

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan

Nr. 92 „Ollinger Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf

Datum: Sept. 2021

Projekt: 2215774

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
Rosina Krichbaumer, B.Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Landes- und Regionalplanung	1
3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	3
4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen und sonstigen konzeptionellen Planungen	5
5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen.....	7
5.1 Tatsächliche Ausgangssituation	7
5.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler.....	7
5.1.2 Verkehrserschließung	8
5.1.3 Technische Infrastruktur.....	8
5.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	8
5.2 Beabsichtigte Planung	12
6.0 Begründung der Festsetzungen	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	14
6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
6.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten	15
6.6 Gestalterische Festsetzungen	15
6.7 Festsetzungen zur Grünordnung	17
7.0 Auswirkungen der Planung	18
7.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	18
7.2 Hochwasser und sonstige Gefahren durch Wasser	18
7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	19
7.3.1 Eingriffsbilanzierung.....	19
7.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	19
8.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	21
Literatur- und Quellenverzeichnis	24

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern im Verdichtungsraum im Umfeld des Oberzentrums Rosenheim.

Aufgrund der querenden Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim, der ST 2078 München – Rosenheim sowie der räumlichen Nähe zur Autobahn A8 München – Salzburg verfügt die Gemeinde allgemein über eine gute Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz. Die Gemeinde liegt im weiteren Einzugsbereich der Landeshauptstadt München (Fernpendler).

Insgesamt ist ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher grundsätzlich bestrebt Wohnraum zu schaffen.

Der Gemeinderat hat sich mit der Thematik der Wohnbaulandentwicklung grundsätzlich bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans befasst und beschlossen die Flurnummer 84 der Gemarkung Feldkirchen am östlichen Ortsrand des Hauptortsteils Feldkirchen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.

Ferner ist sich der Gemeinderat bewusst, dass vermehrt alters- als auch familiengerechte Wohnungen bzw. Häuser und Gebäude benötigt werden. Auf dieser Basis wurde durch das Planungsbüro Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg einen Bebauungsvorschlag mit Häusertypologien entwickelt. Neben einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wurde auch eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau untersucht.

Nach mehreren Diskussionen im Gemeinderat hat sich dieser auf das Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum geeinigt. Im Sinne einer verdichteten Bauweise zur Sicherstellung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans daher die Variante der Realisierung von Mehrgeschosswohnungsbauten zugrunde gelegt.

In Weiterentwicklung der vorhandenen Vorschläge wurde durch die Planungsgruppe Strasser GmbH Traunstein / Rosenheim ein städtebauliches Konzept mit unterschiedlichen Varianten zur Anordnung und Typologie der geplanten Gebäude ausgearbeitet.

Nach mehrfacher Diskussion im Gemeinderat beabsichtigt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf der bislang unbebauten Fläche an der Ollinger Straße (Flur Nr. 84) die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern und einem zugehörigen Parkhaus.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 92 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13b Abs. 1 Satz 1 BauGB von 10.000 m² wird deutlich unterschritten. Die geplante Nutzung ist durch Festsetzung auf ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO beschränkt. Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Hauptortsteils Feldkirchen. Die Vorgaben des § 13b BauGB zur Anwendung des § 13a BauGB für Außenbereichsflächen werden daher eingehalten.

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

2.0 Landes- und Regionalplanung

Allgemeine Vorgaben und Ziele

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2020 (nichtamtliche Lesefassung) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte 1. Raumstruktur des RP 18 (2000) wird Feldkirchen-Westerham als Grundzentrum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 30.05.2020).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2020). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G 2020).

Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich Rosenheim (SUR) soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G 2020).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G 2020).

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (RP 18 B I 2. Z 2020).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z 2020).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Anbindegebot

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Rahmenplans. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort.

Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Da der Planungsbereich westlich an den im Zusammenhang bebauten Ortskern von Feldkirchen-Westerham anschließt und östlich davon eine Bebauung durch ein Seniorenheim besteht, wird das Anbindegebot eingehalten.

Flächenbedarf

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Damit ist auch bei der geplanten Neuausweisung von ca. 0,958 ha Brutto-Wohnbauflächen der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu prüfen.

Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung sind allgemein die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete gegenüberzustellen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Wohn- und Mischgebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht.

In der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Rosenheim und der vorhandenen Anbindung an das (über)regionale Straßen- und Verkehrsnetz ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Es besteht grundsätzlich ein hoher Bedarf an Wohnraum.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2016) wurde die überplante Fläche als potenzielle Entwicklungsfläche für Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Rahmen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in die Darstellung der Wohnbauflächen aufgenommen. Eine Entwicklung des Gebiets ist daher vorgezeichnet.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum in unmittelbarer Anbindung an die vorhandenen im Zusammenhang bebauten Bereiche des Hauptortsteils Feldkirchen. Die vorliegende Planung zielt auf die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 60 zulässigen Wohnungen ab. Der Bedarf an Stellplätzen wird durch die Errichtung eines Parkdecks gebündelt gedeckt. Durch die gewählte verdichtete Bauweise wird die Flächeninanspruchnahme reduziert. Die vorhandenen Flächenpotenziale werden unter Berücksichtigung einer gesicherten Ein- und Durchgrünung sowie eines gesunden Wohnumfelds effizient genutzt.

Das vorhandene Baulandpotenzial 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.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Ortsrandlage wird mit vorliegender Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hauptortsteils Feldkirchen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Nördlich wird das Planungsgebiet durch den Feldkirchner Bach begrenzt.

Die Staatsstraße ST 2078 „Rosenheimer Straße“ nach Bruckmühl verläuft nördlich des Geltungsbereichs in ca. 160 m Entfernung.

