**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**
Landkreis Rosenheim

# 5. Änderung des Bebauungsplans
# Nr. 75 „Nördlich d. Höhenrainer Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan

Im Verfahren nach § 13a BauGB

## Begründung

Entwurf

Datum: 26.11 2021
Projekt: 21839

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
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit ..... 1

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum ..... 1

3.0 Ausgangssituation ..... 2

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 2

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten ..... 4

3.3 Planung ..... 8

4.0 Begründung der Festsetzungen ..... 9

4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 9

4.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 9

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen ..... 10

4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze ..... 10

4.5 Gestalterische Festsetzungen ..... 11

4.6 Festsetzungen zur Grünordnung ..... 12

4.7 Festsetzungen zum Artenschutz ..... 13

5.0 Auswirkungen der Planung ..... 14

5.1 Orts- und Landschaftsplanung ..... 14

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft ..... 15

5.2.1 Eingriffsbilanzierung ..... 15

5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen ..... 16

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung ..... 17

Literatur- und Quellenverzeichnis ..... 20

## 1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Östlich der Kirche Feldkirchens befindet sich ein Areal, das entwickelt werden soll. Das ursprüngliche Gewerbe auf der Flur Nr. 168/11 wurde seit längerem aufgegeben und das gesamte Areal (Flurnummern 168, 168/6, 168/11, 168/17) steht zum Verkauf.

Für das Grundstück mit der Flurnummer 168/6 im nördlichen Teil des Areals wurde ein Konzept zur Errichtung zweier Mehrparteienhäuser erstellt, das vom Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham begrüßt wurde. Um die Realisierung des Projekts zeitlich unabhängig von den Entwicklungen im südlichen Teil zu gestalten, erfolgt zunächst die Änderung des Bebauungsplans für die Flurnummer 168/6 mit dem vorgelagerten Straßenabschnitt (Flur Nr. 168/3T).

Besagtes Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" (09.07.2004). Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Durch den Abbruch des Einfamilienhauses entsteht auf besagtem im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung ein Zugewinn an Wohnraum. Die gewünschte Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Bestand und die aus der geänderten Planung resultierende Zahl und die geplante Ordnung der Stellplätze sowie die vorgegebene Wandhöhe sind nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinbar.

Der Bauausschuss hat sich mit der beantragten Änderung des Vorhabens in seiner Sitzung vom 11.05.2021 befasst und stimmt einer Bebauungsplanänderung unter Einhaltung folgender städtebaulicher Vorgaben grundsätzlich zu:

- Bauweise II + D
- Gebäudehöhe, gemessen ab OK.FFB.EG max. 7,00 m,
- Wohnbebauung mit Tiefgarage

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.05.2021 daher die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße ".

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.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

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

## 2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" umfasst die Flur Nrn. 168/6 und 168/3T der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (s. Abb. 1).

