



14. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 60 „Vagen Ortskern I“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf

Datum: 01.07.2021

Projekt: 21806

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3.0 Ausgangssituation	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3 Planung.....	7
4.0 Begründung der Festsetzungen	7
4.1 Maß der baulichen Nutzung	7
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	8
4.3 Gestalterische Festsetzungen	8
4.4 Festsetzungen zur Grünordnung	8
4.5 Festsetzungen zum Artenschutz	8
5.0 Auswirkungen der Planung	10
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	10
5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.....	11
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	12
Literatur- und Quellenverzeichnis	15

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Das Grundstück Flurnummer 12 der Gemarkung Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet sowie als innerörtliche Grünfläche dargestellt.

Der Gemeinde liegt der Antrag auch Errichtung eines Hackschnitzel-Heizwerks mit Hackgutlager auf einer östlichen Teilfläche der Flurnummer 12 vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind hierfür keine entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, sodass eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich ist.

Grundsätzlich wird die Schaffung einer Heizzentrale im Ortskern von Vagen vom Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham positiv bewertet und entsprechend unterstützt.

Im überplanten Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan flächig einen ortsbildprägenden Hausgarten beziehungsweise eine Obstwiese fest.

Im Hinblick auf einen sinnvollen Umgang mit energetischen Ressourcen befürwortet der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Beschluss vom 12.01.2021 den Bau einer entsprechenden Heizzentrale und befürwortet auch die Durchführung einer Bebauungsplan-Änderung nach den gesetzlichen Vorgaben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 "Vagen Ortskern I" einschließlich bisheriger Änderungen.

Die Bebauungsplanänderung wird, in Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim – SG Bauleitplanung 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 der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“ umfasst die Flur Nrn. 11T, 12T, 14T und 19/1 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 2.215 m².

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsbereich des Hauptortsteils Vagen im südlichen Gemeindegebiet von Feldkirchen-Westerham und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Hauptstraße, anschließend Kirche Mariä Himmelfahrt mit zugehörigem Kirchhof bzw. vorhandene dörflich geprägte Bebauung am nördlichen Ortsrand von Vagen.

Im Osten: Ortsbildprägende Grün- / Angerflächen an der Hauptstraße, dörflich geprägte Bebauung (Handwerk / Gewerbe) westseitig der Neuburgstraße

Im Süden: Ortsbildprägende Grün- / Angerflächen, dörflich geprägte Bebauung (Landwirtschaft)

Im Westen: Dörflich geprägte Bebauung (Landwirtschaft)

