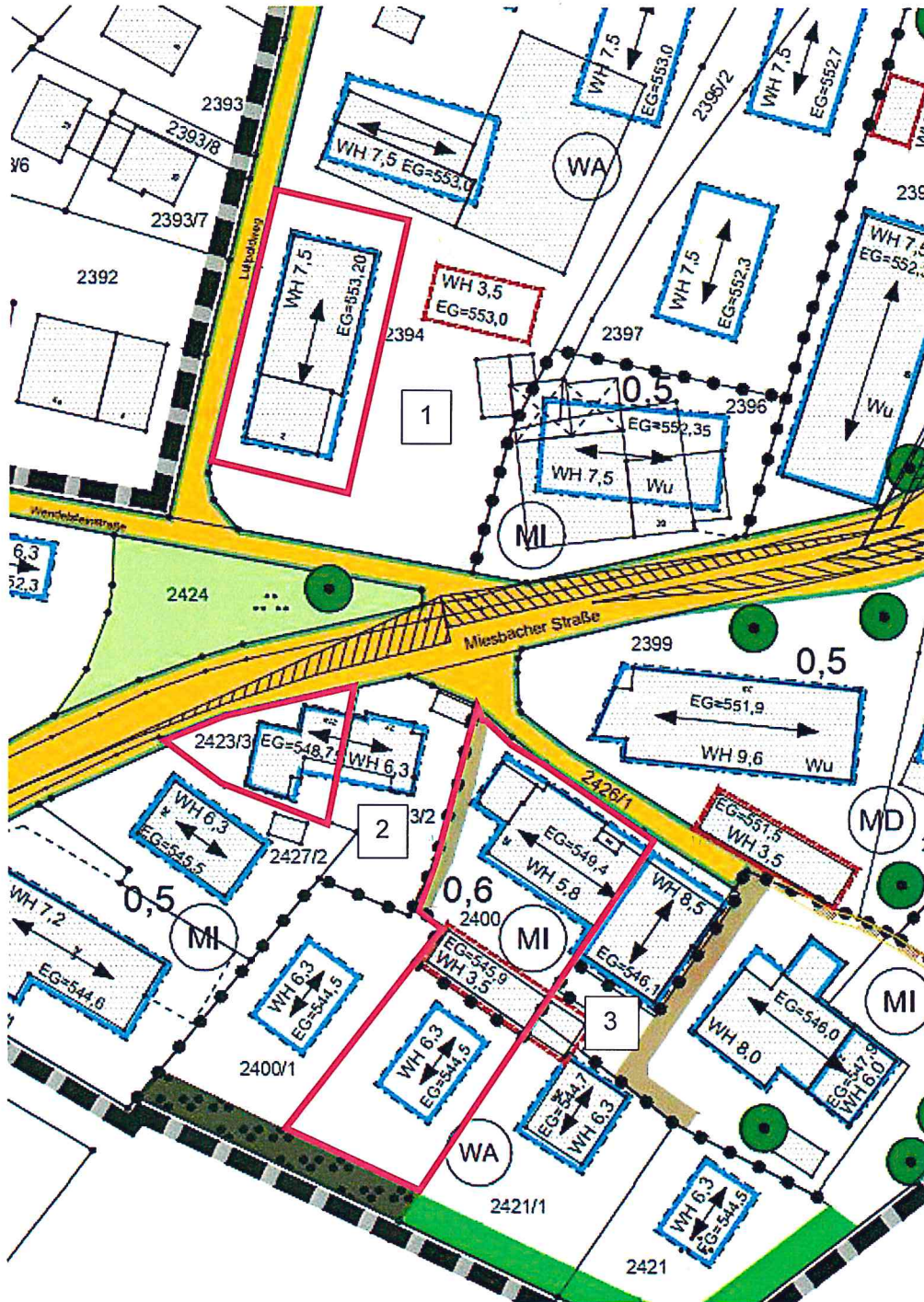


Abb. 1: Urbauungsplan mit Änderungsbereichen, Quelle: Gemeinde Feldkirchen Westerham

Die Änderungsbereiche sind bereits weitgehend bebaut, lediglich im Süden des Änderungsbereiches 3 besteht noch ein bisher nicht genutztes Baurecht.



Abb. 2: Auszug Luftbild mit nummerierten Änderungsbereichen, Quelle: Bayernatlas

5. Änderung

Im Änderungsbereich 1 wird die Baugrenze an die vorhandenen Außentreppen angepasst.

Im Änderungsbereich 2 bestehen größere Vordächer, die bis an die nördliche Grundstücksgrenze reichen. Für diese Vordächer werden eine textliche und eine zeichnerische Festsetzung ergänzt, die deren Zulässigkeit regelt.

Im Änderungsbereich 3 soll ein Teilbereich der bestehenden Garagen abgebrochen und durch ein Wohngebäude ersetzt werden. Hierfür wird eine Baugrenze festgesetzt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung angepasst. Das Gebäude soll quer zur Firstrichtung der Garagen mit abweichendem Seitenverhältnis aufgrund der beengten Platzverhältnisse errichtet werden.

Um hier die erforderlichen Abstandsflächen zu dem südlich angrenzenden Baufenster einhalten zu können, wird dieses Baufenster nach Süden verschoben. Die im Urbebauungsplan festgesetzte Grünfläche bleibt bestehen, sie muss daher nicht in den Änderungsplan einbezogen werden.

Zum besseren Verständnis, stellt der Änderungsplan den gesamten Geltungsbereich des Urbebauungsplanes dar, die Änderung bezieht sich jedoch nur auf die 3 festgesetzten Änderungsbereiche.

Der Neubau des Wohngebäudes im Änderungsbereich 3 wirkt sich auf das Ortsbild kaum aus, da die Fläche bereits jetzt mit einer Garage bebaut ist und der Bereich innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.

In den beiden anderen Änderungsbereichen erfolgt lediglich eine Anpassung an den Bestand, so dass hier keine Veränderung des Ortsbildes begründet wird.

6. Eingriffsregelung

Im Verfahren nach § 13a BauGB gilt ein Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht zu erbringen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen oder andere Schutzgebiete. Die nächsten kartierten Biotope liegen mehr als 200 m entfernt vom Änderungsbereich.

Eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen durch die Planung kann aufgrund des Abstandes und der bestehenden Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und den Biotopflächen ausgeschlossen werden.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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

Artenschutzrechtliche Belange wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Urbebauungsplanes im Jahr 2018 erfasst und bewertet. Diese Bewertung ist hier noch gültig. Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz gelten auch im Änderungsbereich. Zusätzliche Verbotstatbestände werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Daher kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen zusätzlichen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Gemeinde
83620 Feldkirchen-Westerham 10.02.2021



.....
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