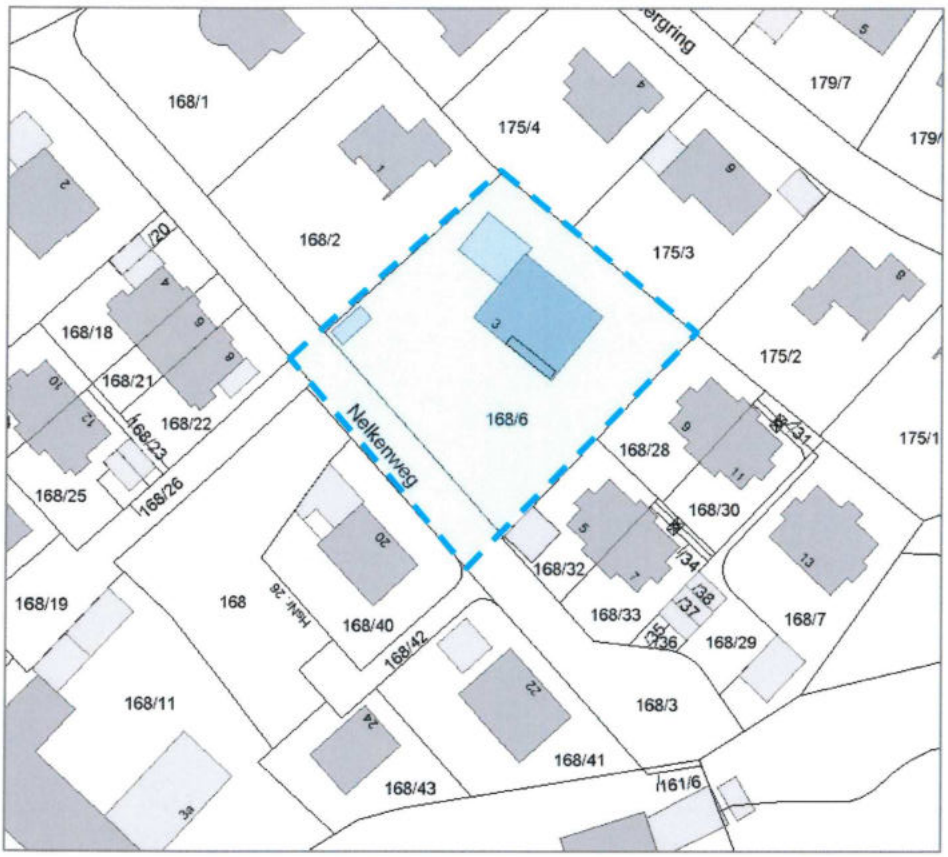



Abb. 1 Karte Geltungsbereich M 1 : 500
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 1.889 m².

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich des Hauptortsteils Feldkirchen im Zentrum des Gemeindegebiets von Feldkirchen-Westerham und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Dörfliche Bebauung mit Einfamilienhäusern, abgegrenzt durch Grünbepflanzung

Im Osten: Dörfliche, leicht verdichtete Bebauung mit Zweifamilienhäusern, abgegrenzt durch Grünbepflanzung

Im Süden: Nelkenweg mit infrastruktureller Anbindung des Grundstücks, angrenzende dörflich geprägte Bebauung mit Einfamilienhäusern

Im Westen: Dörfliche, leicht verdichtete Bebauung mit einem Reihenhaus, bestehend aus drei Wohneinheiten

Durch die Nähe zum Ortskern des Gemeindeteils Feldkirchen hat der Geltungsbereich einen ortskernprägenden Charakter.

## 3.0 Ausgangssituation

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend der rechtkräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" (s. Abb. 2) ist für das Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses, an das eine Garage mit Wohnnutzung im Obergeschoss angrenzt, zulässig. Eine Abgrenzungslinie teilt das Grundstück in die beiden Teile mit unterschiedlicher Nutzung. Die vorgeschriebene Zufahrt der Garage erfolgt über die südwestlich gelegene Nelkenstraße.

Die Wandhöhe des Wohngebäudes ist aktuell auf 6,30 m und die der angebauten Garage mit Wohnnutzung im Obergeschoss auf 5,50 m begrenzt. Aufgrund der leichten Hanglage und in Anlehnung an die bestehende und umgebende Bebauung ist die maximal zulässige Wandhöhe bezogen auf die Gebäudemitte an der Hangseite festgesetzt.