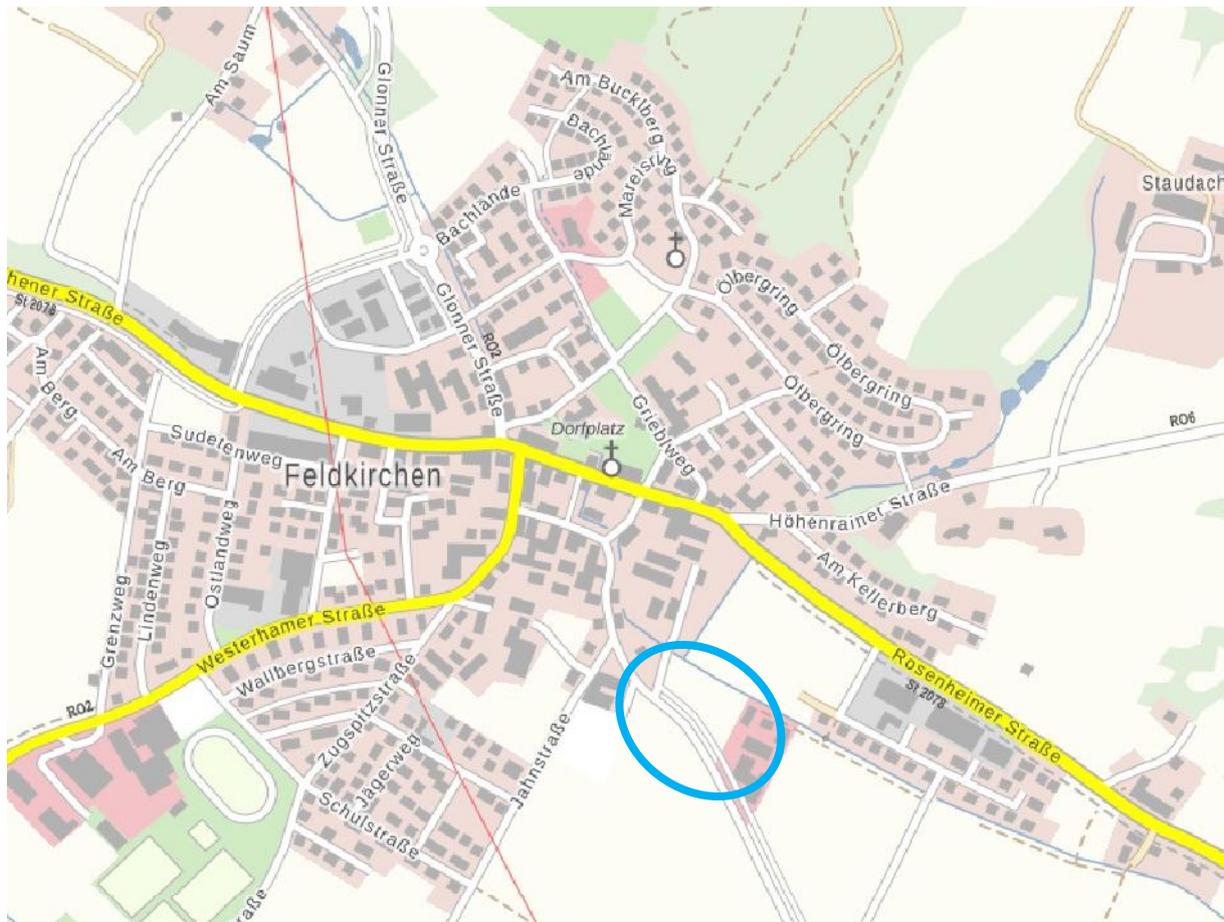


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Ollinger Straße“ umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Tabelle und Karte).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 9.575 m².

Vorhandene Nutzung	Flur Nrn.
Unbebaute Grundstücke	84
Öffentliche Verkehrsfläche / Straße	90 T
Fließgewässer	143 T (Feldkirchner Bach)

