

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



## **12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Neuburgstraße 2,  
Flur Nrn. 13/2, 13/4, Gemarkung Vagen

### **Begründung**

Planfassung zur Bekanntmachung

#### Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt  
Shuo Shi, MSc Umweltplanung und Ingenieurökologie  
Dipl. Ing (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: Januar 2021  
Projekt: 20840

Zweigstelle Rosenheim  
Kufsteiner Str. 87  
83026 Rosenheim  
rosenheim@plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)8031 – 30 425 - 10

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen.....</b>	<b>2</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	2
3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Ausgangssituation.....	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation .....	5
3.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung .....	5
3.2.2 Verkehrserschließung .....	8
3.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung .....	8
3.3 Begründung der Festsetzung .....	10
3.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3.3 Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	11
3.3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.....	11
3.3.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze.....	11
3.3.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten.....	11
3.3.7 Festsetzung zur Baugestaltung .....	12
3.3.8 Festsetzung zur Grünordnung.....	12
3.4 Auswirkungen der Planung .....	12
3.4.1 Städtebauliche Merkmale.....	13
3.4.2 Verkehr .....	13
3.4.3 Hochwasserschutz und Wasserecht .....	13
<b>4.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>	<b>14</b>
<b>5.0 Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>15</b>
<b>Anhang Berechnungsbeispiel Grundflächenzahl GRZ .....</b>	<b>16</b>

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Im Bereich der Neuburgstraße 2 (Hofbäckerei Steingraber) im Ortsteil Vagen mit den Flur-Nrn. 13/2 und 13/4, Gemarkung Vagen, ist im Sinne der Nachverdichtung eine Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses und eine Nutzungsänderung in 4 weitere Wohneinheiten vorgesehen.

Abweichend von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“, einschließlich der 3. Änderung (rechtskräftig seit 22.03.2005) wird eine Errichtung eines Quergiebels auf dem Hauptgebäude zur Wohnraumgewinnung geplant.

Zusätzlich ist ein Abbruch einer bestehenden Scheune und eine Erweiterung der bestehenden Bäckerei (EG: Lagerflächen, DG: Büroflächen) mit Neubau einer Tiefgarage im süd-westlichen Bereich der Flur Nr. 13/2 geplant. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unberührt.

Die beantragten Änderungen lösen eine umfassende Aktualisierung des zu überplanenden Bereichs aus. Es wird festgestellt, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (nur für Quergiebel) und Baugestaltung änderungsrelevant und durch die Entwicklung überholt sind.

Die vorgesehene Nachverdichtung generiert benötigten Wohn- und Arbeitsraum im Ortskern. Die Nachverdichtung entspricht auch dem Vorrang der Innenentwicklung entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

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 von 20.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl im Ortseingangsbereich als auch im Ortskernbereich des Ortsteils Vagen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