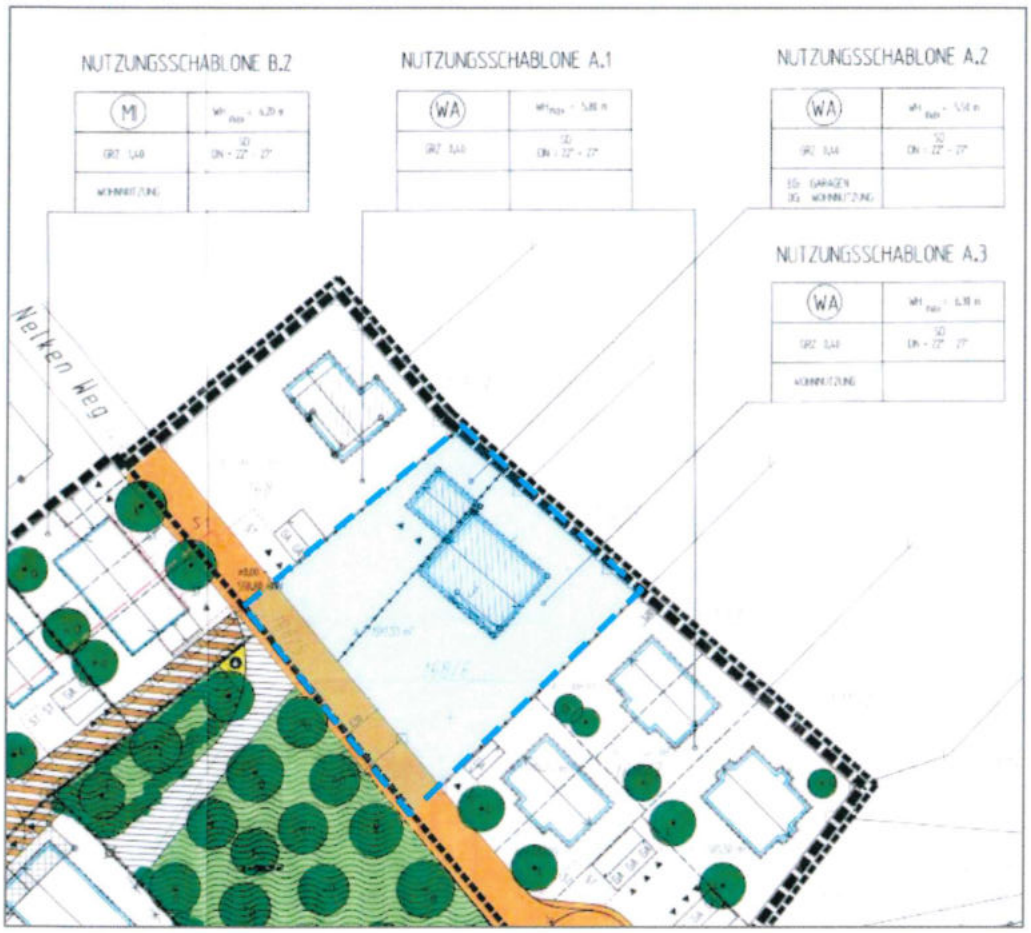



Abb. 2 Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainerstraße" (2004) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – o.M.
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Südwesten grenzt ein Mischgebiet an (s. Abb. 3).