Tab. 1 Auflistung Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

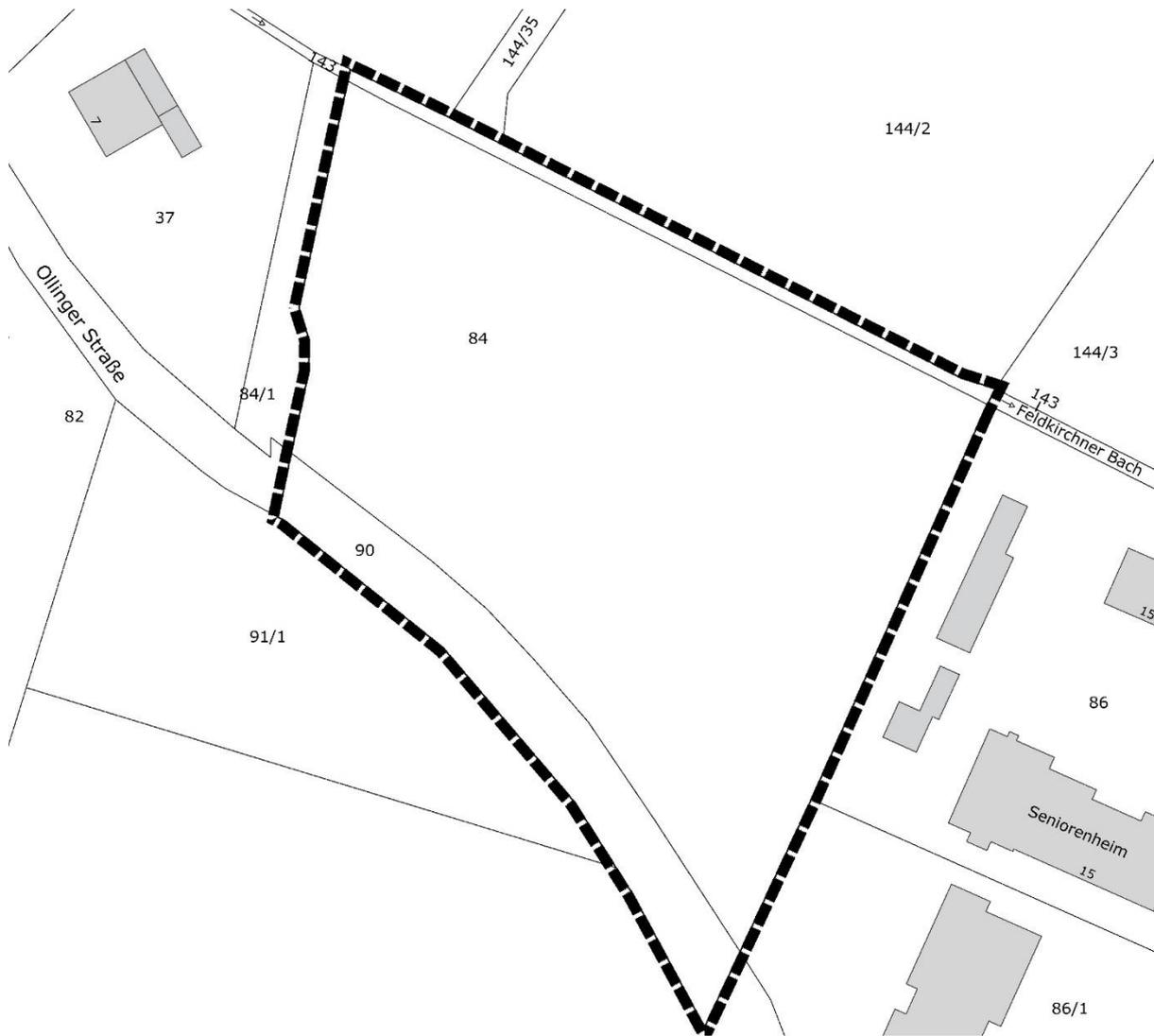


Abb. 2 Karte Geltungsbereich des Bebauungsplans M 1 : 1.000
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Feldkirchner Bach, angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich des sogenannten „Asterfeld“
Im Osten	Seniorenzentrum Feldkirchen-Westerham im Bereich der Ollinger Straße
Im Süden	Ollinger Straße, angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen
Im Westen	Private Erschließungsstraße, angrenzend im Zusammenhang bebaute Ortsbereiche von Feldkirchen

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets

4.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen und sonstigen konzeptionellen Planungen

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrandbereich von Feldkirchen. Im Westen grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich von Feldkirchen an das überplante Gebiet. Im Osten befinden sich die baulichen Anlagen des Seniorenzentrums und des Seniorenheims Feldkirchen-Westerham (Bebauungsplan Nr. 82 „Seniorenheim“, rechtskräftig seit 14.06.2002).

Die überplante Fläche an der Ollinger Straße wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist aufgrund der Größe, der ausgeübten Nutzung und der Lage als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der Siedlungszusammenhang von Feldkirchen. Die bebauten Bereiche nördlich der Ollinger Straße und östlich der Salzstraße befinden sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 90 „Feldkirchen Ortskern I“ (rechtskräftig seit 19.02.2010).

Für die nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen des Asterfelds ist eine bauliche Entwicklung vorgezeichnet. So wurden für den Bereich des Asterfeld und den Bereich östlich der Salzstraße ein städtebaulicher Rahmenplan zur langfristigen Entwicklung des Bereichs erarbeitet (Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg, Stand Mai 2007). Dieser sieht langfristig eine Entwicklung des gesamten Bereichs als Wohngebiet und gewerblich genutzte Bereiche vor.



Abb. 3 Auszug aus städtebaulichem Rahmenplan „Asterfeld und Östliche Salzstraße“ – ohne Maßstab

Quelle: © 2007 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Ein wesentliches Ziel der konzeptionellen Überlegungen für das Gebiet zwischen Rosenheimer Straße, Salzstraße und Ollinger Straße ist dabei, entsprechende Flächen für eine Anbindung und Verknüpfung der Entwicklungsflächen vorzusehen und so eine künftig innerörtliche durchgängige Erschließung zu sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 90 „Feldkirchen Ortskern I“ (rechtskräftig seit 2010) reagiert dahingehend auf die vorliegende Konzeption, dass, nach Aufgabe der derzeit angesiedelten Hofstelle im Bereich eines Dorfgebiets MD, die Entwicklung des Quartiers als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt ist. Die entsprechenden Flächen für eine spätere Anbindung an das Asterfeld und indirekt an das Planungsgebiet nördlich der Ollinger Straße werden planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Asterfelds durch das östlich gelegene Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sowie das Gewerbegebiet „Feldkirchen Ost“ hat sich die Gemeinde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2016) entschieden, im Bereich des Asterfelds potenzielle Entwicklungsbauflächen für eine gewerbliche Entwicklung beziehungsweise in den südlichen Bereichen für eine Wohnbauentwicklung darzustellen.

