



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF - Stand: Juni 2021

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Mayr-Anger“

## Teil C BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung

Im Gemeindebereich Feldkirchen-Westerham herrscht ein erheblicher Siedlungsdruck. Zur Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung wurde der Grunderwerb der Flur-Nr. 117 und 117/1 in Großhöhenrain, Gemarkung Höhenrain gemäß Vorberatungen des Gemeinderates vollzogen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom September 2016 wurde ein Baulandbedarf von ca. 9,240 ha., basierend auf einem Bevölkerungszuwachs von ca. 560 Einwohnern bis 2030 ermittelt. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostiziert für den Landkreis Rosenheim eine zunehmende Bevölkerung zwischen 2,5-7% bis zum Jahr 2039. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan berücksichtigt das Potenzial an Wohnbauflächen über die Gesamtgemeinde mit ca. 8,194 ha.

Die bestehenden Bauflächen verteilen sich auf die Gemarkungen Vagen (53%), Feldkirchen (31%) und Höhenrain (16%).

#### Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde (§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die verfügbaren Bauflächen im Bestand befinden sich in privatem Besitz und stehen dem Wohnungsmarkt nicht in dem angenommenen Maße zur Verfügung. Das Baulandpotential der Gemeinde weist keine verfügbaren Innenbereichsflächen zur Nachverdichtung auf, auf der in kurzer Zeit ähnlich viel Wohnraum geschaffen werden könnte. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ein gesundes Wachstum anzuregen und durch vorsorgliches Baulandmanagement Wohnbauflächen, bevorzugt für den familiären Bedarf der einheimischen Bevölkerung zukünftig bereit zu stellen.

Die hohe Bewerberanzahl zeigt den Bedarf an zusätzlichen Dispositions- und Entwicklungsflächen der Gemeinde.

Anzahl an Bewerbungen im Einheimischen Modell:

<u>Jahr:</u>	<u>Grundstücke</u>	<u>Anzahl an Bewerbungen</u>
2017	3	20
2019/2020	5	70
2021	4	55

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Bei der Einzelbewertung potentieller Entwicklungsbereiche und Konzentrationsflächen (7.4.2 Begründung zum Flächennutzungsplan) wurde die Entwicklungsfläche Wohnungsbau im Gemeindebereich mit 1,22ha ausgewiesen.

TABELLE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN GEMEINDE

Ortsteil	Lage	Art der Nutzung	Größe
Feldkirchen	Asterfeld, südlich ST 2078	Gewerbe, eingeschränkt	ca. 2,050 ha
	Asterfeld, nördlich des Feldkirchener Baches	Allgemeines Wohnen	ca. 0,550 ha
	Östlich des Rathausumfeldes an der Ollinger Straße	Allgemeines Wohnen	ca. 0,300 ha
Westerham	Östlich des Wiesenweges	Allgemeines Wohnen	ca. 0,180 ha
	Ortsmitte, nördlich der Aiblinger Str.	Mischgebiet	ca. 0,380 ha

Innerhalb der potentiellen Entwicklungsflächen mit gemischter Bauweise wird ein Anteil der Wohnbauflächen von 50 % angenommen. Demzufolge ergibt sich folgendes Entwicklungspotential an Wohnbauflächen:

Feldkirchen	50%	ca. 0,550 ha + ca. 0,300 ha =	ca. 0,850 ha
Westerham		ca. 0,180 ha + ca. 0,380 ha x 50 % =	ca. 0,370 ha
<b>Entwicklungsflächen Wohnungsbau</b>		<b>Gesamt</b>	<b>ca. 1,220 ha</b> 0,62ha

Davon befinden sich im Ortsteil Feldkirchen 0,6ha im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100.