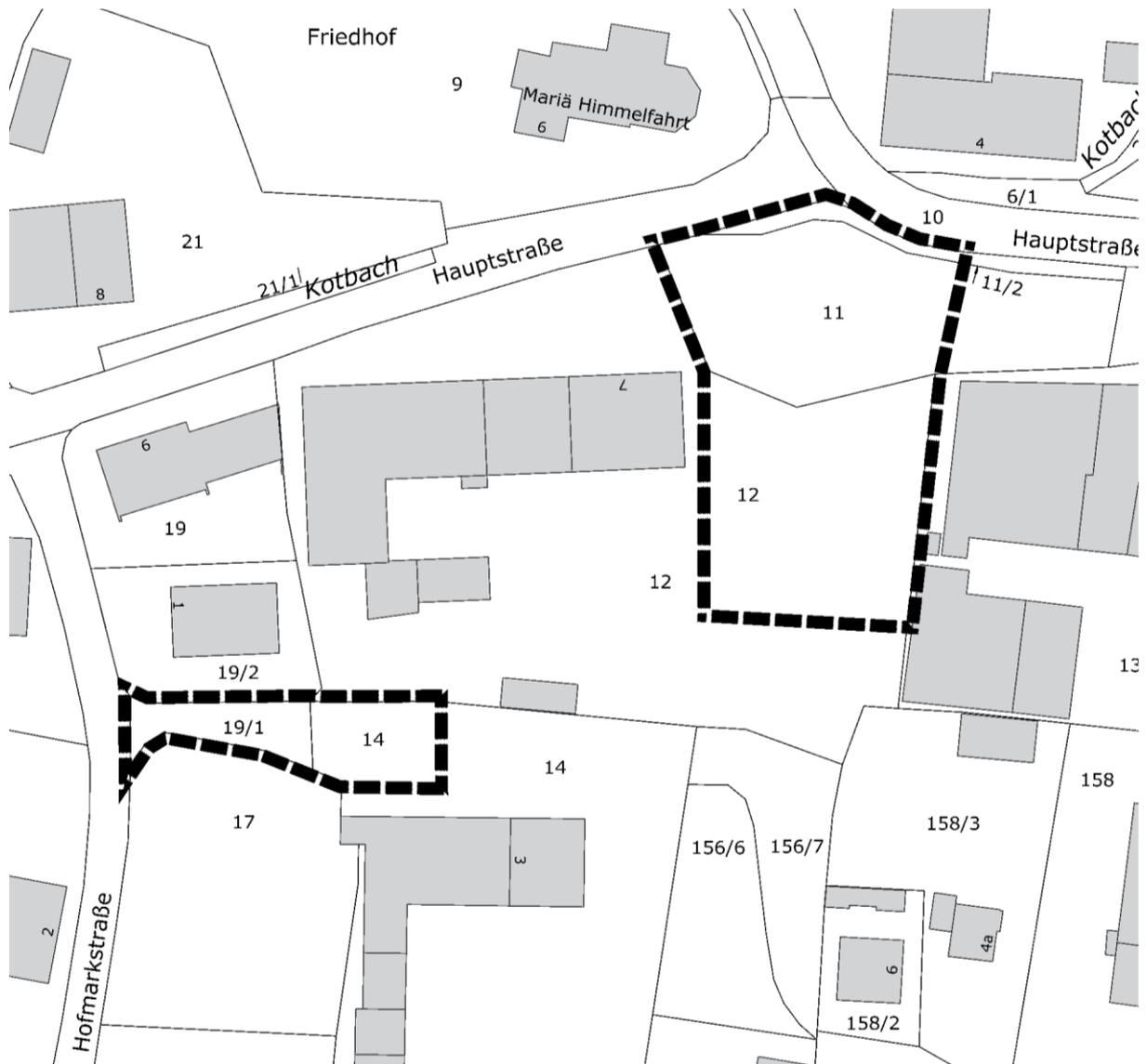


Abb. 1 Karte Geltungsbereich

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“ (18.09.1998) dienen das Grundstück Flur Nr. 19/1 sowie Teilflächen des Grundstücks Flur Nr. 14 T der Erschließung der landwirtschaftlichen Anwesen Hauptstraße 7 (Flur Nr. 12) und Hofmarkstraße 3 (Flur Nr. 14).

Die östlichen Teilflächen der Flur Nr. 12 werden als „ortbildprägende Hausgärten und Obstwiesen“ festgesetzt.

Für die westlichen Teilflächen der Flur Nr. 11 (vormals Flur Nrn. 10 und 11T) ist im Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der ehemaligen Münchener Straße besteht ein Baurecht für ein zweigeschossiges Einzelhaus mit einer Gebäudehöhe von 5,30 m (siehe folgende Abbildung). Dieses Baurecht wurde bislang nicht umgesetzt.

Entsprechend der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“ (22.03.2005) wird für den überplanten Bereich der Flur Nr. 12 wird der vorhandene Grünbestand durch die Festsetzung „ortbildprägender Hausgärten und Obstwiesen bedeutend für Ortsbild und Dorfökologie, zu pflegen; Ausfälle der Obstbäume sind zu ersetzen“ bestätigt (siehe folgende Abbildung).