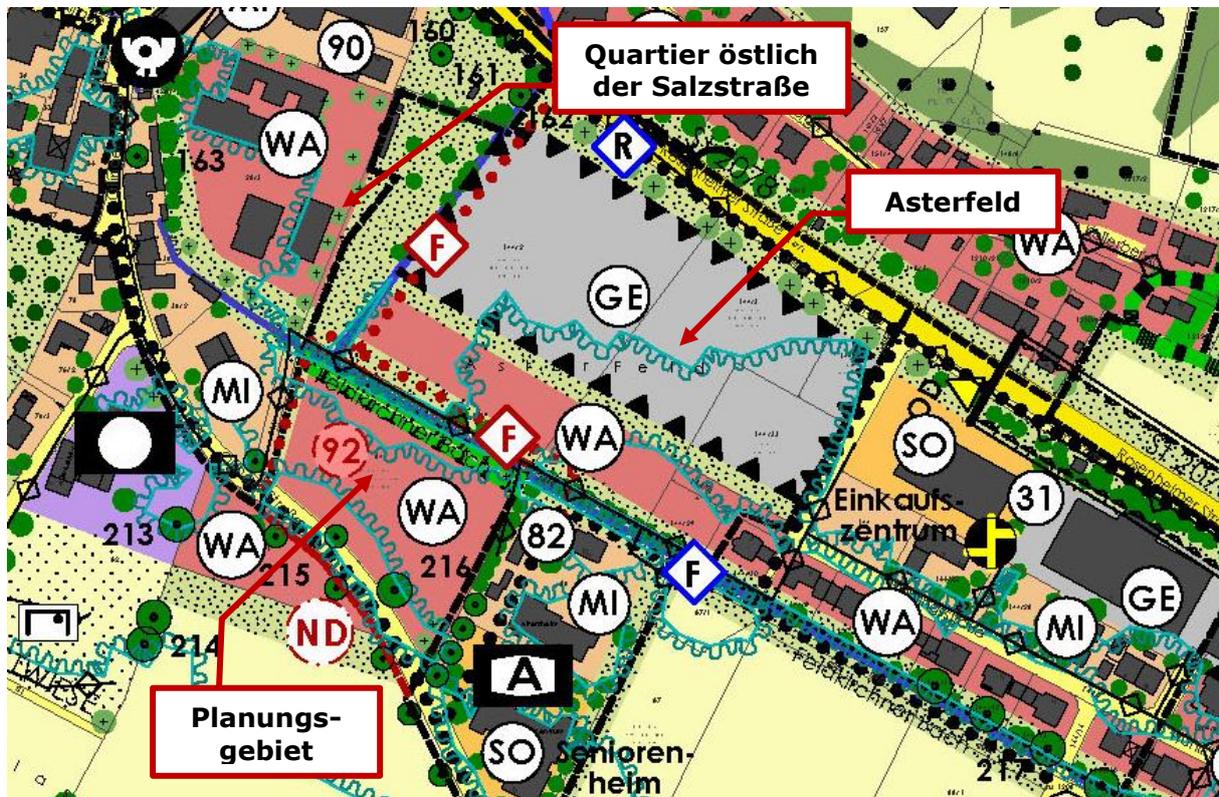


Abb. 4 Auszug aus Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Quelle: © 2016 Gemeinde Feldkirchen.-Westerham

Das Planungsgebiet selbst ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Entwicklungsfläche Wohnen) dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für diesen Bereich bislang nicht vor.

Die bestehende Allee beidseitig der Ollinger Straße ist als landschafts- und ortsbildprägender Baumbestand gekennzeichnet. Entlang des Feldkirchner Bachs sind „sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

5.0 Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Tatsächliche Ausgangssituation

5.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

Das bauliche Umfeld des Planungsgebiet ist geprägt durch die angrenzenden Nutzungsformen allgemeines Wohngebiet WA, Sondergebiet SO Seniorenheim und Mischgebiet MI.

Östlich wird das Planungsgebiet im südlichen Bereich durch das Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Seniorenheim“ begrenzt, welches die baulichen Einrichtungen des Seniorenzentrums Feldkirchen-Westerham beinhaltet. Auf der nördlichen Hälfte bestehen vereinzelte Mehrparteienhäuser sowie ein Seniorenheim.

Westlich des überplanten Bereichs befinden sich die, im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ gesicherten, gemischt genutzten Strukturen nördlich der Ollinger Straße.

Die Flächen des Asterfelds nördlich des Feldkirchner Bachs sind bislang unbebaut und werden landwirtschaftlich als Acker- und Grünland intensiv genutzt.

Südlich der Ollinger Straße finden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- / Grünlandnutzung).

Der Feldkirchner Bach begrenzt das Planungsgebiet im Norden. Die unbebauten Flächen im Planungsgebiet werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche und zur Grünfüttergewinnung genutzt.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 10.09.2021).

Die nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmale befinden sich mit der Katholischen Pfarrkirche St. Laurentius (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2) und den zugehörigen „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Feldkirchen und ihrer Vorgängerbauten“ (Bodendenkmal Nr. D-1-8037-0071) sowie der „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)“ (Bodendenkmal Nr. D-1-8036-0050) in einer Entfernung von mindestens circa 200 m nördlich und nordnordwestlich des Planungsgebiets.

Eine Beeinträchtigung der Bau- und Bodendenkmale im weiteren Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche des Hauptortsteils Feldkirchen nicht zu erwarten.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind im Bereich des Planungsgebiets nicht bekannt.

5.1.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet kann unmittelbar über die Ollinger Straße erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden werden.

5.1.3 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

Trinkwasserversorgung:	Kommunale Wasserversorgung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Entwässerung:	Öffentliche Entwässerungsanlage im Trennsystem. Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle zur gemeindlichen Kläranlage in Feldolling geführt. Anfallendes Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

5.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Naturräumliche Einordnung

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

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssybank)	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 potenzielle 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 grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Le-gendeneinheit M6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpen“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 45 „Schwäbisch-Bayerische Jungmoräne und Molassevorberge“.

Schutzgebiete

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).

Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet nationaler / europäischer Bedeutung handelt es sich um das FFH-Gebiet „Mangfalltal“ (FFH-Gebiet Nr. 8136-371.01) in einer Entfernung von circa 1,4 km westlich des Planungsgebiets.

Direkte Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebiete sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Lage zum Planungsgebiet sowie der bereits bestehenden Bebauung und Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern

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.

Die nächstgelegene Biotopfläche der Biotopkartierung Bayern befindet sich mit der „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen“ (Biotop Nr. 8037-0036-001) in einer Entfernung von circa 290 m nordöstlich des Planungsgebiets.

Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der trennenden Wirkung der vorhandenen bebauten Bereiche an der Rosenheimer Straße nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerland und zur Grünfüttertergewinnung genutzt. Auf der bewirtschafteten Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand.

Straßenbegleitende, dominierende Einzelbäume wie zum Beispiel Ahorn und Linde prägen das Ortsbild südlich des Planungsgebiets entlang der Ollinger Straße.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebiets verteilen sich Einzelbäume und Baumgruppen auf dem Nachbargrundstück (außerhalb des Planungsgebiets), überwiegend bestehend aus Laubbäumen wie Eichen, Buchen, Erlen und Eschen.

Kleinere bachbegleitende Grünstrukturen sind entlang des nördlich verlaufenden Feldkirchner Bachs vorhanden.



Abb. 5 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum: 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte (gelbe Umringe) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

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

Topographie

Für das überplante Gebiet liegt eine höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme vor mit Angabe der Höhenpunkte (Ing.-Büro Neumaier, 83620 Vagen, mit Stand vom 09.03.2017). Das überplante Grundstück ist überwiegend eben und weist über eine Länge von ca. 115 m lediglich ein geringes Gefälle von Westen (ca. 547,85 m ü. NN) nach Osten (ca. 546,85 m ü. NN) auf. Das entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von circa 0,87 %.

Fließgewässer

Das Planungsgebiet wird im Norden durch den Feldkirchner Bach (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. Das Vorhaben befindet sich somit in weiten Teilen innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend BayernAtlas – Thema Naturgefahren in weiten Teilen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Feldkirchner Bachs mit mittlerer Überflutungswahrscheinlichkeit (siehe folgende Karte). Die im Hochwasserfall eintretenden Wassertiefen für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) liegen größtenteils bei 0,0 – 0,5 m und vereinzelt bei 0,5 – 1,0 m.