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

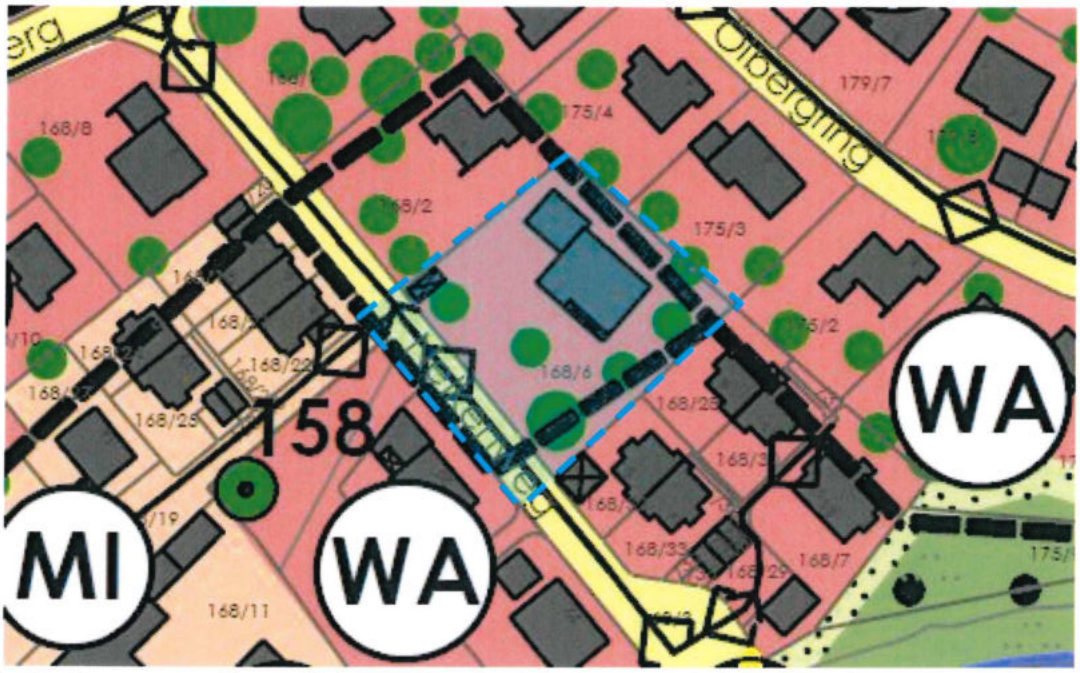



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen - Westerham mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – o.M.
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

## 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Das Grundstück Flur Nr. 168/6 ist im Südwesten über die öffentliche Stichstraße „Nelkenweg" erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden. Über diese Straße erfolgt auch die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Garage auf dem Grundstück. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans ist diese Zufahrt festgesetzt.

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet ausreichende Kapazitäten. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das überplante Gebiet mit der Flur Nr. 168/6 ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einem Wohngebäude mit angrenzendem Nebengebäude bebaut. Das Nebengebäude stellt im Erdgeschoss eine Garage dar, im Obergeschoss liegt Wohnnutzung vor. Am Westlichen Grundstücksrand, angrenzend an die Stichstraße Nelkenweg befindet sich eine Nebenanlage.

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

| | |
|---|---|
| Biographische Region | kontinental |
| Großlandschaft | Alpenvorland |
| Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) | D66 Voralpines Moor- und Hügelland |
| Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.) | 038 Inn-Chiemsee-Hügelland |
| Naturraum-Untereinheit (ABSP) | 038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes |

Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.).

Das nächstgelegene Biotop liegt in Form einer Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen (Biotop 8037-0036) und ist in südöstlicher Richtung mindestens 340 m vom Geltungsbereich entfernt.

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.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem 1339,06 ha großen FFH-Gebiet 8136-371 „Mangfalltal" in einer Entfernung von circa 1,75 km westlich des überplanten Bereichs.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 15.10.2021).

Das nächste Baudenkmal stellt ein Gasthaus (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-6) dar, das sich in einer Entfernung von circa 190 m südwestlich des Planungsgebiets befindet. Etwa 20 bis 30 m weiter, sind mit der katholischen Pfarrkirche St. Laurentius, dem angrenzenden Kriegerdenkmal und der zugehörigen Friedhofskapelle (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2) weitere Baudenkmale vorhanden.

Die nächstgelegenen Bodendenkmale befinden sich in einer Entfernung von circa 250 m südwestlich des überplanten Bereichs ein Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg, eine Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-8036-0050) beziehungsweise untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Laurentius (D-1-8037-0071).