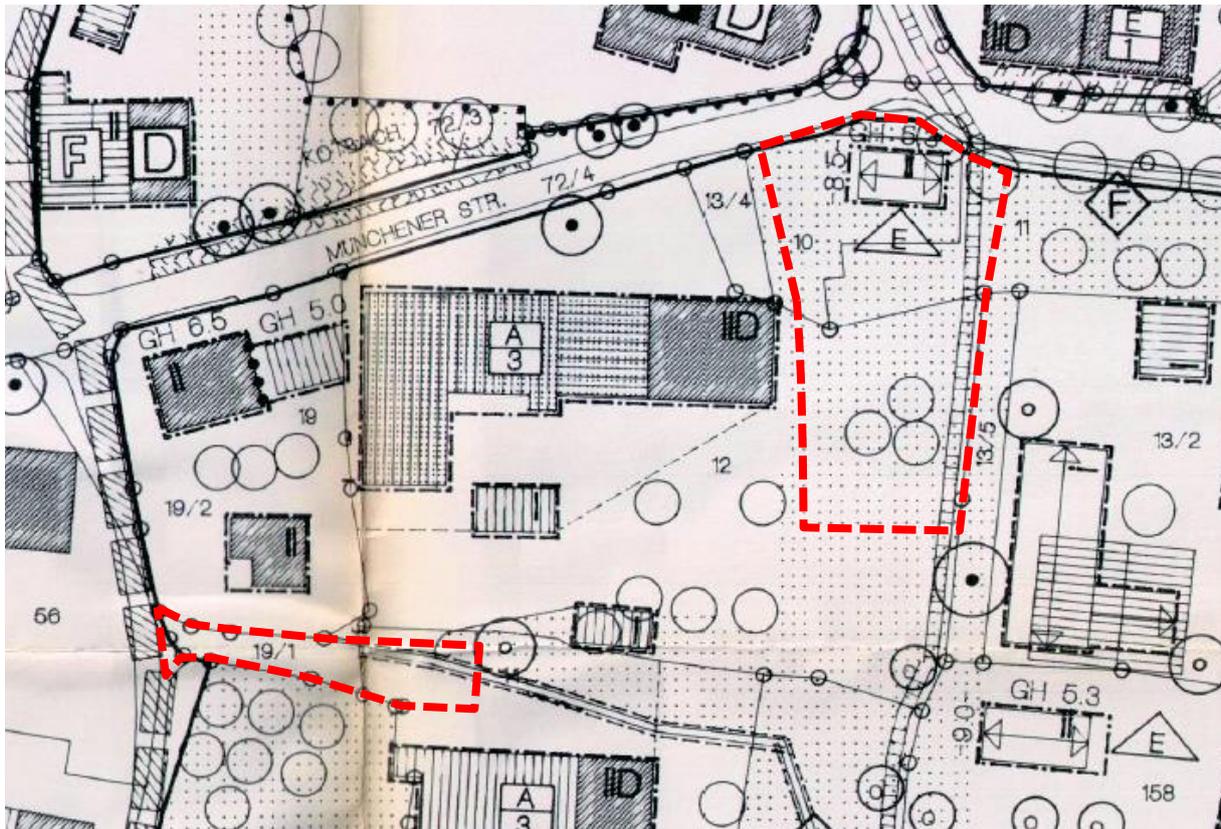


Abb. 2 Auszug aus 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“ (1998) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – o.M.
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

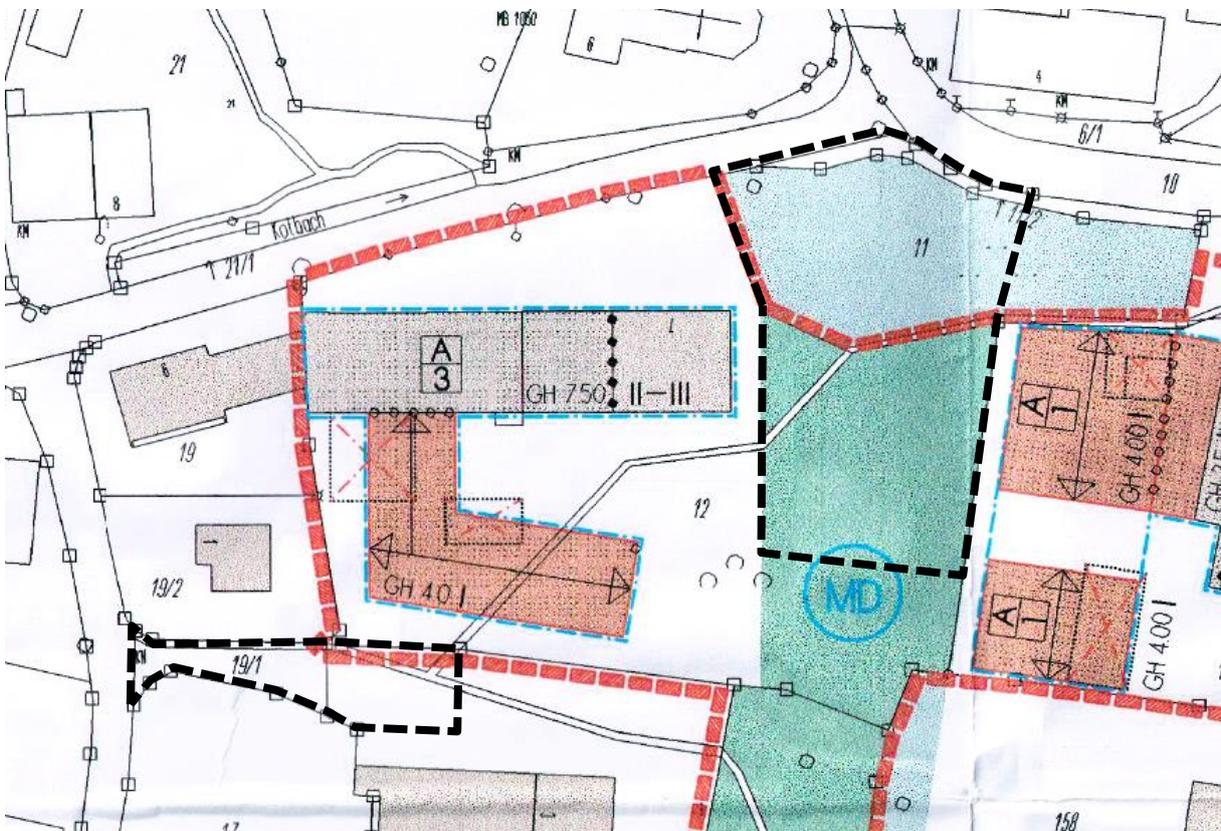


Abb. 3 Auszug aus 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“ (2005) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch schwarz strichliert umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet sowie als innerörtliche Grünfläche dargestellt.

Im Zusammenhang mit der zeichnerischen Unschärfe des Flächennutzungsplans wird die Bebauungsplanänderung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Das Grundstück Flur Nr. 12 ist im Norden über die Hauptstraße sowie im Süden über private Grundstücksflächen mit Anbindung an die Hofmarkstraße erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die technische Infrastruktur angebunden.

Trinkwasserversorgung:	Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen e.V.
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteiles Feldolling geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Gasversorgung	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation	Deutsche Telekom AG
Elektrische Energie	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor.

