Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen"
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf
Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Dezember 2020
Datum: Februar 2021
Projekt: 20850

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
Diana Dobmann, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

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 Naturräumliche Gegebenheiten 3

4.0 Planung sowie deren Auswirkungen 8

4.1 Planung 8

4.2 Begründung der Festsetzungen 8

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 8

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 8

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 8

4.2.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports 9

4.2.5 Gestalterische Festsetzungen 9

4.2.6 Festsetzungen zur Grünordnung 9

5.0 Auswirkungen der Planung 9

5.1 Orts- und Landschaftsbild 9

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 10

5.3 Hochwasserschutz und Wasserrecht 11

5.4 Immissionsschutz 11

5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung 12

Literatur- und Quellenverzeichnis 15

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück Flur Nr. 166/4 der Gemarkung Vagen wurde eine Anfrage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen" zur Errichtung eines Einzelhauses gestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen" (rechtskräftig seit 05.05.2000).

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat dem geplanten Vorhaben in seiner Sitzung vom 07.07.2020 grundsätzlich zugestimmt und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird 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 Errichtung eines Gebäudes grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist ein Ausgleich aufgrund des beschleunigten Verfahrens 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.

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

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen" umfasst die Flur Nr. 164/4 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich").

Das Planungsgebiet liegt ca. 50 m nördlich des Goldbachs im Ortsteil Vagen an der Goldbachstraße und umfasst eine Fläche von circa 420 m².

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Neuburgstraße.

Das Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen e.V. und an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

Abb. 1 Karte Geltungsbereich Maßstab 1:500
Kartengrundlage: Auszug aus DFK ohne Luftbild (Sept. 2020) © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen" stellt das Grundstück als „Dorfgebiet" dar.

Die gesamte nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist durch einen dörflichen Charakter und eine ortstypische Bepflanzung aus Baum- und Strauchgruppen geprägt. Dieser Dorfanger bzw. innerörtliche Grünzug ist im bestehenden Bebauungsplan als „private Grünfläche und Obstgärten, extensiv genutzt, bedeutend für Ortsbild und Dorfökologie und mit öffentlicher Wirkung" festgesetzt.

In den benachbarten Grundstücken ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Im Westen ist das Plangebiet durch die Neuburgstraße begrenzt. Auf der östlichen Seite des Planungsgebietes ist eine Trafostation (Flur Nr. 166/3) vorhanden. Südlich vom Geltungsbereich befinden sich eine Wohnanlage sowie Flächen für Garagen/Carports/dörflichen Nebenanlagen (Flur Nr. 166).

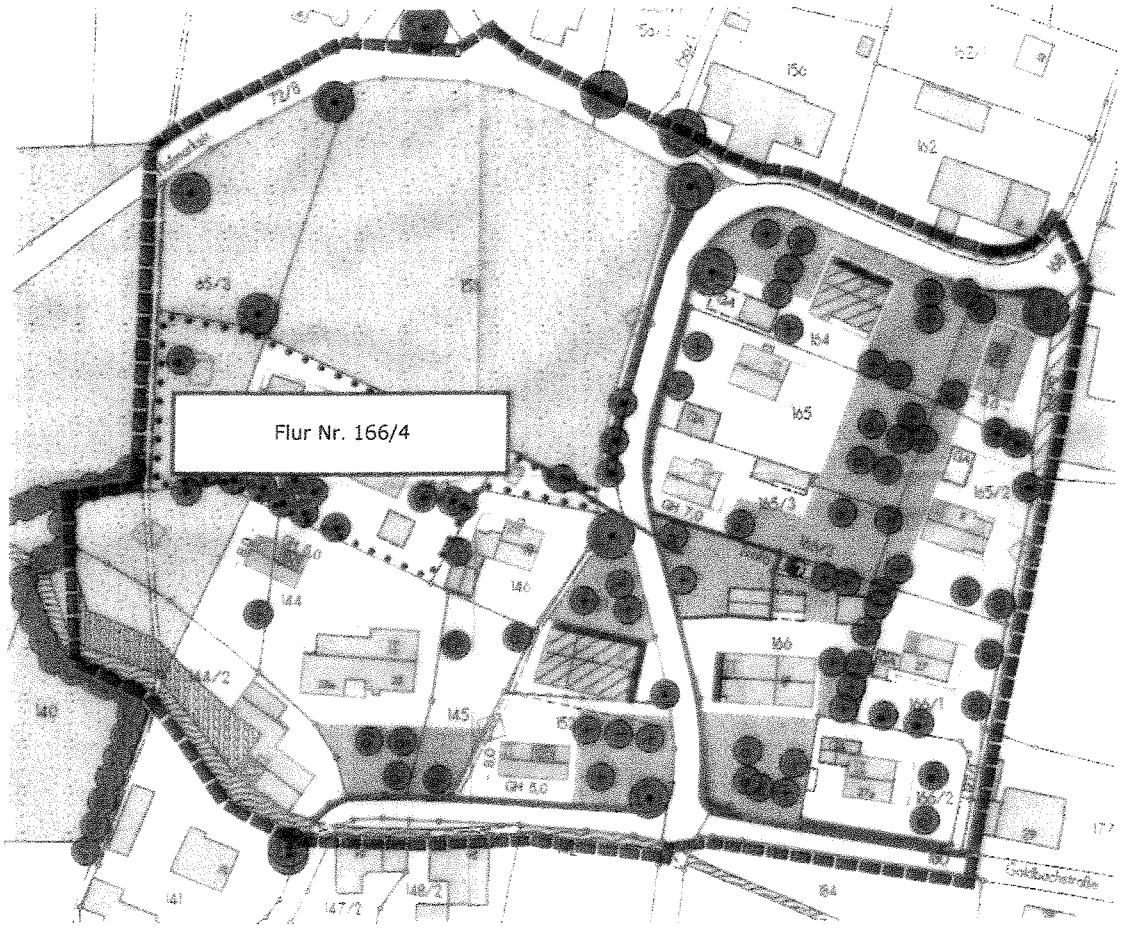

Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen", Datum des Inkrafttretens 05.05.2000 (schematisch rot umrandet) - ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Der Änderungsbereich ist im Ur-Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße" als private Grünfläche festgesetzt. Auf dem Flurstück 166/4 sind ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen sowie ein bestehender Baum zu erhalten. Nach dem Ur-Bebauungsplan bestand eine bauliche Anlage, die zwischenzeitlich abgerissen wurde.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Schutz- und FFH - Gebiete / 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 350 m das Landschaftsschutzgebiet „Tuffberg südlich von Vagen" (ID LSG-00423.01) (siehe folgende Karte). Circa 200 m in gleicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Leitzachtal" (ID 8237-371).

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes ist aufgrund der Entfernung der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

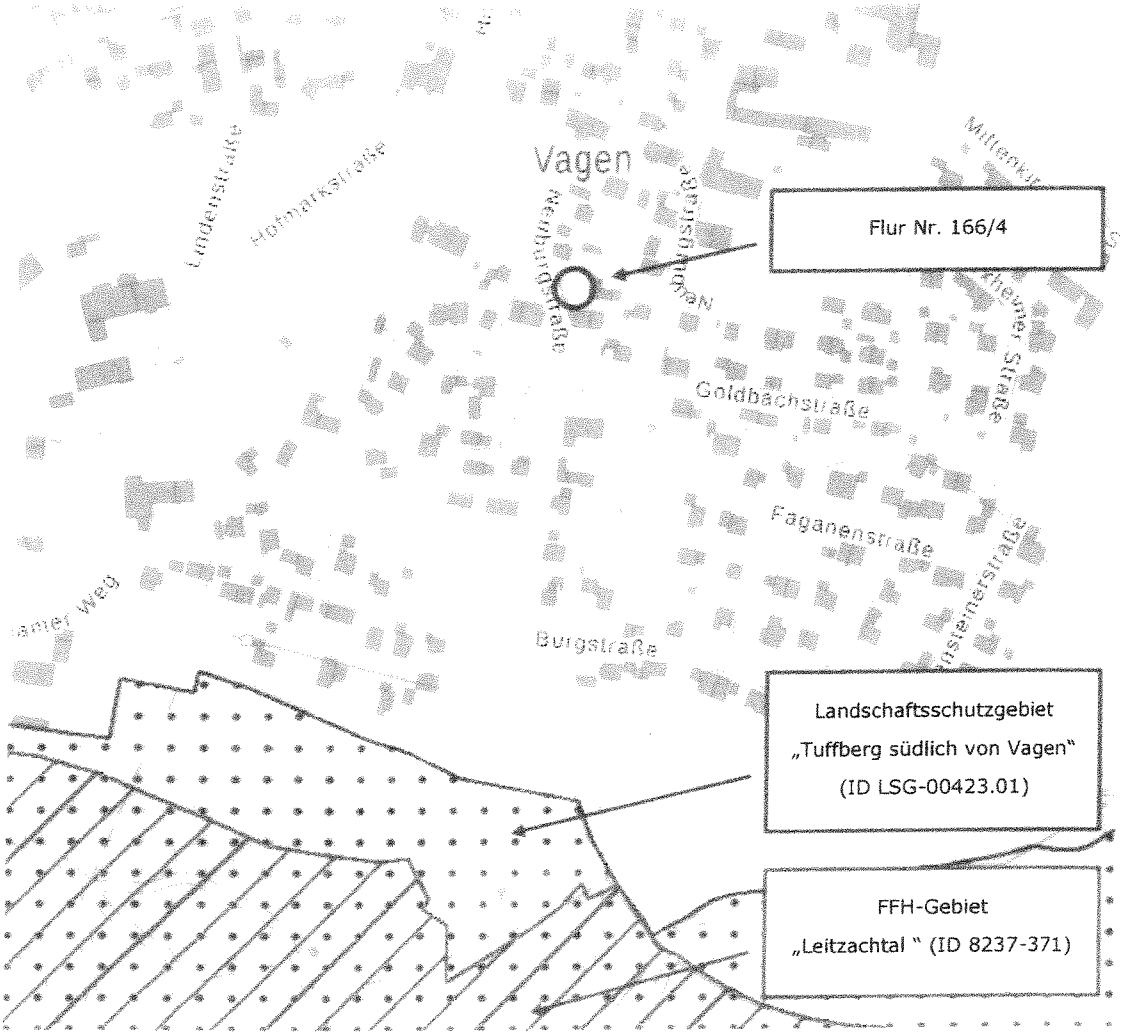

Abb. 3 Lage und Abgrenzung des Landschaftsgebietes (grün punktierte Fläche) und des FFH-Gebietes (braune Fläche Schraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (schematisch rot umrundet) - ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Daten © 2020 LfU; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.09.2020 befindet sich nördlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von circa 80 m im Kreuzungsbereich Neuburgstraße / Hofmarktstraße ein Baudenkmal (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 29.11.2020). Es handelt sich dabei um ein *„Kruzifix, aus Holz, farbig gefasst, 1. Hälfte 19. Jh.; am Gebäude* (Baudenkmal D-1-87-130-67).

Innerhalb und angrenzend an das überplante Grundstück befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Abb. 4 Lage des Baudenkmals (rote Füllfläche) mit Darstellung des Planungsgebietes (schematisch blau umrundet) - ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Daten: BLfD; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Realvegetation

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen im südlichen Bereich verschiedene Sträucher und drei Kirschbäume, von denen zwei zurückgeschnitten sind.

Abb. 5 Ist-Zustand des Geltungsbereiches (Aufnahme Richtung Nord)

Topographie

Das überplante Grundstück steht westlich entlang der Neuburgstraße auf einer flachen Stelle über eine Länge von ca. 25 m (ca. 523,7 m ü. NN).

Von Westen (ca. 523,7 m ü. NN) fällt das Gelände leicht über eine Länge von circa 23 m nach Osten (ca. 523,4 m ü. NN). Das entspricht einer Höhendifferenz von circa 0,3 m (durchschnittliche Neigung ca. 1,3 %).

Fließgewässer

Innerhalb und angrenzend an das Grundstück befinden sich keine Oberflächengewässer.

Circa 50 m südlich des Grundstücks verläuft der Goldbach (Gewässer III. Ordnung). Der Bereich Flur Nr. 166/4 befindet sich innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern, deswegen können Hochwassergefahren nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Entsprechend dem Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} sowie HQ_{100} (siehe folgende Karte).

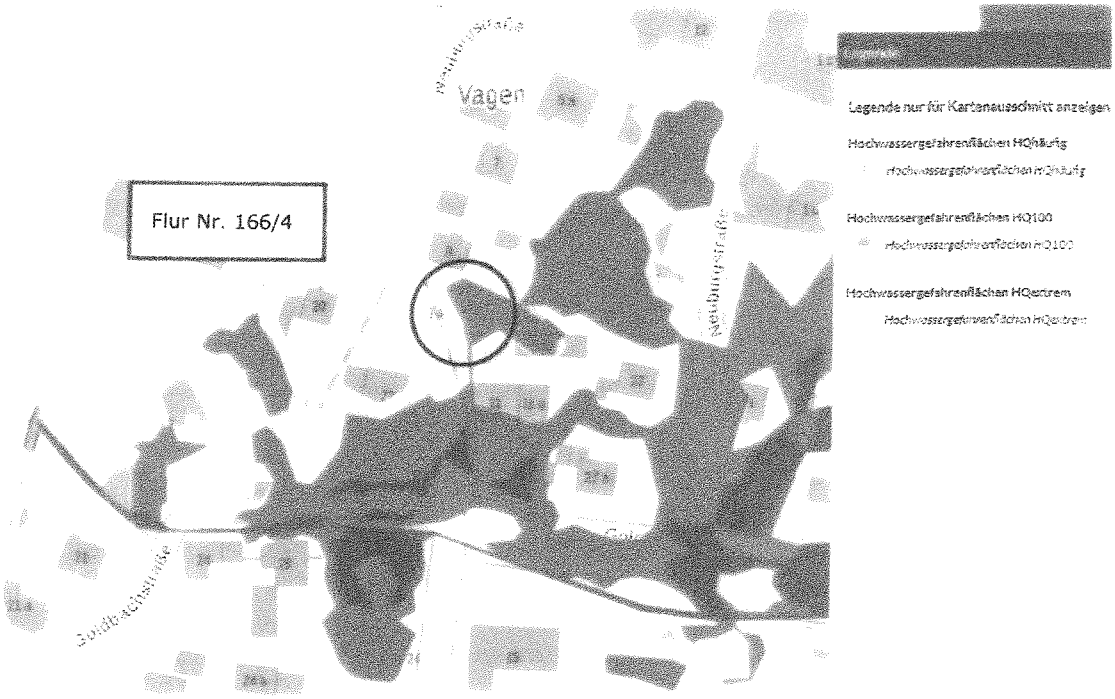

Abb. 6 Ausschnitt mit der Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} und HQ_{100} des Goldbaches sowie mit der Darstellung des Planungsgebietes (schematisch rot umrundet) - ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas © 2020 LfU; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Für das Planungsgebiet wurde eine Überflutungstiefe für HQ_{100} bis 0,5 m registriert.

Abb. 7 Darstellung der Wassertiefen für HQ_{100} mit Darstellung des Planungsgebietes (schematisch rot umrundet) - ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Daten: © 2020 LfU; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

4.0 Planung sowie deren Auswirkungen

4.1 Planung

Für das Grundstück wurde die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten beantragt.

Die Stellung der geplanten Hauptanlage wird aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung der Firstrichtung Ost-West geregelt. Im Süden entsteht somit eine größere Fläche für die Terrassenanlage.

Die Erschließung erfolgt über die westliche Seite des Grundstückes. Die Garage/Carports liegen im Nordwesten des Geltungsbereichs. Die Einfahrt verläuft schräg zu den Garagen.

Um das bestehende Konzept „Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freifläche" weiterhin zu erhalten, sind in der Bebauungsplanänderung zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt.

4.2 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planungsteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen". Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

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

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutern, im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen" verwiesen.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße - Vagen" übernommen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet MD durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Wandhöhe bestimmt. Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

Für das Flurstück 166/4 Gemarkung Vagen wird aufgrund der innenörtlichen Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 0,4 eine höhere GRZ als im Ur-Bebauungsplan festgesetzt.

Die Garagen/Carports/Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Grundstücks unterzubringen. Unter Anrechnung dieser baulichen Anlagen darf nach § 17 Abs. 1 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 um bis zu 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ 0,6. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Zum Hochwasserschutz darf die Höhe der Hauptanlagen bis zu 0,4 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen. Diese liegt wiederum bis zu 0,3 m über dem Gelände.

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

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Bauweise wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Zulässige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile und Anbauten werden definiert. Diese sind zum besseren Verständnis analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung sind durch die festgesetzten Baugrenzen begrenzt. Im Sinne eines Planungsspielraums werden daher Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Terrassen in begrenztem Maße zugelassen.

Die Ausrichtung der Hauptanlage wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung in West-Ost-Richtung festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.2.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 in der Fassung vom 07.08.2018. Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (Zahl der notwendigen Stellplätze) sind zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Die festgesetzte Lage der Flächen für Garagen und Carports unterstützt kurze Erschließungswege und dient dadurch dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und dem größtmöglichen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Zur Vermeidung langer Erschließungswege und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion sind auf den straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücks- und Gartenflächen KFZ-Stellplätze unzulässig.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien, wie zum Beispiel Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster zulässig.

4.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten für diese Bebauungsplanänderung unverändert.

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen werden zudem Mindestmaße für die Dachüberstände der geplanten Gebäude getroffen.

4.2.6 Festsetzungen zur Grünordnung

In Berücksichtigung erforderlicher Rodungen, zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Quartiers und im Sinne einer Ergänzung des ortsbildprägenden Obstangers werden Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen getroffen.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsbild

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.

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zusätzliches Baurecht innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges von Vagen geschaffen. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Zusätzliche wesentliche 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.

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

Entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 18.09.2020) und dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 29.11.2020).

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.

Mit der geplanten Nutzung sind Auswirkungen auf den innerörtlichen Grünzug an dieser Stelle durch den Verlust der Grünfläche zu erwarten.

Im Ur-Bebauungsplan ist die Fläche auf dem Flurstück 166/4 als private Grünfläche festgesetzt und stellt einen Teil des Konzeptes „Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freifläche" dar. Dieser innenörtliche Grünzug wurde bereits durch die Errichtung der Vorhaben auf den nördlichen Flurstücken 164 sowie 165 Gemarkung Vagen teilweise unterbrochen.

Die nähere Umgebung des geplanten Vorhabens ist ebenfalls durch die Wohnnutzung geprägt, sodass der Änderungsbereich wie eine Baulücke wirkt. Die geplante Bebauung fügt sich passend in der näheren Umgebung ein. Zur Minimierung des Eingriffes ist die Festsetzung zweier regionaltypischen Obstbäume festgesetzt.

Die Nachverdichtung im Siedlungsgebiet leistet ein Beitrag zur Schonung des Außenbereiches.

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 des zusätzlichen Baurechts innerhalb des Siedlungsgefüges von Vagen grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 420 m²
Geplante Eingriffsflächen abzüglich der privaten Grünfläche und des Fußweges		ca. 420 m²
Baubestand	zwischenzeitlich entfernt	ca. 75 m²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte GRZ 0,4 (BauNVO 2017)	ca. 168 m²
Baurechtsmehrung	Festgesetzte GRZ 0,4 (BauNVO 2017)	ca. 93

Tab. 1 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine 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.

5.3 Hochwasserschutz und Wasserrecht

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück in einem hochwassergefährdeten Bereich (siehe Abb. 6).

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.

Die baulichen Anlagen sind daher bis 40 cm über Gelände so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Das Vorhaben befindet sich zum Teil innerhalb des 60 m – Bereiches des Gold-/Mühlbaches 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.

5.4 Immissionsschutz

Die Lärm- und Geruchsimmissionen umgebender Landwirtschaft und Betriebe sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung im Dorfgebiet ausdrücklich zu dulden.

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

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.

Abb. 8 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Geobasisdaten © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen im südlichen Bereich verschiedene Sträucher und drei Kirschbäume, von denen zwei zurückgeschnitten sind. Nach Inaugenscheinnahme bestehen im Planungsgebiet keine Höhlenbäume.

Grundsätzlich stellen diese Gehölze einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essentiellen 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.

Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.

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.

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.

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 und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind aufgrund der intensiven Hausgartennutzung keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

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

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.

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

Feldkirchen-Westerham, den 03.05.2021

.....
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/denkmalerfassung/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

- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

  Bericht-Nr.: 1076-2019 / Bericht V02
  Stand vom 21.08.2019

  C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising

- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM

- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1:1.000, STAND SEPTEMBER 2020

F:\PROJEKTE\20850_Änderung Bebauungsplan Nr. 77 Neuburgstraße Fl.-Nr. 166 4\02 B-Plan\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begruendung-Umweltbericht\20850_ÄBPlan_Nr_77_Neuburgstraße_210220.docx