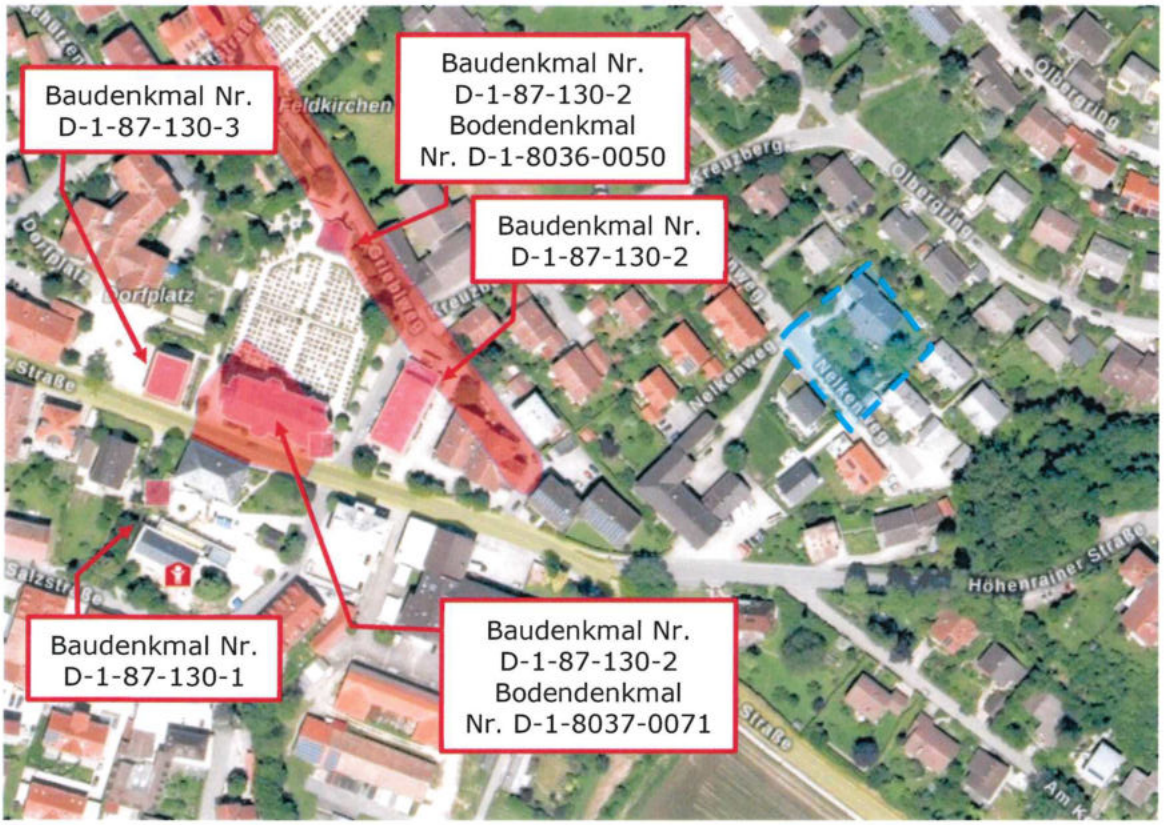



Abb. 3 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllflächen) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau strichliert umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH, Denkmaldaten © 2021 BLfD; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

| **Bau- und Bodendenkmale** | | **Entfernung** |
|---|---|---|
| Bodendenkmal Nr. D-1-8036-0050 | Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) | 150 m |
| Baudenkmal Nr. D-1-87-130-6 | Gasthaus, zweigeschossiger Putzbau mit mittelsteilem Halbwalmdach | 189 m |
| Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2 | Friedhofskapelle der Kat. Pfarrkirche St. Laurentius | 216 |
| Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2 | Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Kriegerdenkmal | 240 |
| Bodendenkmal Nr. D-1-8037-0071 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich d. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius | 246 |
| Baudenkmal Nr. D-1-87-130-3 | Wohnhaus in historisierender Formensprache, ca. 1895 | 280 |
| Baudenkmal Nr. D-1-87-130-1 | Westliche Gartenmauer d. Pfarrhofs mit syn. Inschriftentafel (ca. 1642) und Marientafel (18. Jh.) | 291 |

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

Realvegetation

Der Geltungsbereich liegt in Mitten eines Wohngebiets. Die unbebauten Flächen des Planungsgebiets dienen als Hof- und Erschließungsflächen sowie als Gartenbereiche im Hausumfeld. In diesem Zusammenhang weisen die Grün- und Freiflächen des Grundstücks eine anthropogene Prägung auf.

Wie in der Abbildung 5 dargestellt, ist im Planungsgebiet eine Durchgrünung mit Sträuchern und Bäumen erkennbar.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden, bebauten Grundstücke dienen der Wohnnutzung. Die unbebauten Grundstücksbereiche sind durch Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf.