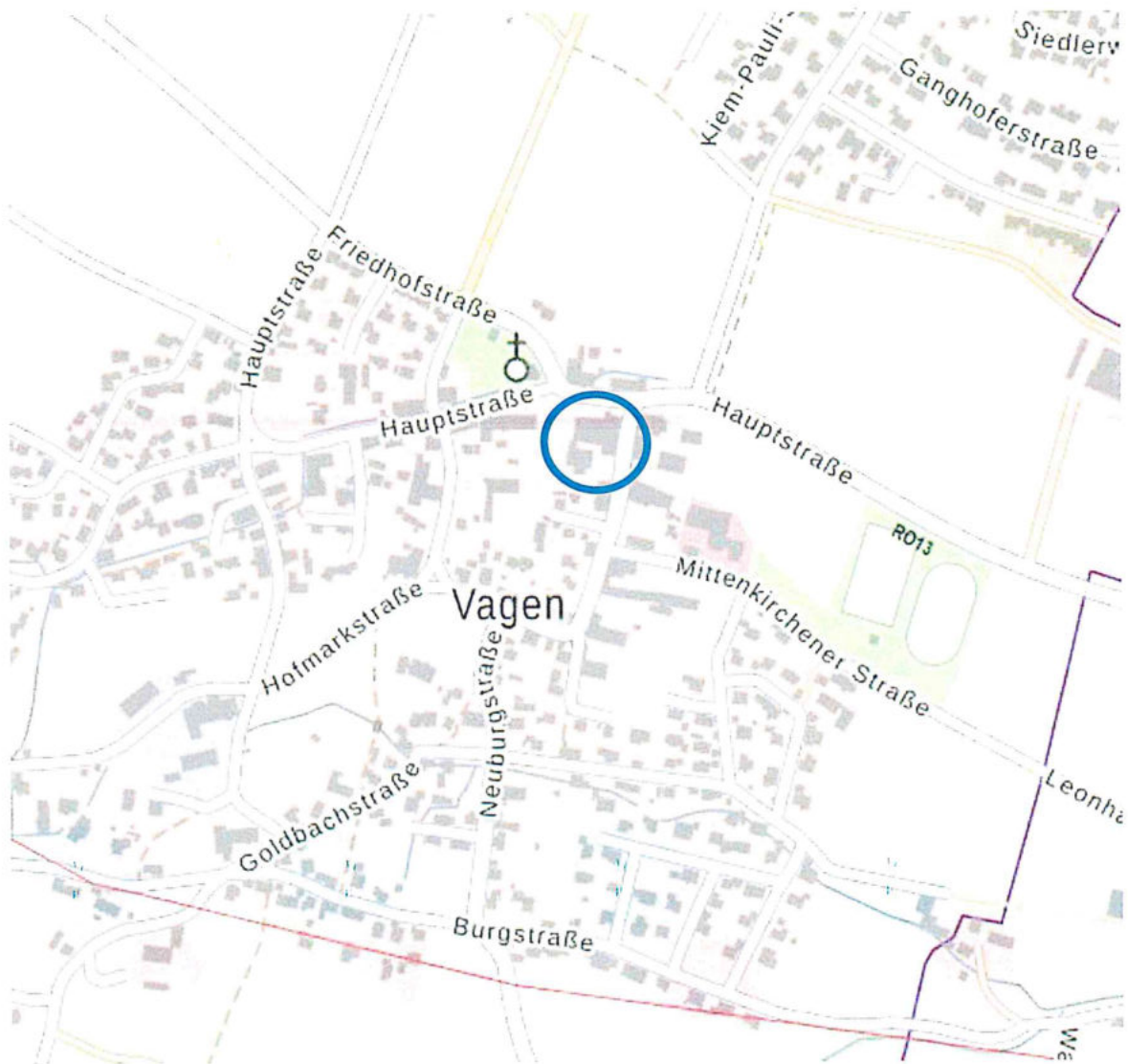


Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Daten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 13/2 und 13/4 der Gemarkung Vagen, und weist insgesamt eine Größe von ca. 3.058 m<sup>2</sup> auf.

### 3.0 Planungsrechtliche und tatsächliche Ausgangslage sowie beabsichtigte Planung und deren Auswirkungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

##### 3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird das Planungsgebiet als Dorfgebiet MD dargestellt (siehe folgender Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.



Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

### Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“

Der überplante Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (rechtskräftig seit 25.11.1994) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 22.03.2005).

Das Ziel des Urbebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ war, dem Ort seine dörfliche Prägung und eine vielfältige dörfliche Mischfunktion zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfs- und funktionsgerechte Ergänzung der Bäckerei und des Lebensmittelladens geschaffen. In Ungewissheit der künftigen Entwicklungsansprüche war es deshalb ein besonderes städtebauliches Anliegen, die großzügigen Hofumgriffe als Entwicklungspotenzial zu erhalten und funktionsfremde Nachverdichtungen weitestgehend auszuschließen.

Zur Sicherung der Gebietsstruktur wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes, wie schon im Bebauungsplan „Ortskern I“, die Wohnnutzung geschossweise oder in Teilen baulicher Anlagen in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO eingeschränkt.

Die Höhenentwicklung der Bebauung wurde differenziert festgesetzt (zwischen I und III Geschosse).

Die Hausvorzone zwischen dem Gebäude und der Hauptstraße wurde als „Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung – Dorfplatz – Gehrecht und KFZ-Stellplätze zugunsten der Allgemeinheit“ festgesetzt. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Die Gestaltung des Dorfplatzes soll den Zielen der Dorferneuerung entsprechen.