Naturräumliche Einordnung

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

Schutzgebiete / Biotope

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.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von circa 600 m das FFH-Gebiet Nr. 8237-371.06 „Leitzachtal“. Diese Leitenhänge sind zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets LSG-00423.01 „Tuffberg südlich von Vagen“.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, Online-Abfrage vom 28.06.2021, befinden sich innerhalb und angrenzen an das Planungsgebiet keine kartierten Flächen der Biotopkartierung Bayern.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind innerhalb des Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 28.06.2021). Im Umfeld des überplanten Bereichs finden sich mehrere Bau- und Bodendenkmale (siehe folgende Abbildung und Tabelle).

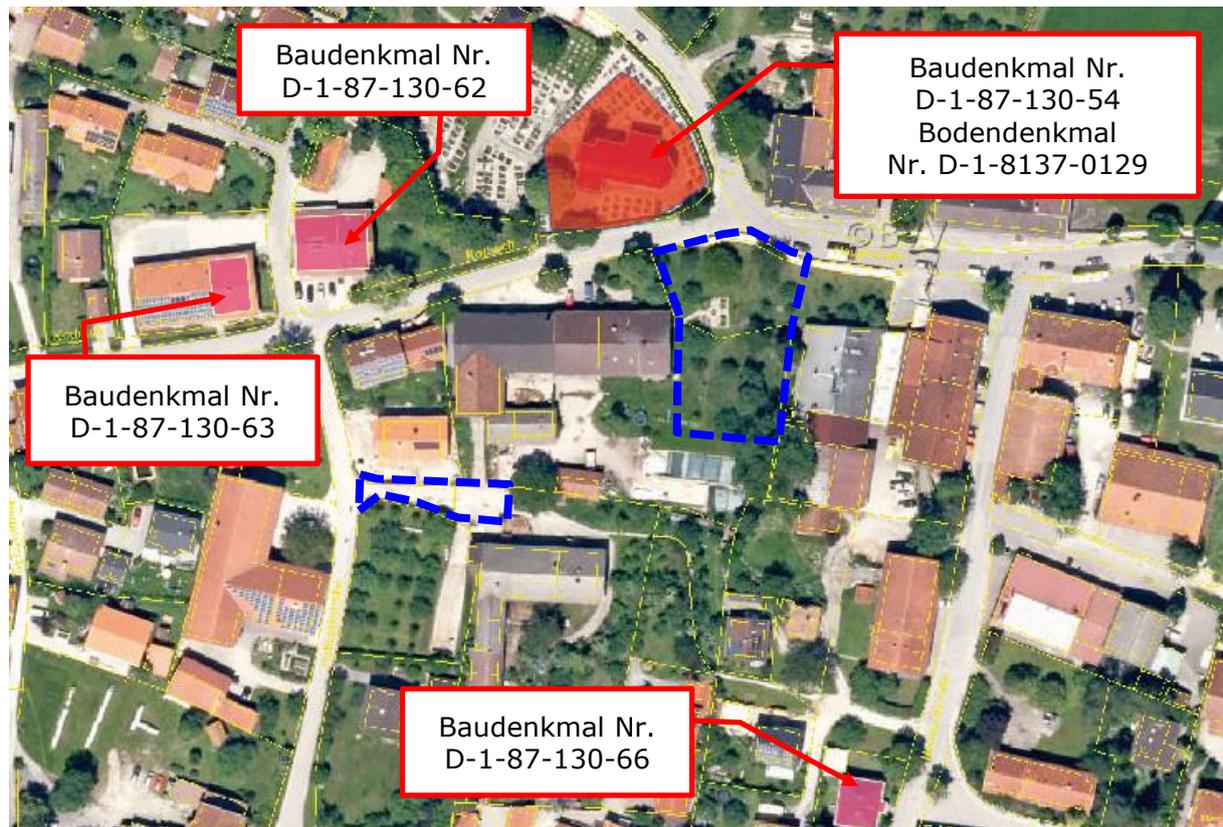


Abb. 4 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllflächen) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau strichliert umrandet) – ohne Maßstab
 Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH, Denkmaldaten © 2021 BLfD; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Bau- und Bodendenkmale	
Bodendenkmal Nr. D-1-8137-0129	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Vagen und ihrer Vorgängerbauten.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-54	Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt Saalbau mit Satteldach und westlichem Satteldachturm, im Kern spätgotisch, 1746 barock verändert; mit Ausstattung.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-62	Bauernhaus „Beim Poschn“ Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss und umlaufender Laube, 1719.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-63	„Beim Öttl“ Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube und Putzgliederung, 1. Hälfte 19. Jhd.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-66	Ehem. Benefiziatenhaus zweigeschossiger verputzter Walmdachbau, 1844.

Tab. 1 Überblick Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets
 Daten: © 2021 BLfD

Realvegetation

Im Planungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich ein lückenhafter Bestand an Obstbäumen unterschiedlichen Alters. Der Obstwiesenbestand verfügt im Zusammenhang mit den angrenzenden angerartigen Grünflächen über eine ortsbildprägende Wirkung.