Asterfeld, nördl. des Feldkirchener Baches: 0,3ha (ca. 50% von 0,55ha)  
Östlich des Rathausumfeldes: 0,3ha  
 0,6ha

Nach § 78 Abs. 1 und 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht sowohl in vorläufig gesicherten, wie auch in endgültig festgesetzten Überschwemmungsgebieten ein Planungs- und Bauverbot. Die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder in Satzungen ist nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch (BauGB) untersagt. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden vom Wasserwirtschaftsamt noch nicht umgesetzt. In Großhöhenrain konnte die Gemeinde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erwerben. Dem Gebiet kommt, auch auf Grund seiner Ortsrandlänge voraussichtlich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu. Durch die Anbindung an bereits bebaute Bereiche und Nutzung von Flächen mit geringerer Bedeutung für Natur und Landschaft wird dem Grundsatz von Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen. Die bestehende Ortsrandeingrünung wird als innerörtlicher Grünzug planungsrechtlich festgesetzt und wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild aus.

### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB)

Im Gemeindegebiet wird eine Siedlungsentwicklung im leicht verdichteten Standardmodell des Ein- bis Zweifamilien- beziehungsweise Doppelhauses verfolgt. Die hier geplante Entwicklung größerer Verdichtungsmodelle mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau wirkt sich positiv auf den Flächenbedarf aus.

Ein erhöhter Bedarf an Flächen für verdichtete Bauweise und Sonderwohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen und altersgerechtes bzw. betreutes Wohnen zeichnet sich aufgrund der demografischen Entwicklung ab. Auch die Gemeinde Feldkirchen-Westerham zeigt im Vergleich der Jahre 2009 und 2030 den allgemeinen Trend der Überalterung der Gesellschaft. Wohnformen mit mehr als drei Wohneinheiten wurden bisher nur zu 8% realisiert.

Die Gemeinde Feldkirchen Westerham möchte der großen Nachfrage nach Eigentumsbildung einheimischer Familien gerecht werden und sich bereits heute mit den Konsequenzen des Alterungsprozess auseinandersetzen und erweitert das allgemeine Wohngebiet „Höhenrain Nord“ um das Areal „Mayr-Anger“. Neben Einzel- und Doppelhausangeboten werden Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau berücksichtigt.

Die Nutzung der Baugrundstücke soll im Einheimischen- und Sozialmodell, gemäß den Richtlinien der Gemeinde Feldkirchen-Westerham i.d.F.v. 18.12.2019, erfolgen.

Für das Bauland mit einer noch zu vermessenden Fläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> wurde in Abstimmung mit der Gemeinde ein städtebaulicher Entwurf mit zwei Varianten der Wohnnutzungen entwickelt (verdichtete Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Variante mit überwiegend Einzel-, Doppelhäuser). Die beiden Entwürfe wurden dem Gemeinderat am 29.10.2020 vorgestellt.

Der Gemeinderat entschied sich für die städtebauliche Alternative, die alle Haustypen beinhaltet. Die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 068 „Höhenrain Nord“ festgesetzte GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet wird fortgeführt.

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 117, 19/1, 105 und Flur-Nr. 117/1 soll laut Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2019 ein Bebauungsplan gemäß §13b BauGB aufgestellt werden.