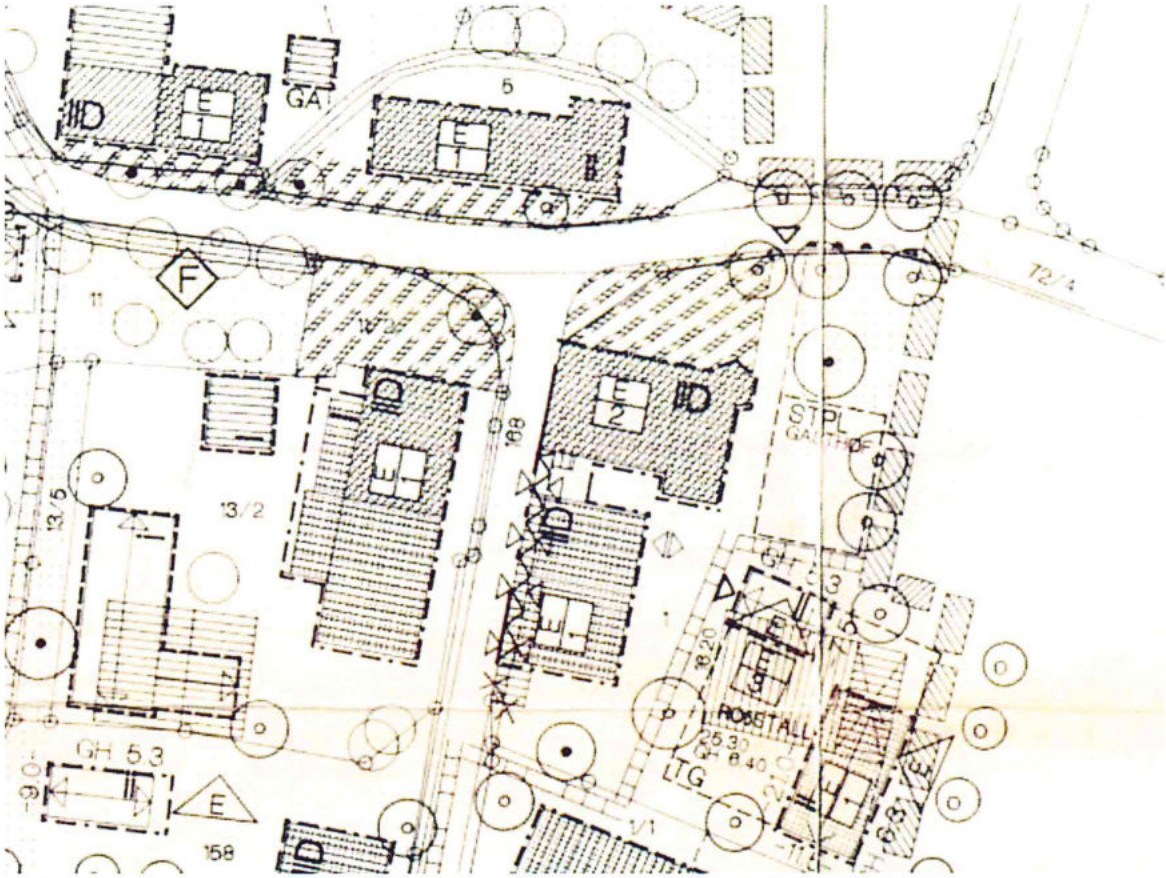


Abb. 3 Auszug Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (25.11.1994)