Das Gebiet befindet sich nach Auskunft des BayernAtlas – Thema Naturgefahren vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Standorte innerhalb des wassersensiblen Bereichs werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

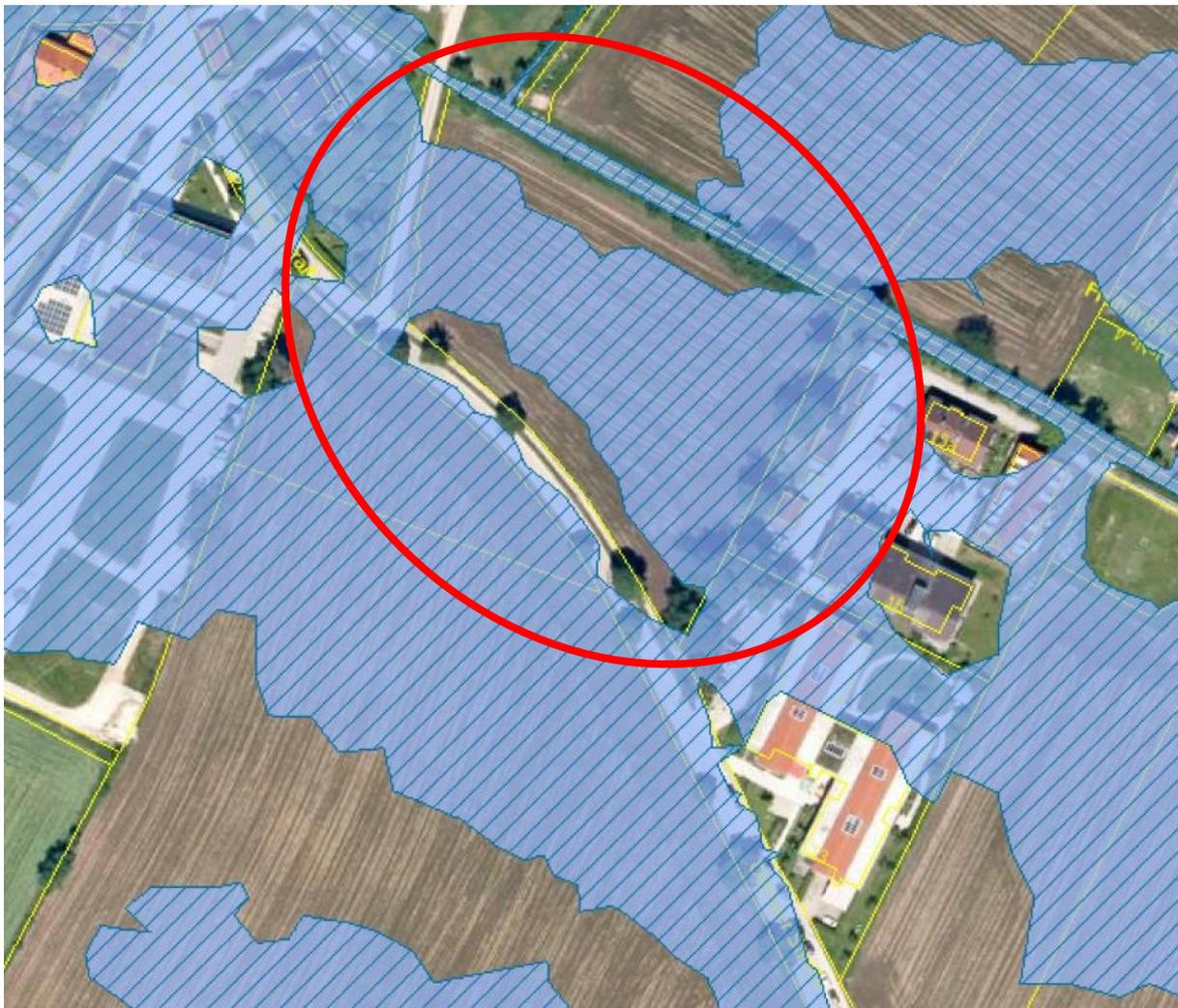


Abb. 6 Luftbild mit Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Feldkirchner Bach“ (blau schraffierte Fläche) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Daten: © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Im Rahmen eines Gesprächs zur weiteren Vorgehensweise beim gemeindlichen Hochwasserschutz zwischen der Gemeinde, zuständigen Fachbehörden (WWA Rosenheim und LRA Rosenheim – SG Wasserrecht) und Fachplanern im Februar 2019 wurde in Bezug auf Abschnitt C der Hochwasserfreilegung (Feldkirchner Bach) und somit in Bezug auf das Planungsgebiet folgende Erkenntnisse gewonnen (Aktenvermerk zur Besprechung am 28.02.2019):

Nach modellhaften Berechnungen des mit dem Projekt der Hochwasserfreilegung betrauten Ingenieurbüros für Wasserbau SKI, 90336 München ist, nach Abschluss der Baumaßnahme Abschnitt K, für den Bereich der Flur Nr. 84, Gemarkung Feldkirchen, immer noch mit der Überschwemmung einer kleinen Teilfläche zu rechnen.

Nach Einschätzung des WWA Rosenheim und des LRA Rosenheim – SG Wasserrecht kann hier aber aufgrund der geringen Überschwemmungshöhe sowie der Geringfügigkeit des überschwemmten Bereichs mit der Planung (Bebauungsplan-Aufstellung) fortgefahren werden.

Aufgrund der Nähe zum Feldkirchner Bach ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein weitergehender Retentionsraum-Ausgleich ist nicht mehr erforderlich, wenn der Abschnitt K der Hochwasserfreilegung abgeschlossen ist. Es ist aber dennoch eine hochwasserangepasste Bauweise herzustellen.

5.2 Beabsichtigte Planung

In der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist insgesamt ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher grundsätzlich bestrebt, in Berücksichtigung der folgenden Leitlinien, Wohnraum zu schaffen.

Leitlinien für die Aufstellung des Bebauungsplans:

- Beanspruchung notwendiger Flächen nur im notwendigen Umfang in Anbindung an vorhandene Strukturen und Infrastrukturen,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Angebotsplanung für überwiegend familiäre Bedürfnisse,
- Sichern einer ausreichenden Durchgrünung des Quartiers.

Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung das Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum in unmittelbarer Anbindung an die vorhandenen im Zusammenhang bebauten Bereiche des Hauptortsteils Feldkirchen.

In Vorbereitung der Planung wurden mehrere Varianten zur Anordnung und Typologie der geplanten Gebäude untersucht und ausgearbeitet. Nach mehrfacher Diskussion im Gemeinderat beabsichtigt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf der bislang un bebauten Fläche an der Ollinger Straße (Flur Nr. 84) die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 60 zulässigen Wohnungen.

Die erforderlichen Stellplätze für das östliche Planungsgebiet werden in einem räumlich zugeordneten Parkhaus / Parkdeck angeboten. Eine Begrünung des geplanten Flachdachs des Parkdecks wird empfohlen. Für die geplante Bebauung im westlichen Planungsbereich sind Flächen für die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Der Bedarf an Stellplätzen wird daher mehrheitlich gebündelt gedeckt. Das städtebauliche Konzept sieht zudem, in unmittelbarer Nähe zur Ollinger Straße und der geplanten Stichstraße, weitere Stellplatzflächen für zum Beispiel Besucher vor.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet.

Eine geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Sinne einer harmonischen Ortsentwicklung wird durch vorliegende Planung gewährleistet. Das Vorhaben bindet sich in die umgebenden Strukturen ein.

Durch die gewählte verdichtete Bauweise wird die Flächeninanspruchnahme reduziert. Die vorhandenen Flächenpotenziale werden unter Berücksichtigung einer gesicherten Ein- und Durchgrünung sowie eines gesunden Wohnumfelds effizient genutzt. Durch die Stellung und Anordnung der geplanten Gebäude findet sich ausreichender Spielraum für die Errichtung eines quartiersbezogenen Kinderspielplatzes.

Die innere Erschließung des Gebiets sichert eine spätere Anbindung an eine mögliche bauliche Entwicklung des nördlich gelegenen Asterfelds.

Detaillierte Vorgaben zur grünordnerischen Entwicklung des Gebiets sichern eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine schonende Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Aufweitung des Feldkirchner Bachs und eine naturnahe Gestaltung der Böschungsbereiche geplant.

6.0 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

In Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird das überplante Gebiet als Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Entwicklung des Quartiers und der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das geplante Parkdeck wird, zur Gewährleistung des vorgesehenen Nutzungszwecks, ausschließlich eine Nutzung als Parkhaus zugelassen.

6.2 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 Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

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

Grundflächenzahl GRZ

Für die geplante Bebauung innerhalb des Planungsgebiets wird das Maß der Nutzung unter anderem durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Die zulässige GRZ wird, in Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das Planungsgebiet (WR) mit maximal 0,40 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche GR zur Baugrundstücksfläche (sog. Bauland) dar. Die, aus der GRZ ermittelten, zulässigen Grundfläche GR stellt dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen, Zuwegungen etc.) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die zulässige Erhöhung dient vorrangig der Unterbringung von Erschließungsflächen und Zuwegungen sowie der erforderlichen Zahl der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Bei der Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO können die Flächen von Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 0,5 m Oberboden oder speziellem Bodensubstrat mit 50% der Grundfläche angesetzt werden.

Durch im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Vorgaben zur Mindestüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragenbereichen u.a.) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Eine ausreichende Belichtung und Besonnung, der Maßstab der geplanten Bebauung, die Wahrung des Gebietscharakters sowie die harmonische Einbindung in die vorhandene Topographie sind grundsätzlich bestimmend für die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH. Die Planung verfolgt das Ziel der Reduzierung einer Flächeninanspruchnahme, die vorhandenen Flächenpotenziale sollen effizient genutzt werden.

Die zulässige Wandhöhe wird, in Berücksichtigung der potenziellen Gefahren durch Wasser, gemessen von der Oberkante Rohfußboden OK.RFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut.

In Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, der zu erwartenden Gefahren durch Wasser und im Sinne einer harmonischen Einbindung in die Umgebung wird die Höhenlage der OK.RFB.EG bestandsbezogen in m ü. NN festgesetzt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes und zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist zudem eine Abweichung in begrenztem Maß zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der Prägung des umgebenden Gebiets eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen und in Berücksichtigung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Grundstücke durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt das vorliegende städtebauliche Konzept. Haustyp und Ausrichtung der Bauwerke zueinander bestimmen im Weiteren den Spielraum der Baugrenzen. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden berücksichtigt.

Die Ausdehnung der baulichen Entwicklung auf den überplanten Grundstücken ist 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 Anbauelemente und untergeordnete Bauteile im bestimmten Maße zugelassen.

Erforderliche Abstandsflächen

Die, im Sinne einer Nachverdichtung zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen sowie die zulässige Wandhöhe berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung wird unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt.

Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO daher die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.

Stellung der baulichen Anlagen

Für Hauptgebäude mit Satteldächern wird die Ausrichtung der geplanten Gebäude durch Planzeichen festgesetzt. Die Firstrichtung wird in Anlehnung an das städtebauliche Konzept festgesetzt. Die geplanten Vorhaben fügen sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen und in Berücksichtigung der geplanten Wohnraumgewinnung wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für das Planungsgebiet begrenzt.

6.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten

Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff-/ Abfallsammelbehälter sind im Sinne des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Demnach sind u.a.

- Mindestens 2 KFZ- und ausreichend Fahrradstellplätze pro Wohnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen (siehe hierzu auch Anlage zur Stellplatzsatzung) und
- vor der Garageneinfahrt ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen, der zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden darf.

Oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze

In Berücksichtigung der geplanten Bündelung von KFZ-Stellplätzen im Parkdeck sowie innerhalb der geplanten Tiefgarage ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind im Bebauungsplan im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen. Die vorliegende konzeptionelle Planung sieht jedoch eine Bündelung der (Besucher-)Stellplätze im unmittelbaren Nahbereich der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und zur Minimierung des Versiegelungsgrads ist bei einer weiterführenden Planung auf möglichst kurze Erschließungswege und Zufahrten zu achten.

Die Befestigung von oberirdischen, nicht überdachten KFZ-Stellplätzen ist, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes, abweichend zur Stellplatzsatzung, ausschließlich in offenen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen

Für das westliche Planungsgebiet werden durch zeichnerische Festsetzung Flächen für die Errichtung einer Tiefgarage definiert. Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrten, sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Tiefgaragen, abgesehen von notwendigen Erschließungsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr mit Oberboden oder speziellem Bodensubstrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Dies dient der Minimierung des Versiegelungsgrads, der Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit der Förderung des Wasserhaushalts sowie dem Orts- und Erscheinungsbild.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes getroffen.

Baukörper

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen sind die Gebäude in einer betont rechteckigen Form auszuführen. Zur Gewährleistung der gewünschten Entwicklung wird ein entsprechendes Mindestverhältnis von Traufseite zu Giebelseite festgesetzt.

Dachgestaltung

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Als Dachform sind Hauptgebäude mit traditionellen, gleichmäßig geneigten Satteldächern mit mittigem First zu versehen. Die festgesetzte Spanne der zulässigen Dachneigung ist ortstypisch.

Für das geplante Parkdeck ist die Errichtung eines Flachdachs vorgesehen.

Für untergeordnete Gebäudeanbauten, Nebenanlagen und überdachte Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Sinne eines Planungsspielraums auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Für Flachdächer wird im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraums allgemein eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Die Errichtung von Zwerch- und Kreuzgiebel sind als Entwurfsspielraum für die Belichtung und Gestaltung eines ausgebauten Dachgeschosses in begrenztem Maß zugelassen.

Im Sinne des Ortsbilds sind alle Gebäude mit Dachüberständen auszuführen, die festgesetzten Mindestmaße sind ortstypisch. Gebäude mit Flachdächern sind von der Festsetzung ausgenommen.

Fassadengestaltung

Im Sinne des Orts- und Erscheinungsbilds sind glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche nicht zulässig.

Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie wird im Sinne der Stärkung erneuerbarer Energien grundsätzlich empfohlen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständigung der Anlagen ist in Berücksichtigung des Ortsbilds und der Ruhe der Dachlandschaft nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus Gründen des Ortsbilds und zur Wahrung des traditionellen Erscheinungsbilds nur als Holzzäune zulässig. Die Zaunhöhe wird in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen begrenzt.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Geländeveränderungen: Abgrabungen / Aufschüttungen

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. in begrenztem Rahmen zugelassen. Geländeveränderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren.

Abweichungen von den einschränkenden Festsetzungen zur Geländemodellierung sind für Schlitten- und Spielhügel, Anböschungen für Spielgeräte sowie für Maßnahmen im Rahmen der geplanten Aufweitung des Feldkirchner Bachs im Sinne eines Planungsspielraums zulässig.

Zur Vermeidung des Eingriffs in die vorhandene Topographie des Nachbargrundstücks ist das Gelände an den Grundstücksgrenzen an den benachbarten Geländeverlauf anzugleichen.

6.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Markante Laubbäume im Straßenraum sind als zu erhalten festgesetzt. Entsprechende Schutzmaßnahmen, vor allem während der Bauzeit, sind vorzunehmen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Raumbildende und öffentlich wirksame Baumpflanzungen werden durch Planzeichen festgesetzt.

Ebenfalls zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung sowie zur Einhaltung von ausreichenden Abständen zu vorhandenen Fließgewässern werden durch Planzeichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung Ein- und Durchgrünung des Quartiers beziehungsweise Gewässer-Begleitstreifens festgesetzt. Im Sinne der Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Vorgaben für eine naturnahe grünordnerische Entwicklung dieser Flächen getroffen.

Im Sinne einer naturnahen Gestaltung sowie als erweitertes Lebensraumangebot sind diese Flächen mit freiwachsenden Heckenelementen zu bepflanzen. Die Verwendung heimischer Vogelschutz- und -nährgehölzen wird empfohlen.

Vogelschutz- und -nährgehölze sind z.B.

Amelanchier i.A.	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes i.A.	Johannisbeere
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Allgemein ist es wichtig, standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, von buntlaubigen Gehölzen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen.

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiets zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörflichen Charakter zu unterstützen.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum wird empfohlen, Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm vorzusehen. Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.

Flächen für notwendige technische Anlagen, erforderliche nutzbare Freibereiche auf den Dächern oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind hiervon ausgenommen.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Orts- und Landschaftsplanung

Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung das Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum in unmittelbarer Anbindung an die vorhandenen im Zusammenhang bebauten Bereiche des Hauptortsteils Feldkirchen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird unter Ausnutzung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Zur Sicherstellung einer zweckentsprechenden Nutzung wird die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO erhöht. Zur Kompensation der erhöhten zulässigen Überschreitung werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

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 nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen. Das Ortsbild wird sich aufgrund der geplanten Baumasse jedoch deutlich verändern.

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

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 10.09.2021).

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.

7.2 Hochwasser und sonstige Gefahren durch Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend BayernAtlas – Thema Naturgefahren in weiten Teilen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Feldkirchner Bachs mit mittlerer Überflutungswahrscheinlichkeit. Das Gebiet befindet sich vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Im Rahmen eines Gesprächs zur weiteren Vorgehensweise beim gemeindlichen Hochwasserschutz zwischen der Gemeinde, zuständigen Fachbehörden (WWA Rosenheim und LRA Rosenheim – SG Wasserrecht) und Fachplanern im Februar 2019 wurde in Bezug auf Abschnitt C der Hochwasserfreilegung (Feldkirchner Bach) und somit in Bezug auf das Planungsgebiet folgende Erkenntnisse gewonnen (Aktenvermerk zur Besprechung am 28.02.2019):

Nach modellhaften Berechnungen des mit dem Projekt der Hochwasserfreilegung betrauten Ingenieurbüros für Wasserbau SKI, 90336 München ist, nach Abschluss der Baumaßnahme Abschnitt K, für den Bereich der Flur Nr. 84, Gemarkung Feldkirchen, immer noch mit der Überschwemmung einer kleinen Teilfläche zu rechnen. Nach Einschätzung des WWA Rosenheim und des LRA Rosenheim – SG Wasserrecht kann aber aufgrund der geringen Überschwemmungshöhe sowie der Geringfügigkeit des überschwemmten Bereichs mit der Planung (Bebauungsplan-Aufstellung) fortgefahren werden.

Aufgrund der Nähe zum Feldkirchner Bach ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein weitergehender Retentionsraum-Ausgleich ist nicht mehr erforderlich, wenn der Abschnitt K abgeschlossen ist. Es ist aber dennoch eine hochwasserangepasste Bauweise herzustellen.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

7.3.1 Eingriffsbilanzierung

§ 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 grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung	
Gesamter Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 9.575 m ²
Bestehende Erschließungsflächen / Straße ohne Eingriff i.S. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	abzgl. ca. 1.120 m ²
Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld	ca. 8.455 m ²

Tab. 3 Überblick Eingriffsbilanzierung

Entsprechend § 13b Satz 1 BauGB ist § 13a BauGB auch für diese Aufstellung eines Bebauungsplans anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich daher nicht erforderlich.

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

7.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft

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

Schutzgut Mensch

- Überplanung eines vorgeprägten Bereichs in unmittelbarer Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper des Hauptortsteils Feldkirchen, vorbezeichnete Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen durch Darstellung im Bebauungsplan,
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude,
- Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung an künftige Siedlungsentwicklung, Ergänzung des innerörtlichen Wegenetzes,
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.

Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude,
- Weitestgehender Erhalt von prägenden und markanten Solitärbäumen im Straßenraum, Vorgaben zur Ergänzung von Straßenbäumen,
- Umfassende Eingrünung der geplanten Vorhaben.

Schutzgut Natur / Pflanzen / Tiere

- Eingrünung in den Randbereichen des Planungsgebiets,
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Überwiegende Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm,
- Umfassende Eingrünung der neuen Bauparzellen mit Bäumen.
- Erhalt markanter Solitär-Bäume,
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze,
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.,
- Aufweitung des Feldkirchner Bachs und naturnahe Gestaltung der Böschungsbereiche,
- Festsetzungen und Empfehlungen zur Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum.

Schutzgut Boden / Wasser

- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme,
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze,
- Festsetzung einer umlaufenden Fläche zur Eingrünung,
- Festsetzungen und Empfehlungen zur Dachbegrünung zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser,
- Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Unterstützung kurzer Erschließungswege.

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorbezeichneten Standorts, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist aufgrund der Abrundung der umgebenden Bebauung nicht zu erwarten,
- Zur Durch- und Eingrünung des Sondergebiets ist eine Bepflanzung vorzusehen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Eingrünung des Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung sind Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen und Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten getroffen,
- Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper des Hauptortsteils Feldkirchen,
- Höhenbegrenzung der Gebäude durch Festsetzung der zulässigen Wandhöhe,
- Erhalt markanter Solitär-Bäume im Straßenraum, zeichnerische Festsetzung von Baumpflanzungen zur Ergänzung der straßenbegleitenden Grünstrukturen,
- Ausbildung einer umfassenden Quartierseingrünung, detaillierte grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des geplanten Vorhabens,
- Begrenzung der Höhenentwicklung,
- Empfehlungen zur Begrünung von Flachdächern,
- Aufweitung des Feldkirchner Bachs und naturnahe Gestaltung der Böschungsbereiche.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben,
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie,
- Entwicklung vorgezeichneter Bereiche (Entwicklungsfläche Wohnen entspr. Darstellung im FNP),
- Wahrung größtmöglicher Abstände zu angrenzenden bebauten Bereichen sowie zum Feldkirchner Bach zur Ermöglichung von Kalt- und Frischluftabfluss,
- Vorgaben zur Sicherstellung einer guten grünordnerischen Entwicklung des Quartiers.

8.0 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 und nationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat) sowie §§ 23 bis 24 BNatSchG und §§ 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).

Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet nationaler / europäischer Bedeutung handelt es sich um das FFH-Gebiet „Mangfalltal“ (FFH-Gebiet Nr. 8136-371.01) in einer Entfernung von circa 1,4 km westlich des Planungsgebiets.

Direkte Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebiete sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Lage zum Planungsgebiet sowie der bereits bestehenden Bebauung und Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

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

Die nächstgelegene Biotopfläche der Biotopkartierung Bayern befindet sich mit der „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen“ (Biotop Nr. 8037-0036-001) in einer Entfernung von circa 290 m nordöstlich des Planungsgebiets.

Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der trennenden Wirkung der vorhandenen bebauten Bereiche an der Rosenheimer Straße nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerland und zur Grünfüttertergewinnung genutzt.

Auf der bewirtschafteten Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand.

Straßenbegleitende, dominierende Einzelbäume wie zum Beispiel Ahorn und Linde prägen das Ortsbild südlich des Planungsgebiets entlang der Ollinger Straße.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebiets verteilen sich Einzelbäume und Baumgruppen auf dem Nachbargrundstück (außerhalb des Planungsgebiets), überwiegend bestehend aus Laubbäumen wie Eichen, Buchen, Erlen und Eschen.

Kleinere bachbegleitende Grünstrukturen sind entlang des nördlich verlaufenden Feldkirchner Bachs vorhanden.



Abb. 7 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum: 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte (gelbe Umränge) 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 Störungsverboten

Bei Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einzelnen Laubbäumen im Bereich des Straßenraums sowie zur Beseitigung von Gehölzstrukturen im Zuge der Aufweitung des Feldkirchner Bachs.

Durch die Planung wird jedoch voraussichtlich kein Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere entfernt, so dass nach derzeitiger Einschätzung keine Beeinträchtigungen von prüfrelevanten Tierarten zu erwarten sind.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze 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, u. a. am Feldkirchner Bach, 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.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der anthropogenen Prägung durch die umgebende Bebauung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Eine negative Veränderung oder Beeinträchtigung der „Wasserlebensräume“ am Feldkirchner Bach liegt nicht vor. Mit der Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens und der naturnahen Gestaltung des Feldkirchner Bachs ist eine Verbesserung des Gesamtlebensraums in diesem Bereich zu erwarten.

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.

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.

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

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, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumberechnung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

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 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand September 2019

Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme

Ing.-Büro Neumaier, 83620 Vagen
mit Stand vom 09.03.2017