## **2. Angaben zum Planungsgebiet**

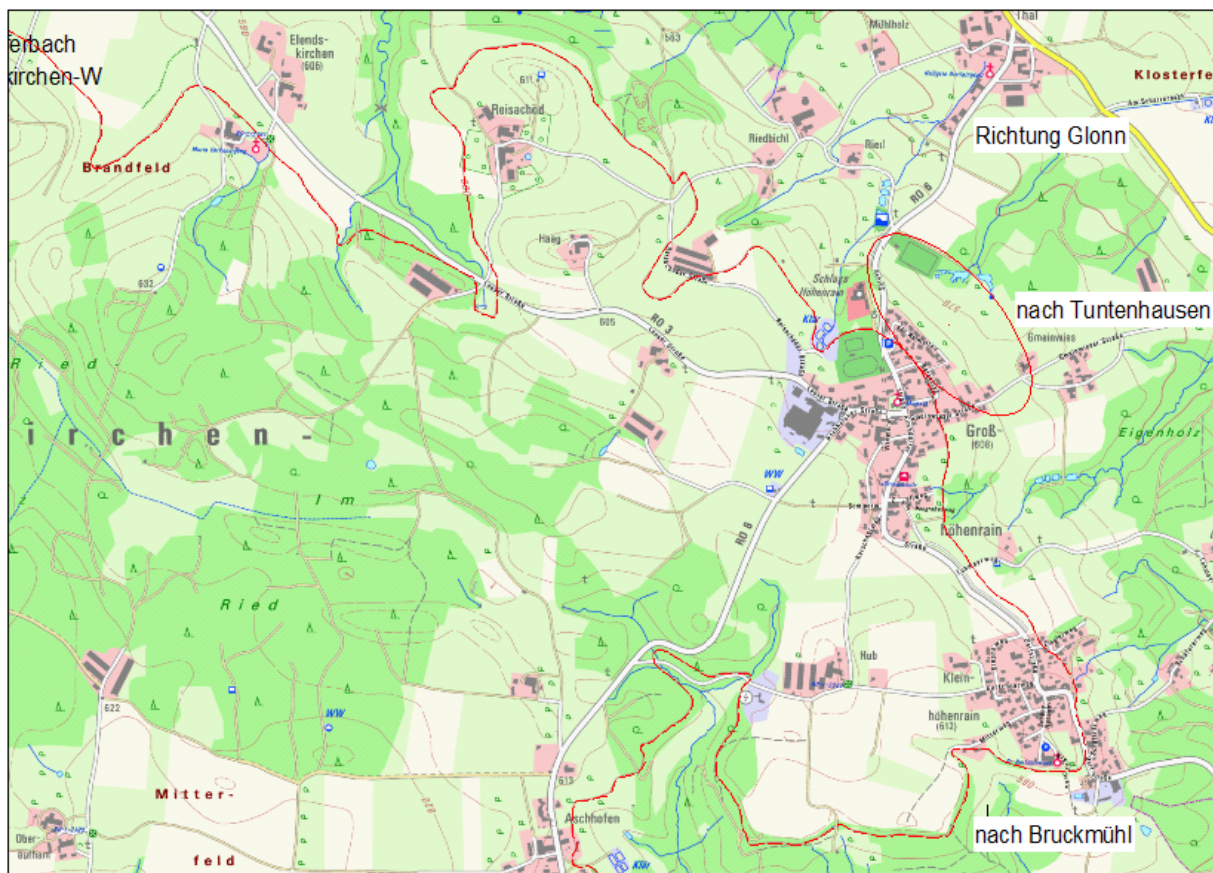
### **2.1. Lage, Größe und ausgeübte Nutzung**

#### Lage, Größe und ausgeübte Nutzung des Planungsgebietes

Die Ortschaft Großhöhenrain befindet sich auf einer Höhe von ca. 570m ü. NN bis 608m ü. NN östlich der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Entlang eines landschaftsprägenden Hanges reihen sich auf ca. 600m ü. NN die Ortschaften Aschbach, Kleinhöhenrain, Großhöhenrain, Reisachöd und Elendskirchen bis zum Buckelberg in Feldkirchen-Westerham auf.

Der nordöstliche Ortsrand liegt in Groß- (und Klein)höhenrain auf 590 m ü NN.