Insgesamt bewirkt die vorhandene gute Ein- und Durchgrünung ein typisches ländliches Erscheinungsbild.

Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 20.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topographie

Das überplante Grundstück fällt von Nordwesten (ca. 565,50 m ü. NN) über eine Länge von ca. 40 m nach Südosten (ca. 559,70 m ü. NN) ab. Das entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von circa 15 %.

Oberflächen- / Fließgewässer

Südöstlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 70 m der Kellerberggraben (ausgebauter Wildbach). Bauvorhaben am südöstlichen Rand der Grundstücksgrenze können sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern befinden.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich die Änderungsbereiche nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz. Und auch entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 ist für den Bereich nicht verzeichnet (Onlineabfrage vom 15.10.2021).

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der leicht geneigten Topographie kann im Planungsgebiet ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gefahren durch Georisiken oder Lawinen sind im Änderungsbereich laut BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren nicht zu erwarten (Onlineabfrage vom 15.10.2021).

## 3.3 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 durch Nachverdichtung und in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur.

Der Bebauungsplanänderung wird ein städtebauliches Konzept zur Errichtung von zwei Mehrparteienhäusern mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss zugrunde gelegt. Entsprechend vorliegender Planung sollen Kfz-Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage ihren Platz finden. Das derzeit vorhandene Wohngebäude auf der Flur Nr. 168/1 soll mit allen Nebenanlagen abgebrochen werden, um die Errichtung dieser Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Das Vorhaben auf der Flur Nr. 168/1 ist der erste Teil der geplanten Neugestaltung des östlichen Bereichs der Gemarkung Feldkirchen. Durch das Aufgeben des ehemaligen Gewerbes auf der Flur Nr. 168/11 soll zusammen mit den Flur Nr. 168 und 168/17 das gesamte Areal überplant werden. Dies erfolgt in einer gesonderten Bebauungsplanänderung.

Insgesamt handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben erfordert eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Tiefgarage).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße".

Aufgrund der vorhandenen Höhenlage und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainerstraße" verwiesen.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das betroffene Baugrundstück gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Die Erschließung des WA erfolgt durch die Stichstraße „Nelkenweg" mit Wendekreis. Diese ist für ein geringes Verkehrsaufkommen bemessen. Die Flächen für die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind begrenzt.

### 4.2 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 Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie z. B. das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Höchstzulässige Grundfläche GR

Für den Geltungsbereich (allgemeines Wohngebiet WA) wird in Anlehnung an das Planungsvorhaben beziehungsweise an die bisherige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,40 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar. Die zulässige GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gem. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die maximal zulässige GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitung ist bedingt durch die Flächen für den verhältnismäßig hohen Stellplatzbedarf, der v.a. in Form einer Tiefgarage realisiert werden soll. Festsetzungen und Bindungen an eine offene und wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Stellplätze kompensieren die Erhöhung der zulässigen Überschreitung.

Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung soll die Höhenentwicklung ausgenutzt werden, sich aber gleichzeitig in die umgebende Bebauung einfügen. Das Maß der zulässigen Wandhöhe orientiert sich dabei am Planungsziel der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topographie angepassten Bauweise wird der Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG in Anlehnung an die vorhandene Erschließungssituation für jeden Bauraum konkret auf Normal Null festgesetzt.

Für die Feinabstimmung im Rahmen der Objektplanung und einem gewissen planerischen Spielraum zu gewährleisten, darf von den im Planteil festgesetzten Maßen des OK.FFB.OG geringfügig abgewichen werden.

## 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 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.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Anbauelemente, wie Balkone oder Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m zugelassen.

Über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen Terrassen die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten, sofern diese in ihrer Summe die Größe von 50 m² je Gebäude nicht überschreiten.