Der Baumbestand im Planungsgebiet weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf. Spalten und Höhlen sind nach Inaugenscheinnahme nicht vorhanden.

Im zentralen nördlichen Bereich findet sich ein dörflich geprägter Haus- und Nutzgarten.

Der durch die vorliegende Planung im südlichen Bereich des östlichen Geltungsteilbereichs beanspruchte Obstbaumbestand wurde mittlerweile entfernt.

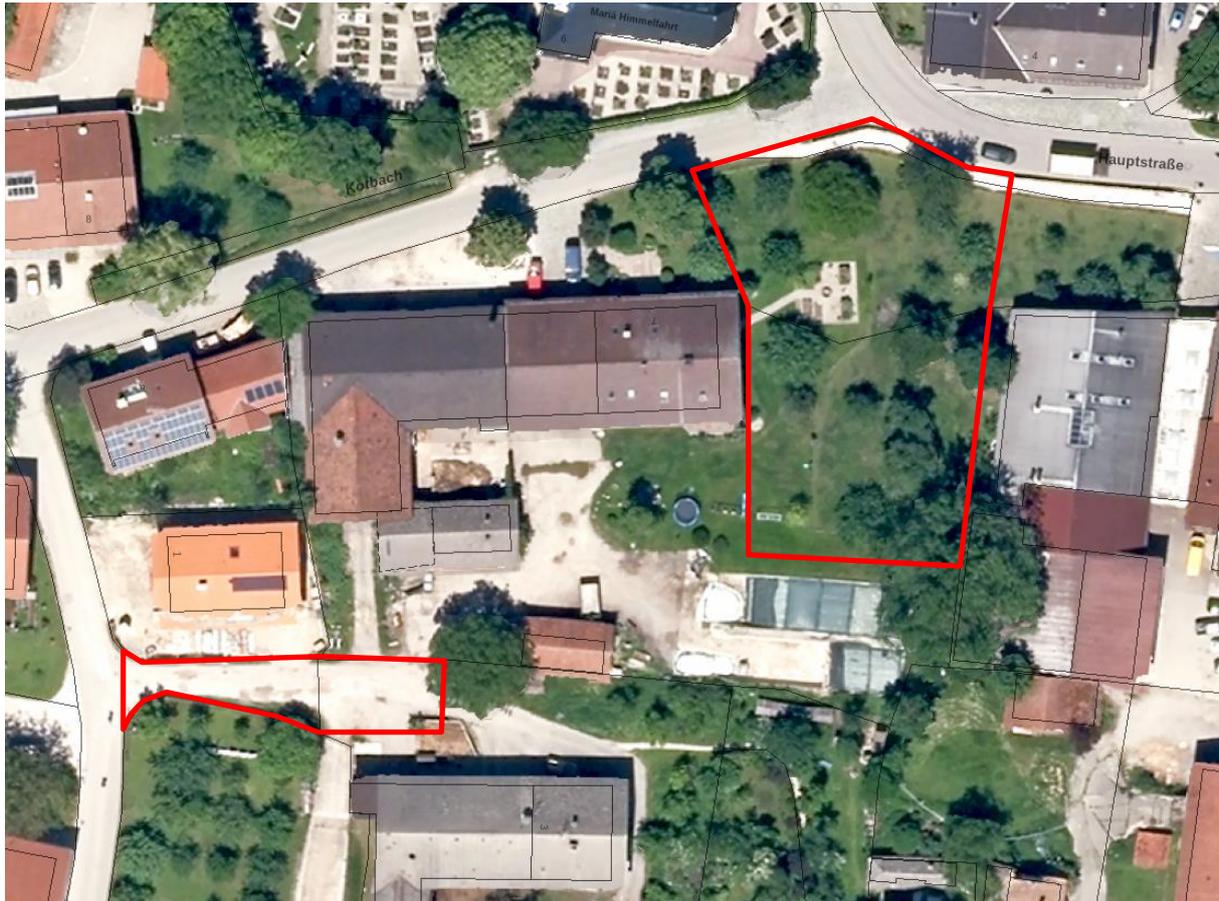


Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 20.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topographie

Die überplanten Grundstücke sind überwiegend eben. Die mittlere Höhenlage des östlichen Planungsteilbereichs befindet sich entsprechend DGM 25 auf circa 523,80 m ü.NN.

Die vorhandene Erschließungssituation des westlichen Teilbereichs befindet sich im Mittel auf einer Höhenlage von circa 524,20 m ü.NN.

Fließgewässer

Nördlich des Planungsgebiets verläuft nordöstlich beziehungsweise nordwestlich in einem Abstand von mindestens circa 25 m der Kotbach (Gewässer III. Ordnung). Das Planungsgebiet befindet sich somit in Teilen innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Das überplante Gebiet befindet sich ist entsprechend Auskunft des BayernAtlas – Naturgefahren weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich (Online-Abfrage vom 28.06.2021).

3.3 Planung

Für das überplante Grundstück Flur Nr. 12 liegt der Gemeinde ein Antrag auf Errichtung eines Heizwerks mit Hackgutlager vor. Die geplante Heizzentrale dient der Versorgung des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens Flur Nr. 12 sowie dem östlich angrenzenden Handwerk- und Gewerbebetrieb (Hofbäckerei Steingraber).

Die Schaffung einer Heizzentrale im Ortskern von Vagen wird im Sinne der Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich positiv bewertet.

Aufgrund der vorliegenden Situierung des geplanten Gebäudes im straßenabgewandten Grundstücksbereich soweit als möglich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze wird der Eingriff in den vorhandenen Grünbestand soweit möglich minimiert.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird, als Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, auf das vorhandene Baurecht an der Hauptstraße verzichtet. Dies dient einer dauerhaften Sicherung der bestehenden ortsbildprägenden, angerartigen Grünflächen in diesem Bereich. Die platzartige, dörflich geprägte Situation im Umfeld der Kirche und der gemischt genutzten Bebauung in diesem Bereich wird dadurch gestärkt.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“ einschließlich bisheriger Änderungen.

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

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 14. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“ einschließlich bisheriger Änderungen verwiesen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geltenden Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

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

Die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt anzurechnende Bestandteile des Hauptgebäudes wie zum Beispiel Dachüberstände und angebaute Überdachungen größer 1,0 m Tiefe.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird in Abhängigkeit des geplanten Vorhabens traufseitig mit unterschiedlichem Maß festgesetzt. Dies dient einem Planungsspielraum beziehungsweise der Sicherstellung einer zweckdienlichen Nutzung.

Zur Einbindung in die vorhandene Topographie und zur Vermeidung von übermäßigen Erdmassebewegungen wird die zulässige Höhenlage des geplanten Gebäudes begrenzt.

In Anlehnung an die überwiegend zweigeschossige Bebauung der Umgebung wird die Wandhöhe für den Neubau festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe entspricht in etwa der Oberkante Fußboden der bestehenden Garage. Für die Feinabstimmung im Rahmen der Objektplanung können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die geplante Anlage und Einrichtung zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien mit der Zweckbestimmung: Biomasseheizanlage in Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen festgesetzt. Haustyp und Ausrichtung der Bauwerke zueinander bestimmen zusätzlich den Spielraum der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den umgebenden Baubestand und die vorhandenen Gegebenheiten. Das geplante Vorhaben fügt sich so in die umgebende Hauslandschaft ein.

Notwendige Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestand getroffen und berücksichtigen vorhandene orts- und landschaftstypischen Hausformen. Das geplante Gebäude soll sich so harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die gestalterischen Festsetzungen sollen zudem zu einer positiven Fernwirkung beitragen.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und zur Einbindung in das natürlich gewachsene Gelände werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) begrenzt.

4.4 Festsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb des überplanten Gebiets werden bestehende Bäume durch Planzeichen festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im gesamten Wurzelbereich dürfen zum Schutz der Bäume keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.

Ausfälle sind zu ersetzen, von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Alle Pflanzungen sind im Sinne einer langfristigen Sicherung des Baum- und Gehölzbestands sowie der Dorfökologie aus standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen 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.

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. 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht unmittelbar betroffen.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden dennoch vorsorglich Festsetzungen bezüglich erforderlicher und Rodungsarbeiten getroffen.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung ist mit der Rodung von circa 4 Obst- und Laubbäumen verbunden. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind daher im Bereich der Flur Nr. 268, Gemarkung Vagen insgesamt 4 standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Obst- und Fruchtbäume fachgerecht anzupflanzen (siehe folgende Abbildung).

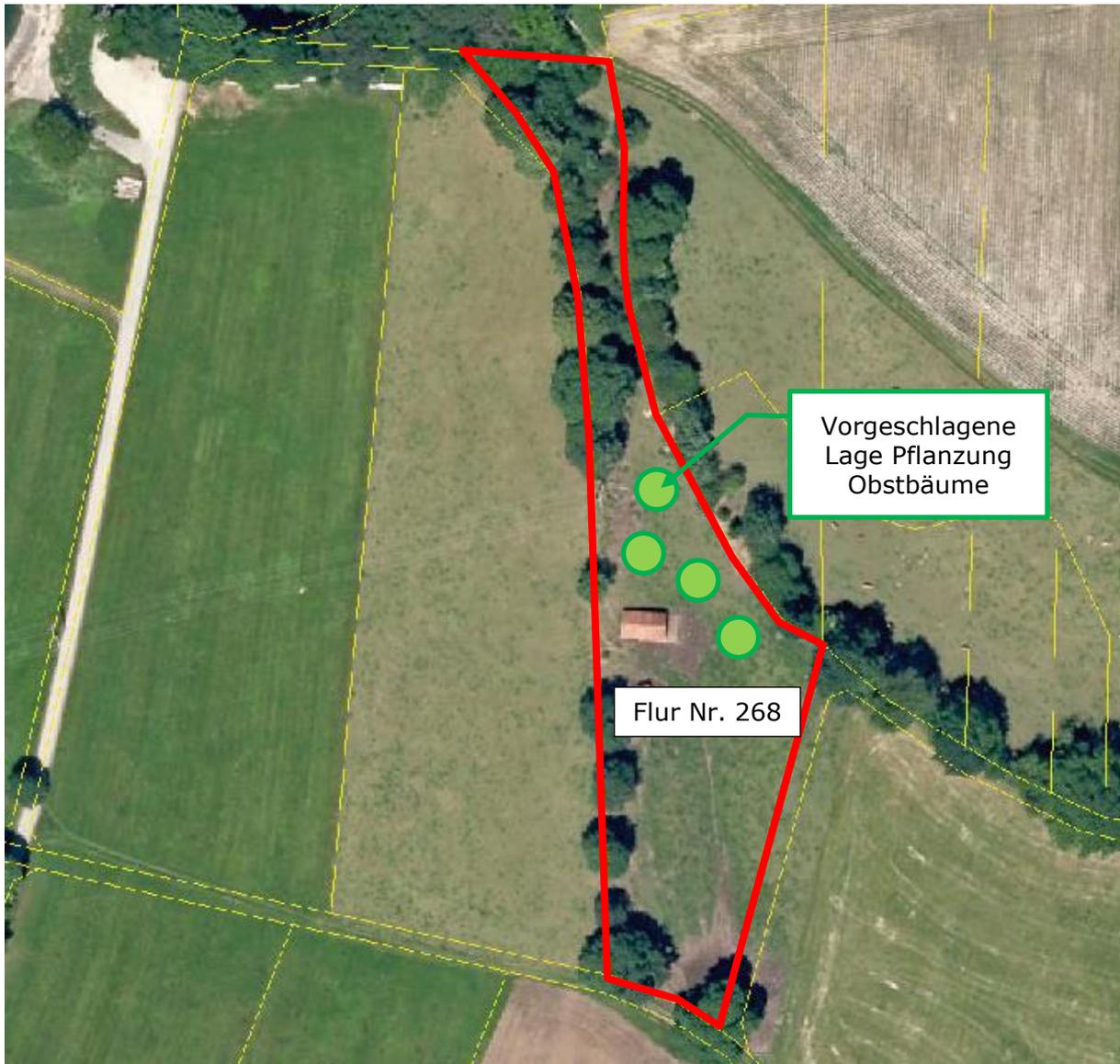


Abb. 6 Vorgeschlagene Lage Ersatzpflanzungen Flur Nr. 268, Gemarkung Vagen – o. M.
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von heimischen Obst- und Fruchtbäumen, Mindestqualität Hochstamm H 3xv Stammumfang STU 12 - 14, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen;
- Baumverankerung mit Dreibock und Verbisschutz;
- Fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr;

- Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsplanung

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.

Zusätzliche wesentliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird, als Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, auf das vorhandene Baurecht an der Hauptstraße verzichtet. Dies dient einer dauerhaften Sicherung der bestehenden ortsbildprägenden, angerartigen Grünflächen in diesem Bereich. Die platzartige, dörflich geprägte Situation im Umfeld der Kirche und der gemischt genutzten Bebauung in diesem Bereich wird dadurch gestärkt.

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.

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

Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

Die Bebauungsplanänderung wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Grundstückseigentümern durchgeführt. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB können dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind innerhalb des Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 28.06.2021). Im Umfeld des überplanten Bereichs finden sich mehrere Bau- und Bodendenkmale.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Vorhaben befindet sich teilweise 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.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 2.215 m ²
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 1.335 m ²
Bestehendes Baurecht Flur Nr. 10 / 11T	Festgesetzte Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO	ca. 110 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche (BauNVO 2021)	ca. 160 m ²
Baurechtsmehrung		+ 50 m ²

Tab. 2 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

Im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen - Ortskern I“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Schaffung von Baurecht in abgerückter Lage unter Verzicht von bestehendem Baurecht im Bereich angerantiger Grünflächen mit öffentlicher Wirkung.
- Vorgaben zum Erhalt von Baumbestand.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Einbindung in die vorhandene Topographie.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen und damit Schonung des Außenbereichs.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Rodungszeiträumen und Maßnahmen zur Kompensation.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung.

Schutzgut Boden / Wasser

- Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege.

Schutzgut Klima

- Förderung von Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien.

5.3 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).

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.

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

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 Bay-NatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Eine Beeinträchtigung der umgebenden Schutzgebiets- und Biotopflächen in einem Abstand von mehreren hundert Metern ist u.a. aufgrund der trennenden Wirkung des vorhandenen Siedlungskörpers nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Im Planungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich ein lückenhafter Bestand an Obstbäumen unterschiedlichen Alters. Der Obstwiesenbestand verfügt im Zusammenhang mit den angrenzenden angerartigten Grünflächen über eine ortsbildprägende Wirkung.

Der Baumbestand im Planungsgebiet weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf. Spalten und Höhlen sind nach Inaugenscheinnahme nicht vorhanden.

Der durch die vorliegende Planung im südlichen Bereich des östlichen Geltungsteilbereichs beanspruchte Obstbaumbestand wurde mittlerweile entfernt.

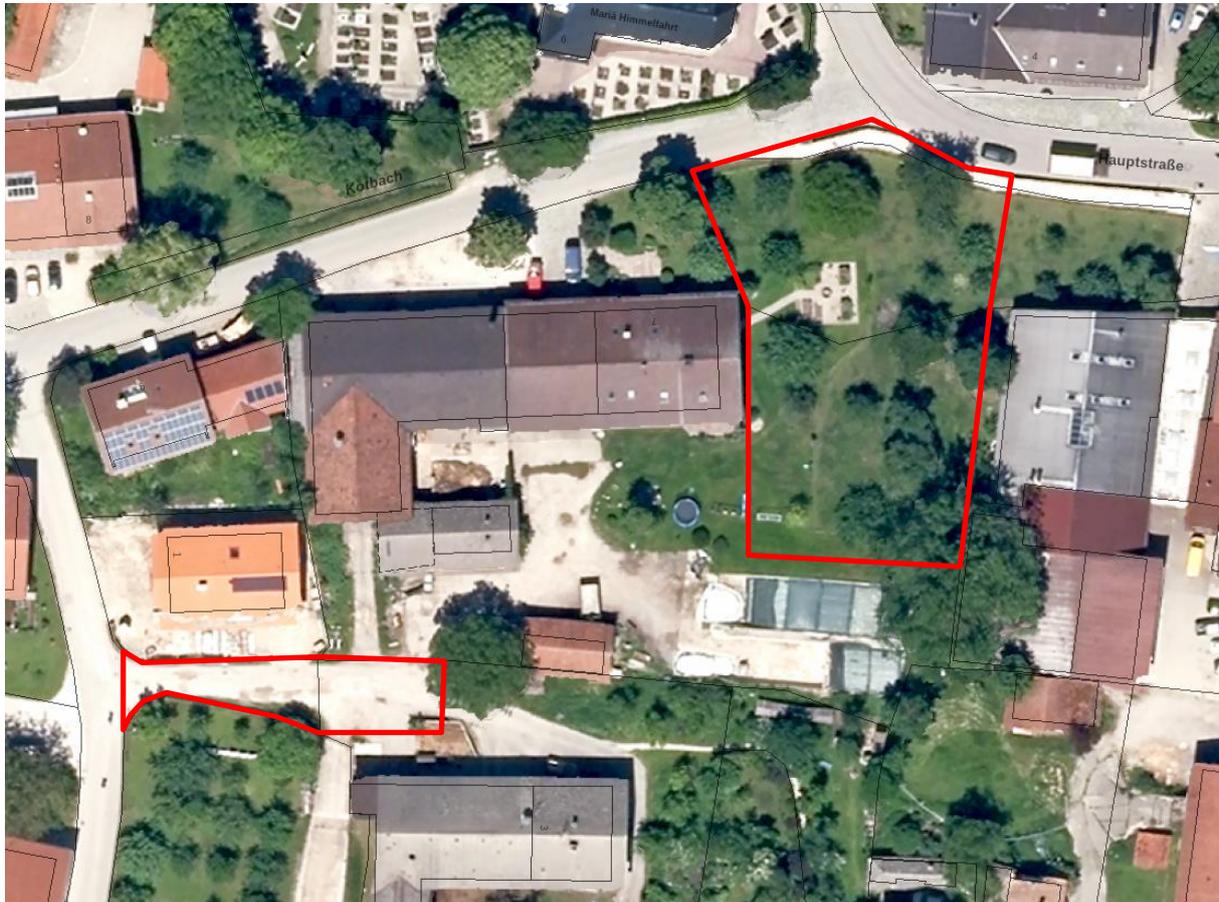


Abb. 7 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 20.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigung- und Störungsverböten

Bei Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von Obstbäumen.

Die Obstbäume weisen keine Stammhöhlen beziehungsweise -risse und Rindenabplatzungen auf, welche als potenzielle (Tages-) Quartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze jedoch einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen 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.

Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind dennoch im Bereich der Flur Nr. 268, Gemarkung Vagen insgesamt 6 standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Obst- und Fruchtbäume fachgerecht anzupflanzen (siehe auch Kap. 4.5 dieser Begründung).

Innerhalb des überplanten Bereichs im Ortsbereich von Vagen fehlen aufgrund der ausgeübten Nutzung sowie der anthropogenen Prägung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust am Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Aufgrund der intensiven Hausgartennutzung fehlen Gehölzstrukturen die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen 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 diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Feldkirchen-Westerham, den

.....
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, 1. OG - Ost, 83026 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
- DIGITALE FLURKARTE, MABSTAB 1 : 1.000, STAND JUNI 2021

F:\PROJEKTE\21806_14. Änderung B-Plan Nr.60 Vagen Ortskern I Fl.-Nr. 12\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung 14. BPlan_Ändrg. Vagen Ortskern I.docx