### LAGE IM RAUM

-Auszug aus topografischer Karte ohne Maßstab

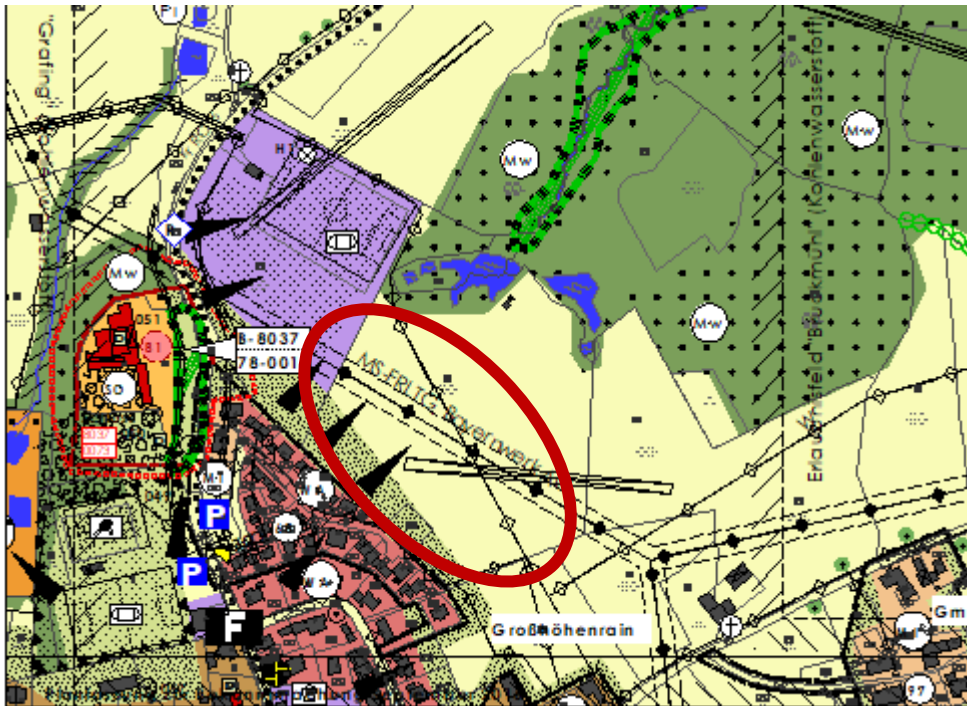
Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Grobshöhenrain. Nördlich grenzt ein Sportplatz mit Vereinshaus auf einer Fläche für Gemeinbedarf, westlich oberhalb dem bedeutsamen Hang- / Talbereich ein bestehendes Wohngebiet an. Im Süden folgt nach einem geringen Freiraum die straßenbegleitende Bebauung entlang der Gmeinwieser Straße. Im Osten geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Äckern, Wiesen und Wald über. Das dreiseitig umschlossene Planungsgebiet hat an der östlichen Seite einen Übergang zur freien Landschaft und ist eine städtebaulich prädestinierte Baulandfläche.

Der Geltungsbereich mit dem innerörtlichen Grünzug und der verkehrlichen Anbindung hat eine Größe von insgesamt 2,7ha und umfasst die Flur-Nr. 117/1 und einer noch zu vermessenden Teilfläche der Flur-Nr. 117 der Gemarkung Höhenrain und ist ca. 26.700 m<sup>2</sup> groß. Die Anbindung an Schlossstraße und die Gmeinwieser Straße erfolgt über Teilflächen der Flur-Nr. 105 und 19/1.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und schließt im Nordwesten an eine Fläche für Gemeinbedarf (sportliche Zwecke) und im



Südwesten an den Bebauungsplan 68. Die Bebauung und der Verlauf der neuen Planstraße verläuft im Geltungsbereich unterhalb an einen im Flächennutzungsplan markierten topographisch bedeutsamen Hang- / Talbereich.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham, Stand September 2016*

## 2.2. Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird über die Schloßstraße / Kreisstraße RO6 erschlossen. Eine zukünftige Anbindung an die Gemeinwieser Straße ist geplant. Sichtdreiecke und anbaufreie Zonen sind entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 festgesetzt. Die bevorrechtigte Kreisstraße RO 6 unterliegt keiner Geschwindigkeitsbeschränkung und die Schenkellänge des Sichtdreiecks beträgt 200m. Bei der Einmündung an der Gemeinwieser Straße ohne Radverkehrsfurt beträgt das Sichtdreieck 70m, bei einer derzeitigen Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h.

Eine Verlängerung der bestehenden Straße Rainleiten ist aufgrund der starken Hanglage verkehrstechnisch schwer zu nutzen und führt als Schneise durch die bedeutende Hangkante zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Landschaft. Die Anbindung wird als Fuß- und Radweg weitergeführt und darf von Fahrzeugen nur von Gemeinde- und Rettungsfahrzeugen benutzt werden.