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

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den Baubestand und die vorhandene Topographie.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

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

Nebenanlagen

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

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen 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 (s. 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

Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Um die Bereitstellung von Besucherparkplätzen sicherzustellen, sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze allgemein zulässig. Die Stellplatzflächen sind zum Straßenraum von einer Einfriedung freizuhalten um das Ein- und Ausparken nicht zu erschweren und die Sichtbeziehungen nicht zu behindern.

KFZ-Stellplätze sollten zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen ausgeführt werden.

Unterirdische Analgen 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.

Eine Überdachung von Tiefgaragenzufahrten ist allgemein zulässig.

Abstand Grundstücksgrenze

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird ein Mindestabstand von Garagen, Carports und deren Nebenanlagen zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

## 4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i.S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest.

Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen.

Geländemodellierung

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.

Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden. Zur Vermeidung des Eingriffs in die vorhandene Topographie des Nachbargrundstücks, müssen Stützmauern mindestens 0,50 m vor Grundstücksgrenzen angeordnet werden

Aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung sind glatte Betonmauern und Beton-Böschungssteine nicht zulässig. Stattdessen sind im Sinne eines erweiterten Lebensraumes Natursteinmauern oder ähnliches zu verwenden. Zum Schutz des Ortsbildes sind Stützmauern allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen zu gestalten.

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

Baukörper

Als 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 wird festgesetzt.

Dachüberstände

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

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

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

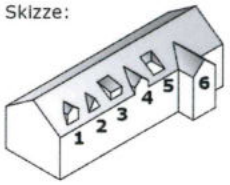
Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Dachaufbauten / Einschnitte / Giebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten (Ziff. 1, 2, 3 und 5 der Skizze „Bezeichnungen am Dach") sind in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin unzulässig.

Zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und in Berücksichtigung mehrerer Bezugsfälle in der näheren Umgebung des Baugrundstücks wird die Errichtung von Zwerch- und Quergiebel (Ziff. 4 und 6 der Skizze „Bezeichnungen am Dach") in begrenztem Maß zugelassen.

Skizze:




Bezeichnungen am Dach
1 Satteldach- / Giebelgaube
2 Dreiecksgaube
3 Schleppgaube
4 Zwerchgiebel / -haus / Lukarne / Standgaube
5 Dacheinschnitt
6 Quergiebel (Risalit)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

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

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

## 4.6 Festsetzungen zur Grünordnung

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

Bäume und Sträucher spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass mit der Vorlage des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, der unter anderem Art und Umfang der Begrünung darstellt.

Pflanzmaßnahmen

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird zudem ein Mindestpflanzgebot für standortgerechte, bevorzugt heimische Laub- und Obstbäume, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Allgemein ist es wichtig, standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Pflanzen zuverwenden. Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, Thujen sowie alle Koniferen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Laub- und Obstbäume im Bestand

Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, vorhandene Baumbestand ist aus Gründen des Naturschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung zu erhalten, darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Bei unvorhergesehenen Ausfällen sind die Bäume in gleicher Zahl und Qualität zu ersetzten. Von der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Extensive Dachbegrünung

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, wie z.B. im Bereich der Tiefgaragenauffahrt, oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind hiervon ausgenommen.

## 4.7 Festsetzungen zum Artenschutz

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Gehölzentnahme / Rodungszeitraum

Innerhalb des überplanten Grundstücks befinden sich auf der straßenzugewandten Seite des Grundstücks mehrere Baumbestände. Bei Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von Laub- und Obstbäumen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Eingriffsbereich keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tier und Pflanzengruppen bekannt sind. Zwei Bestandsbäume an den Grundstücksgrenzen sind entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und zur Vermeidung von vorhabenbedingten Schädigungs- und Störungsverboten von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist die Entfernung von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind daher nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Abbruch von Gebäuden

Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Artenschutz

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.

## 5.0 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Orts- und Landschaftsplanung

Hinweise zum Verfahren

Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung das Ziel, bezahlbaren Wohnraum durch Nachverdichtung im Zusammenhang bebauter Bereiche des Hauptorts Feldkirchen bereitzustellen.

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.

Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit der geänderten Planung nicht erhöht. Aufgrund der vorhandenen Topographie, des damit verbundenen erhöhten Aufwands für die Erschließung und wegen der unterirdischen Anlagen für den ruhenden Verkehr wird die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO entsprechend erhöht. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird jedoch die Kappungsgrenze unter dem maximal zulässigen Wert festgesetzt. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Auswirkung der bevorstehenden Planung

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 im Umfeld des Geltungsbereichs aufgrund der höheren Wohndichte der geplanten Baumasse geringfügig verändern. Durch die bevorstehende Planung auf dem südlich anschließenden Areal fügt sich der überplante Bereich mittelfristig in die umgebende Bebauung ein.

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

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 15.10.2021) und dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Online-Abfrage vom 15.10.2021).

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.

Nahbereich von Fließgewässern

Teile des Planungsgebiets befindet sich im Nahbereich des Kellerberggrabens. Vorhaben innerhalb des 60 m - Bereiches des Kellerberggrabens unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

## 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

### 5.2.1 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 aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

| **Überblick Eingriffsbilanzierung** | |
|---|---|
| Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | ca. 1.890 m² |
| Bestehende Erschließungsflächen / Straße<br>ohne Eingriff i.S. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung | abzügl. ca. 296 m² |
| Eingriffsflächen<br>Einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld | ca. 1.594 m² |

Tab. 2 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 kein Ausgleich erforderlich.

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

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

### 5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

In der Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Höhenrainer Straße" werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Änderung eines bereits überplanten Bereichs im Zusammenhang des bebauten Gemeindegebiets des Hauptortsteils Feldkirchen
- Bestehende verkehrliche Anbindung
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung
- Vorgaben zur baulichen Gestaltung
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie
- Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern
- Lage der Stellplätze in einer Tiefgarage

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Rodungszeiträumen
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie z. B. Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Festsetzungen und Empfehlungen zur Dachbegrünung als erweiterten Lebensraum

Schutzgut Boden / Wasser

- Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser
- Nachweis eines fachgerechten Umgangs mit Niederschlagswassers durch einen detaillierten Entwässerungsplan

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, daher keine Riegelwirkung
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche (bestehendes Wohngrundstück mit Einfamilienhaus)
- Festsetzung Pflanzmaßnahmen je 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum, Qualität Hochstamm zu pflanzen

## 5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten

1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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

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

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

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

Das nächstgelegene Biotop liegt in Form einer Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Feldkirchen (Biotop 8037-0036) und ist in südöstlicher Richtung mindestens 340 m vom Geltungsbereich entfernt.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und –flächen 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 bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das überplante Grundstück des Planungsgebiets ist bereits bebaut. Die unbebauten Grundstücksbereiche sind durch Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weisen eine übliche Hausgartenbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf (s. Abbildung).

Abb. 5 Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2021 BayLfU; Geobasisdaten: © 2020 Bayer. Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigungs- und Störungsverboten

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung 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.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind im Geltungsbereich dennoch insgesamt 6 standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Obst- und Fruchtbäume fachgerecht anzupflanzen (s. auch Kap. 4.6 dieser Begründung).

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven Hausgartennutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie z.B. Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt. 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.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

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.

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, Raumbeobachtung; 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

Herausgeber: Architekt und Stadtplaner Werner Schmidt, Mühlenstraße 20a, 83098 Brannenburg, info@architekt-werner-Schmidt.de

Stand: September 2016

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand September 2019

Herausgeber: Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham

Stand: September 2021

Auszug aus dem Spatenplan

Herausgeber: Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham

Stand: 12.10.2021

F:\PROJEKTE\21839_Änderung B-Plan Nördlich der Höhenrainer Straße-Nelkenweg 3\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begruendung-Umweltbericht\BPlan_Ändrg_13a PLG_RO _Nördl_Höhenrainer_Straße _Gemeinde Feldk.-West.docx