M 1 : 1.000

Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

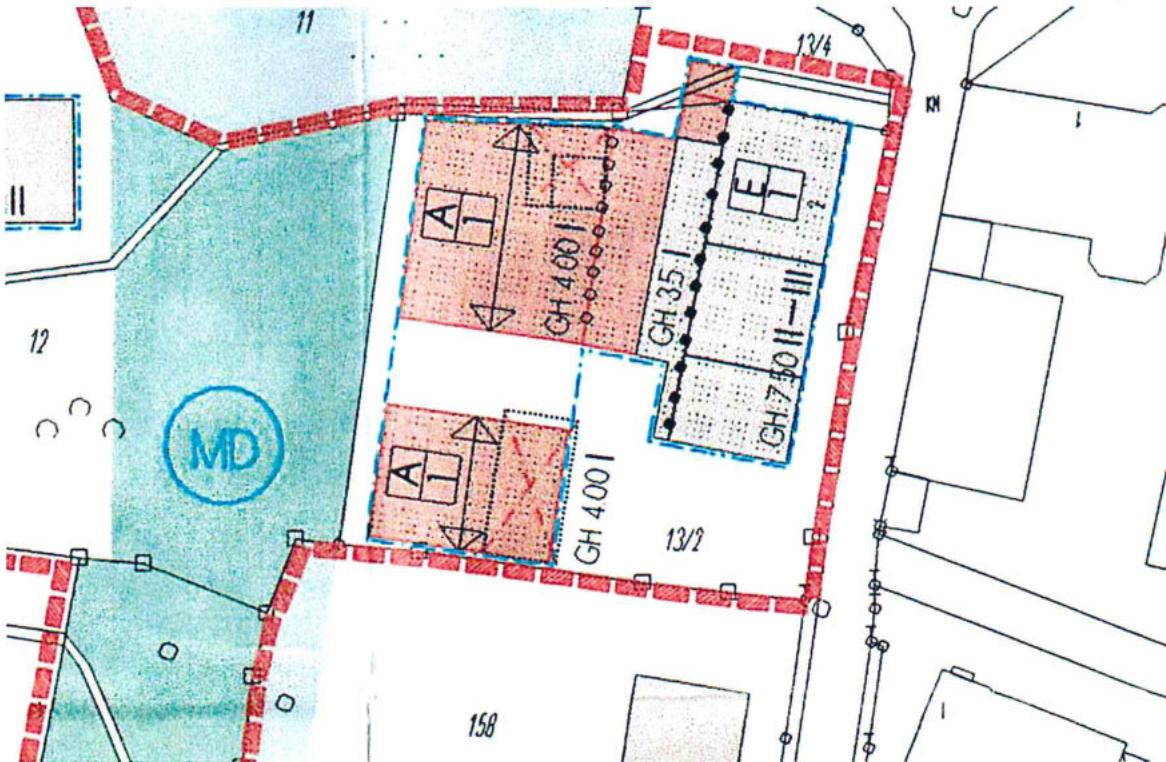


Abb. 4 Auszug aus 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ (22.03.2005) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

## 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

### 3.2.1 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Auf der Flur Nr. 13/2 waren bis 2001 nebeneinander Landwirtschaft, Bäckerei und Lebensmittelläden untergebracht. Produktpalette und zukunftsorientierte Marktstrategien haben zu einem Expansionsdruck geführt, aufgrund dessen die Landwirtschaft an den Ortsrand ausgesiedelt wurde.



Abb. 5 Dorfplatz mit dem Hauptgebäude (Neuburgstr. 2) und Dorfläden an der Hauptstraße

Das ehemalige Bauernhaus (Neuburgstraße 2) ist heute ein Wohn- und Geschäftshaus. Der südliche Teil des Gebäudes mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung steht momentan leer. Eine Sanierung ist geplant.

Das Hauptgebäude Neuburgstraße 2 befindet sich im Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 BauGB im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen-Ortskern I“ und wird als „allein und im Zusammenhang bedeutend für das Ortsbild und die Ortsgeschichte“ bezeichnet. Entsprechend §172 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedürfen der Abbruch der Genehmigung.



Abb. 6 Westliche Gebäudeseite des Hauptgebäudes (Neuburgstraße 2)



Abb. 7 Scheunenbestand, zur Disposition



Im südlichen Planungsgebiet besteht eine Scheune mit Pultdach. Im Planungsgebiet ist die Dachlandschaft mit Satteldach, Schleppdach, Pultdach, Flachdach und Schleppgaube inhomogen geprägt.

Die Gebäudeteile im westlichen Bereich dienen überwiegend der gewerblichen Nutzung der Bäckerei und sind durch eine eingeschossige Bauweise geprägt.

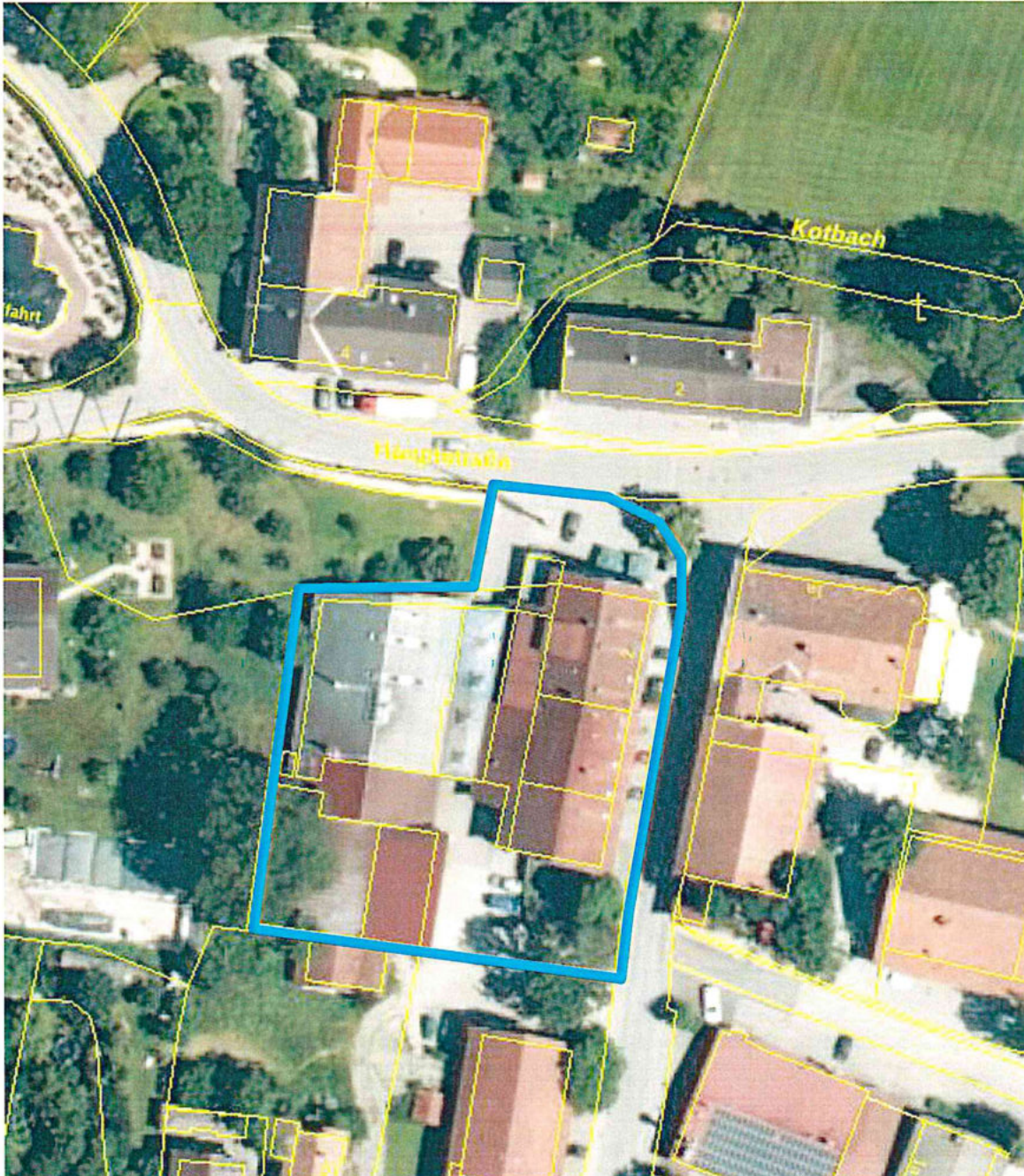


Abb. 8 Räumliche Geltungsbereiche der Änderung des BPlans Nr. 60 „Vagen-Ortskern I“ (schematisch blau umrandet) - ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Bereich entlang der Hauptstraße und Neuburgstraße ist durch höhere Gebäude mit größerer Baumasse geprägt. Die Höhenentwicklung im Umfeld weist bis zu II+D auf.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das nächste Denkmal (Bodendenkmal Aktennummer D-1-8137-0129: „*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Vagen und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof*“) befindet sich im Nordwesten des Bereichs mit einer Entfernung von ca. 45 m.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

### **3.2.2 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist nördlich über die Hauptstraße Kr RO13 sowie östlich über die Neuburgstraße erschlossen.

### **3.2.3 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung**

#### Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Süden leicht um 0,45 m ab.

#### Oberflächengewässer/Grundwasser/Hochwassergefahren

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Oberflächengewässer.

Der Kotbach verläuft derzeit im Norden außerhalb des Planungsgebiets.

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt steht das Grundwasser tiefer als 2 m unter Geländeoberfläche an.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

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 verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

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

Vorsorglich wird jedoch eine hochwassergepasste Bauweise empfohlen.

#### Naturräumliche Zusammenhänge/ Biotopflächen/ Altlasten

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymanck):	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	038-N Rosenheimer Becken

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, aber auch den Veränderungen des Klimawandels gerecht werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der pnV des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Legendeneinheit M6cT]. Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Gebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

### Schutzgebiete

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne der § 23 bis 29 BNatSchG.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Südlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 560 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

In weiterer Entfernung von ca. 610 m befinden sich das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (ID 8237-371).

Im vorliegenden Fall können direkte Beeinträchtigungen aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind nach derzeitiger Einschätzung ebenfalls nicht zu erwarten.

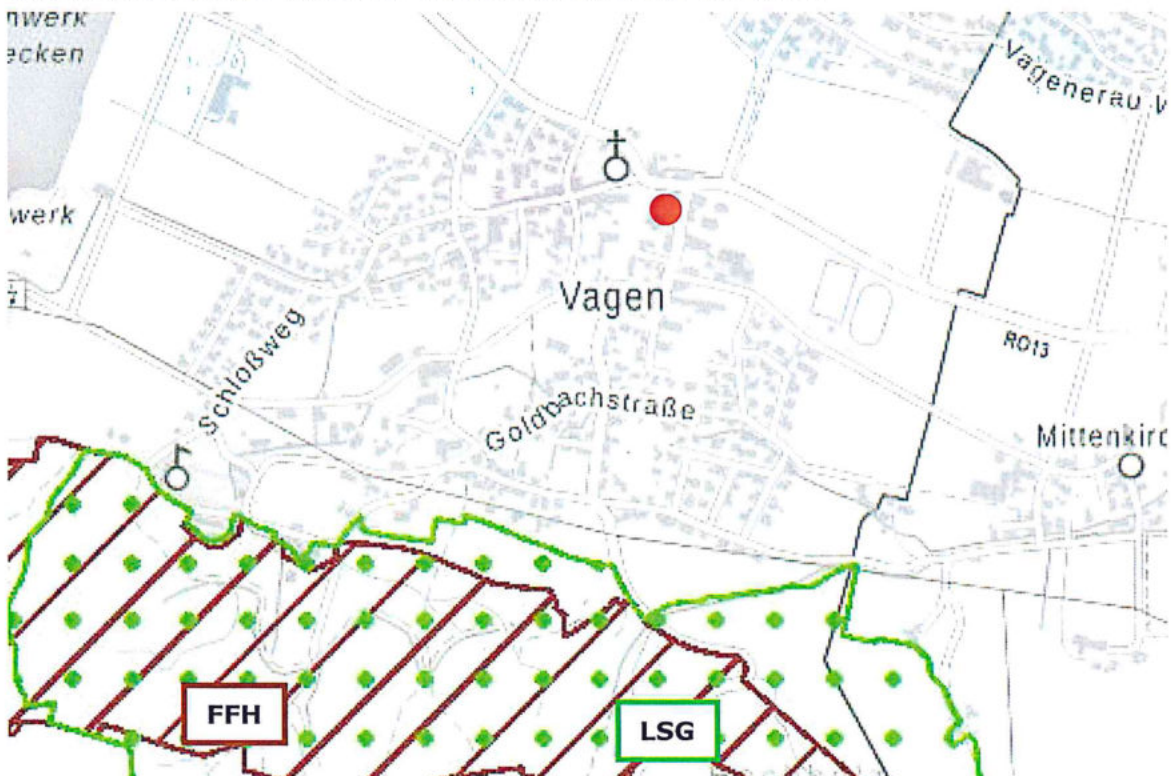


Abb. 9 Lage europäischer und nationaler Schutzgebiete mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot markiert) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

### Biotopflächen

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB, Online Abfrage 09.09.2020) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern sind innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen zu verzeichnen.

Das nächste Biotop (Biotop Nr. 8137-0055-001 „Bachschlucht SO-Vagen“) befindet sich ca. 620 m südlich des Planungsgebiets.

### Grünordnung/Gehölzbestand

Im Südosten des Planungsgebiets befinden sich zwei markante Laubbäume an der Neuburgstraße.

## **3.3 Begründung der Festsetzung**

### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigungen und störenden Wirkungen durch zum Beispiel An- und Abfahrt, der Erschließungssituation und des eingeschränkten Flächenangebotes nicht zugelassen.

Analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss EG des Hauptgebäudes und in allen Geschossen der anderen Gebäudeteile ausgeschlossen.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Im Dorfgebiet (MD) wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend §17 Abs. 1 BauNVO (Obergrenze) weiterhin auf 0,6 begrenzt. Dies entspricht dem Anspruch der Innenentwicklung und dem Maßstab der Umgebung.

Abweichend von rechtskräftigem Bebauungsplan darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,90. Die neue Festsetzung entspricht der Anforderung der betrieblichen Nutzung und der Flächenanforderung des Dorfplatzes.

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

Die Forderungen unterstützen die Minimierung des Versiegelungsgrades im Sinne einer gleichmäßigen Ableitung des Oberflächenwassers und dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen.

#### Zulässige Vollgeschosse

Der Hauptteil des Baubestands ist ortsbild- und ortsgeschichtebedeutend. Die zulässige Gebäudehöhe für den Hauptgebäudeteil wird weiterhin mit mindestens zwei bis höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe WH ersetzt die bisherige Festsetzung der max. Gebäudehöhe GH.

Analog der Festsetzung der Gebäudehöhe des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die maximal zulässige Wandhöhe für die Gebäudeteile differenziert festgesetzt.

Die Erhöhung der Wandhöhe im Bereich des geplanten Quergiebel dient im Sinne der Nachverdichtung der Wohnraumgenerierung im Baubestand.

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

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (OK.FFB.EG) entspricht der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### **3.3.3 Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Im Sinne der Nachverdichtung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 9 Wohnungen erhöht.

### **3.3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche bleibt unberührt.

Durch die Aktualisierung der BayBO wird die früher in Art. 7 Abs. 5 BayBO enthaltene Vorschrift (Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme) durch Art. 6 Abs. 2 BayBO ersetzt. Hierbei handelt es sich um eine Anpassung des Rechtsbezugs.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen sich die Abstandsflächen für die geplanten Bauvorhaben auf den Flur Nr. 13/2 abweichend von Art 6 BayBO teilweise auf die Nachbargrundstücke erstrecken, wenn die Voraussetzungen entsprechend Art. 6 Abs. 2 BayBO (Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme) erfüllt sind.

Die Firstrichtung wird für den Baubestand übernommen. Die künftige Bebauung ordnet sich in die Haus- und Dachlandschaft ein.

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

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 Zahl der Stellplätze) sind im Sinne der Verkehrssicherheit für jede Wohnung 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in den jeweiligen Bauantragsverfahren entsprechend zu überprüfen und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes sind Flächen für Stellplätze, in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion werden die Flächen für Tiefgaragen und Rampe geregelt. Die Tiefgarage mit Rampe ist nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenze zulässig.

### **3.3.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten**

Die Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Dorfplatz wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

### 3.3.7 Festsetzung zur Baugestaltung

Zur Harmonisierung der Haus- und Dachlandschaft wird die Dachform für die Sanierung und Erweiterung neu geregelt.

Für das Hauptgebäude und das westliche Bauteil (Wandhöhe größer als 4,00 m) wird nur ein Satteldach zugelassen.

Bestandsbezogen wird das Flachdach für untergeordnete Bauteile zugelassen.

Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Die maßstäbliche Verträglichkeit innerhalb des Baukörpers beurteilt sich auch in erster Linie aus der Betrachterperspektive im Verhältnis Fassade zu Dach. Der Quergiebel sollte, als untergeordnetes Bauteil, auch nur als filigranes Anbauelement in Erscheinung treten.

Die Errichtung eines Quergiebels sollte daher auch nur auf eine Traufseite der Hauptanlagen begrenzt sein. Die Summe der Breite der Dachaufbauten ist in ein maßstäbliches Verhältnis zur Länge der Traufseite begrenzt. Der First des Quergiebels soll unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte ist weiterhin im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Abweichungen (Schleppgauben und Schleppdach) im Bestand unterliegen dem Bestandsschutz.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Baukörper und Fassade, werden im Wesentlichen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Sie sind als Leitlinie für die Ortsgestaltung nach wie vor aktuell.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind zusätzlich glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen ausgeschlossen.

### 3.3.8 Festsetzung zur Grünordnung

#### Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Der bestehende ortsbildprägende Laubbaum mit Stammdurchmesser ab 30 cm ist zu erhalten / pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Allgemein ist hinsichtlich geplanter Gehölzpflanzungen das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

Ein ortsbildprägende Esche nah am Gebäude wurde aus verkehrssicherungsgründen gefällt, als Ersatz ist ein Laubbaum zu pflanzen.

### 3.4 Auswirkungen der Planung

Von den bisherigen Zielen weicht diese Bebauungsplanänderung im Wesentlichen von folgenden Punkten ab:

- Anhebung der zulässigen Wandhöhe im Bereich Quergiebel.
- Aufhebung der Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude.
- Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche durch Nebenanlagen
- Beschränkung der Dachform für das Hauptgebäude und für die Erweiterung.

Diese Änderungen dienen der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich und Schonung von Außenbereichsflächen.

### 3.4.1 Städtebauliche Merkmale

Der geplante Erweiterungsbau dient der Ausnutzung des bisherigen Baurechts. Durch die Höhenbeschränkung der Erweiterung fügt sich die geplante Bebauung in Orts- und Hauslandschaft harmonisch ein.

Unterstützt durch die neue Regelung für Erweiterungsbauteile (nur Satteldach) wird die Dachlandschaft im Planungsgebiet verbessert.

Im Sinne der Nachverdichtung wird ein Quergiebel bei Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zugelassen. Der Quergiebel mit einer Wandhöhe von 7,50 m fügt sich in das Ortsbild ein.

Die erhöhte zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht der bisherigen Entwicklung im Planungsgebiet. Die Kappungsgrenze vom 0,8 wird nicht eingehalten.

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

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 denkmalgeschätzten 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.

### 3.4.2 Verkehr

Während der baulichen Entwicklung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

### 3.4.3 Hochwasserschutz und Wasserecht

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 verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Das Vorhaben befindet sich zum Teil innerhalb des 60 m - Bereiches des Kotbaches und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art 20 Abs. 1 und 2

BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

#### 4.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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).

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.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven gewerbliche Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich im südlichen Bereich ein markanter Laubbaum. Grundsätzlich stellen Bäume einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Der markante Baum wird als zu erhalten festgesetzt.

Der landwirtschaftlich genutzte Gebäudeteil weist im Bereich der Ortgangbretter geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse sind durch den Abriss der Scheune und des landwirtschaftlichen Gebäudedetails potenzielle Quartiere betroffen. Der Gebäudeabbriss ist von geschultem Fachpersonal zu begleiten.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt und hingewiesen.

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.

Feldkirchen-Westerham, den ..... 13.01.2021

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister





## 5.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bayerisches Fachinformationssystem Natur  
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>  
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) ; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):
- Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)  
<http://www.wirtschaft-risby.bayern.de/risnet>  
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumbearbeitung,  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
- GeoViewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe  
<http://geoviewer.bgr.de/>  
Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000\_OB v3.0,  
(C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006
- Bayern-Viewer Denkmal  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmaliste/bayernviewer/index.php>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4, 80539 München, [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)
- Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern  
<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>  
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)
- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern  
Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011
- Bodeninformationssystem BIS Bayern (GeoFachdatenAtlas)  
[www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)  
Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU  
Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham
- Dorferneuerung Vagen II,  
Architekten Schmidt+Leicher, 1987
- Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Stand Juli 2020

## Anhang Berechnungsbeispiel Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO):

Das Berechnungsbeispiel bezieht sich auf den Bereich Flur Nrn. 13/4, 13/2.

Festgesetzte, maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ: GRZ 0,60

Grundstücksgröße (Flur Nrn. 13/4, 13/2) ca. 3.058 m<sup>2</sup>

→ zulässige Grundfläche: 0,60 x ca. 3.058 m<sup>2</sup> = 1.835 m<sup>2</sup>

Zulässige Überschreitung der GR durch Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garage, Stellplätze, Zufahrten etc.): 50 v.H, höchstens bis zu GRZ 0,90

→ Zulässige Überschreitung der GR durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 [m<sup>2</sup>]  
1.835\* 50 v. H. = ca. 918 m<sup>2</sup>

→ Maximal zulässige Grundfläche aller nach § 19 BauNVO zu berechnenden Anlagen:  
1.835 m<sup>2</sup> + 918 m<sup>2</sup> = 2.753 m<sup>2</sup>

### BERECHNUNGSBEISPIEL

#### (Flur Nrn. 13/4, 13/2)

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

Hauptanlage ca. 1.773 m<sup>2</sup>

Balkone ca. 40 m<sup>2</sup>

ca. 1.813m<sup>2</sup> (<1.835 m<sup>2</sup>)

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

Stellplätze, Erschließung, Zuwegung ca. 590 m<sup>2</sup>

Dorfplatz ca. 330 m<sup>2</sup>

ca. 920 m<sup>2</sup>

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

Hauptanlage ca. 1.813 m<sup>2</sup>

Sonst. baul. Anlagen ca. 920 m<sup>2</sup>

ca. 2.733 m<sup>2</sup> (≤ 2.753 m<sup>2</sup>)

→ **Spielraum nicht ausgeschöpft**