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens liegt eine oberirdische MS Freileitung der Bayernwerk AG, die nach Vorgesprächen mit dem Betreiber im Straßenraum unterirdisch verlegt wird.

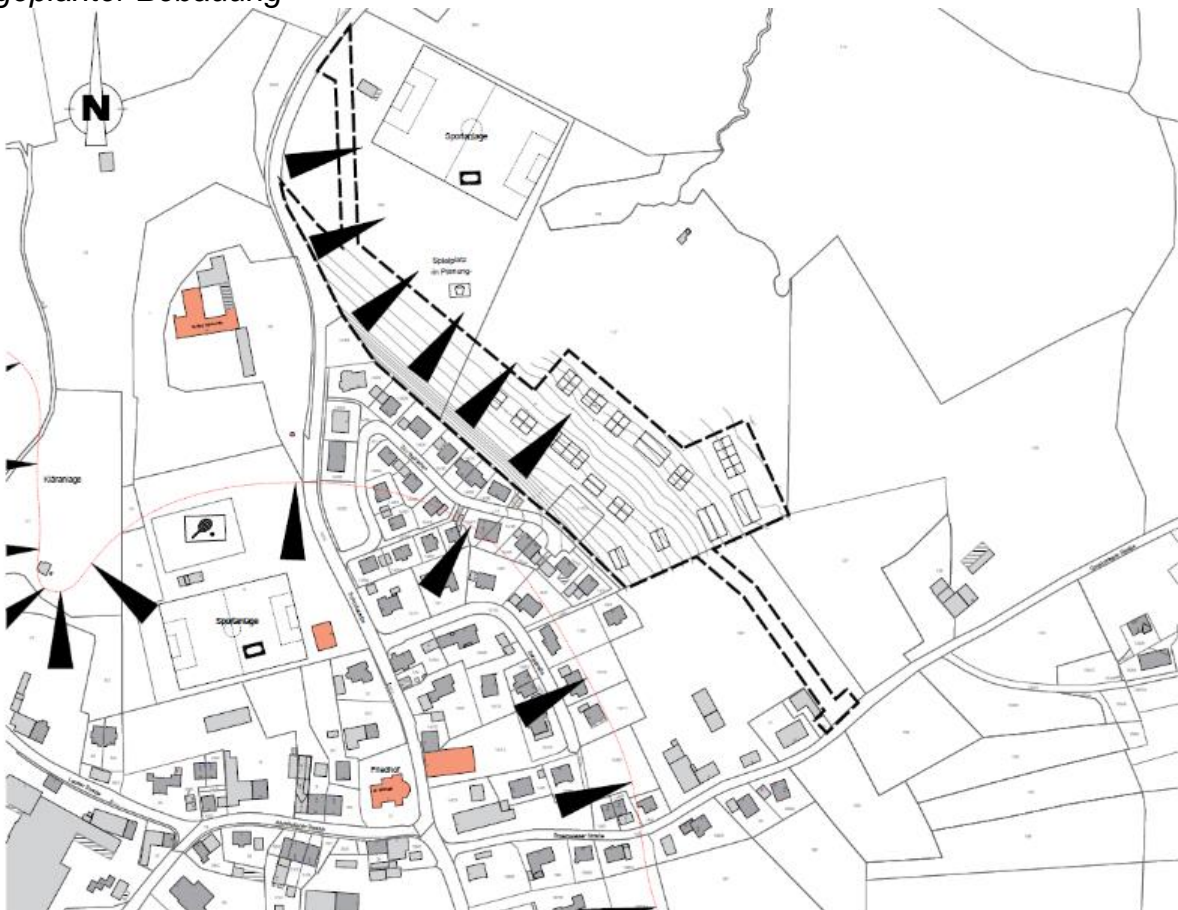
## 2.3. Topografie



Quelle: BayernAtlas

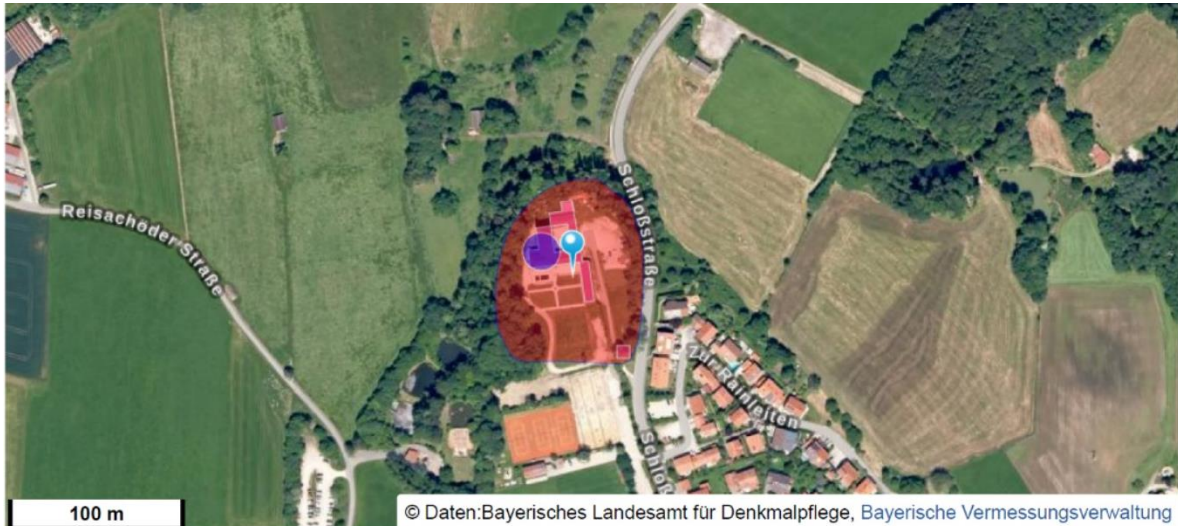
Das Gelände steigt im nordwestlichen Teil des Verfahrensgebietes deutlich von Nordost nach Südwest an. Nach Süden fällt das Gelände sanft zur Gemeinwieserstraße ab. Eine Höhenaufnahme wurde vom Ingenieurbüro Neumaier, 83620 Feldkirchen-Westerham im Februar 2020 für das Planungsgebiet angefertigt.

*Karte Geltungsbereich mit topografisch bedeutendem Hang-/Talbereich und geplanter Bebauung*



Die bestehende Ortstrandeingrünung entlang dem nordwestlichem Hang- / Talbereich und dem Ortsrand weist im Flächennutzungsplan eine Breite von 27-45m aus. Der mit Wohnbebauung überplante Bereich liegt auf einer Höhe von 571-582 m über NN. Im Westen steigt das Gelände auf eine Höhe von 590m ü NN an.

## 2.4. Denkmalschutz



Quelle: BayernAtlas Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-8037-0073. Das Denkmal befindet sich -abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan- außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der anbaufreien Zone und wird durch Baumaßnahmen nicht berührt.

## 2.5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:	Wasserversorgung Kleinhöhenrain e. V.
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in Kläranlage Thal der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingeleitet.  Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Abfallbeseitigung:	Landkreis Rosenheim
Elektrische Energie:	Bayernwerk AG
Gasversorgung:	Energienetze Bayern
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

## **2.6. Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sowie Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien).

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die landschaftlich prägnante Hügellandschaft. Im westlichen Bereich befinden sich auf der bestehenden Ortsrandeingrünung Solitärgehölze.

## **3. Planungsgrundlagen**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham entwickelt.
- Aufmaßplan Höhenlinien vom Büro Neumaier, Stand 16.02.2020
- Bebauungsplan Nr. 068 „Großhöhenrain Nord“
- Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 26.11.2019 und 26.01.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Mayr-Anger“
- Gutachten  
Schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult vom Juni 2020

## **4. Städtebauliche Ziele**

### **4.1. Infrastruktur**

Das Planungsgebiet kann an die öffentliche Ver- und Entsorgung des bestehenden, angrenzenden Wohngebietes angeschlossen werden. Vorbehaltlich wird angenommen, dass die technische Infrastruktur für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert sind.

Im Planungsgebiet verlaufen Leitungen für Kanal, Wasser, Gas und Strom, die im Laufe der weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Im Vorfeld fanden Gespräche mit der Bayerwerk AG wegen einer Baufeldfreimachung der MS 110 Stromleitung statt. Die Freileitung verläuft südlich entlang der Fläche für Gemeinbedarf in Richtung Gmeinwieser Straße. Vor dem Anwesen auf Flur-Nr. 126 verzweigt sich die Freileitung in Richtung Ost und Süd. Die MS-Freileitung kann im Rahmen der Erschließung unterirdisch verlegt werden. Die weitere Planung zur Verlegung der



Freileitung beeinflusst die festgesetzte Höhenlage der Neubauten und ist erst in Abstimmung mit der Lage Verlegung der Freileitung endgültig möglich. Ein bestehender Kanal verläuft im Abstand von ca. 17m parallel zum bestehenden Bebauungsplan Nr.68 im Bereich der topografisch bedeutsamen Hangkante. Eine Hauptwasserleitung, ausgehend vom Sportplatz quert das Planungsgebiet in Richtung Gmeinwieser Straße.

## **4.2. Verkehrskonzept**

Das Planungsgebiet wird über eine noch zu errichtende Straße im Norden an die Schlossstraße und im Süden an die Gmeinwieserstraße angebunden. Im Bereich zwischen Schlossstraße auf der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Straßenbreite von 5,50 m, ab der geplanten Bebauung bis zur Gmeinwieser Straße von 6m wir festgesetzt. Auf der Flur-Nr. 19/1 folgt die Anbindung der „Plan-Straße“ an die Gmeinwieserstraße dem Verlauf einer bestehenden unterirdischen Hauptwasserleitung.

Eine Anbindung an das bestehende Wohngebiet Rainleiten erfolgt über eine 3,50m breite Rad- und Fußweg, der von Gemeinde-, Flucht- und Rettungswagen benutzt werden darf.

Die erforderlichen Stellplätze für den Geschößwohnungsbau werden in Tiefgaragen geplant. Oberirdisch sind nur die Besucherparkplätze angeordnet. Die Garagen, Carports und Stellplätze der Ein-/Doppel-/Reihenhäuser werden auf dem eigenen Grundstück oder in Parkzonen entlang der Durchfahrtsstraße angeordnet. Für die Parzelle 3 ist aufgrund der Hanglänge auch eine in das Haus integrierte Garage möglich. Für die Parzellen 1, 2, 4, 5 kann die Garage mit Flachdach ausgeführt werden und als Terrasse genutzt werden.

Eine geeignete Anzahl von Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen wird im gesamten Baugebiet empfohlen.

## **4.3. Schallschutz**

Auf die künftigen Wohnhäuser wirken Geräusche, die von der nördlich verlaufenden Schlossstraße RO6 ausgehen, ein. Weiterhin stellt der nordöstlich des Plangebietes befindliche Sportplatz ein Geräuschquelle dar. Auch im Hinblick auf das bestehende Planungsgebiet des Bebauungsplanes 068 wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH im Juni 2020 mit der Projektnummer „2090-2020 / V01“ angefertigt.

Die Messung der schalltechnischen Untersuchung führt zu keinen negativen Einschränkungen für das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA).

Anwohner Tiefgaragen:

Um Immissionen aus der Nutzung der Tiefgarage zu minimieren, empfehlen wir folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Vollständige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt
- Automatisches Öffnen der Zufahrten durch entsprechende technische Einrichtungen
- Aufbringen eines lärmabsorbierenden Fahrbahnbelages
- Einbau lärmarmer Regenrinnen

Bei der Entlüftung der Tiefgarage über Querlüftungen sollte die Anordnung ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung platziert werden.

#### **4.4. Grünordnung**

Das vorgesehene Wohngebiet wird durch den weitgehenden Erhalt der landschaftlich prägenden Hangkante als innerörtlicher Grünzug in Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht.

Die landschaftsgerechte Einbindung des neuen Ortsrandes nach Osten und Süden erfolgt auf einem 5m breiten privaten Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung am Übergang in die freie Landschaft. Hierfür ist eine lockere, freiwachsende 2-3 reihige Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Bäume von mehr als 2 Meter Höhe sind mit einem Grenzabstand von 4m zur landwirtschaftlichen Fläche gemäß Art. 48 Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken AGBGB zu pflanzen.

Durch die Festsetzung, dass auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen pro angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung der privaten Gärten erreicht. Das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

#### **4.5. Innerörtliche und ortsteilverbindende Fuß- und Radwegverbindung**

Ziel der Gemeinde ist eine Verbesserung der innerörtlichen und ortsteilverbindenden Fuß- und Radwegverbindung.

Eine fußläufige Verbindung der Sportplätze im Nordosten und Südosten der Gemeinde kann über das bestehende Wohngebiet entlang der Hangkante des Planungsgebietes als „Fitnessweg“ angebunden werden.

Hier bietet sich im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet auf der „Fläche für Gemeinbedarf“ ebenfalls die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes an.



## 4.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Grünflächen kann über die belebte Bodenzone versickern, das der öffentlichen Verkehrsflächen über technische Einrichtungen wie Rigolen. Die privaten Verkehrsflächen sind mittels versickerungsfähiger Beläge auszuführen, gegebenenfalls über Rigolen. Ein Gefälle dieser Flächen von mehr als 5% sollte vermieden werden um die Versickerungsfähigkeit zu erhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Ausbildung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen zu ermitteln und nachzuweisen.

Besondere Bedeutung kommt hier den westlichen Parzellen 1-5 zu. Zum Schutz vor Niederschlagswasser durch Starkregenereignisse sind Carports und Stellplätze zwischen den Häusern durchströmbar auszuführen. Die evtl. Errichtung eines Nebengebäudes darf die Fließrichtung des natürlich abfließenden Wassers nicht nachteilig, auch im Sinne der Nachbarn verändern. Der Freiraum zwischen den Häusern und Garagen muss ausreichend dimensioniert sein, damit das Niederschlagswasser ungehindert versickern oder in die Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück abfließen kann.

## 5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich von 26.900 m<sup>2</sup> weist folgende Flächenaufteilung aus:

Öffentliche Verkehrsfläche	4.117 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>8.570 m<sup>2</sup></u>
Nettobauland:	14.213 m <sup>2</sup>

Damit ergibt sich eine bauliche Nutzung des Grundstücks

Nettobauland	14.213 m <sup>2</sup>
Anbindung an Rainleiten	222 m <sup>2</sup>
<u>Ortsrandeingrünung privat</u>	<u>1.618 m<sup>2</sup></u>
Grundstücksfläche	12.373 m <sup>2</sup>

➔ Max. zul. GRZ (0,4+50% Erhöhung) 7.423,80 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl	0,4 (zzgl. 50 % Erhöhung nach § 19 BauNVO Abs. 4)
Geschossflächenzahl	1,2

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 umfasst weniger als 10.000m<sup>2</sup>.

## 6. Auswirkungen

Die geplante Bebauung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage mit einer Höhendifferenz von 20m von Südwest nach Nordost ist auf eine entsprechende Durchgrünung sowie eine geordnete städtebauliche Höhenentwicklung der Wohnhäuser zu achten.

Der Planungsentwurf greift den topographisch bedeutsamen Hangbereich mit einer entsprechenden Durchgrünung auf. Die Fernwirkung der Naturgegebenheit bleibt bestehen. Die Eingrünung des neuen Ortsrandes mit einem 5m breiten Pflanzstreifen verhindert die gestalterisch unattraktive Randnutzung, die einen Siedlungsbeginn häufig andeuten.

Die bauliche Nutzung der einbezogenen Teilfläche des Grundstücks stellt nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden von den Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen erwartet.

**Anlage:**

Schallschutztechnisches Gutachten C. Hentschel Ing. GmbH

Feldkirchen- Westerham, den .....

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt