

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: Dezember 2021
Projekt: 18831

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

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

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	2
3.0 Ausgangssituation	3
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten.....	5
3.3 Planung	10
4.0 Begründung der Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	13
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr	14
4.5 Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen	15
4.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten.....	15
4.7 Festsetzungen zum Schallschutz.....	15
4.8 Gestalterische Festsetzungen	15
4.9 Festsetzungen zur Grünordnung	16
4.10 Festsetzungen zum Artenschutz	17
5.0 Auswirkungen der Planung.....	17
5.1 Orts- und Landschaftsplanung	17
5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	18
5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.	19
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung	20
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	24

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Im Rahmen der Städtebauförderung plant die Gemeinde Feldkirchen-Westerham im Ortsteil Feldkirchen die Erweiterung der bestehenden Bücherei und die Errichtung eines Gebäudes für die Nutzung als VHS.

Für die „Neugestaltung der Ortsmitte mit Erweiterung der Gemeindebücherei in Feldkirchen-Westerham“ wurde im Jahr 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Aufgrund der gewählten Proportion und Maßstäblichkeit des geplanten Ensembles Baubestand, Zwischenbau und Neubau unter Beibehaltung der Eigenständigkeit der denkmalgeschützten Gemeindebücherei wurde durch das Preisgericht die Entwurfsplanung der H2M Architekten / Ingenieure / Stadtplaner, München in Zusammenarbeit mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, München als 1. Preis ausgelobt.

Auf Grundlage dieses Entwurfs wurde die Objektplanung weiter ausgearbeitet und fortgeschrieben. Dabei wurden mehrere Varianten untersucht.

Mit einer Grundsatzentscheidung hat sich der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham in der Sitzung vom 29.06.2021 nach mehrfacher Diskussion für die Weiterentwicklung der Vorentwurfsvariante 3 entschieden. Nach Ausarbeitung durch die zuständigen Planungsbüros bildet die entsprechende Genehmigungsplanung mit Stand vom 19.07.2021 die Planungsgrundlage für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung.

Der Dorfplatz Feldkirchen mit den angrenzenden Gebäuden und dem bestehenden Kinderspielplatz liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ (2. Änderung, rechtskräftig seit 06.12.2021).

Die gewünschte Erweiterung des Büchereigebäudes und die, in diesem Zusammenhang geplante Neugestaltung des Dorfplatzes und des Büchereiumfeldes sind nicht mit den Festsetzungen des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplans vereinbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich grundsätzlich in mehreren Sitzungen mit der Thematik befasst und stimmte dem geplanten Vorhaben in der vorliegenden Planung grundsätzlich zu. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.12.2018 daher die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 "Feldkirchen Ortskern II" einschließlich bisheriger Änderungen.

Der Dorfplatz befindet sich im zentralen Bereich des Hauptortsteil Feldkirchen und ist allseitig von vorhandener Bebauung umgeben. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich durch den Umbau und die Erweiterungsbauten daher um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung wird somit 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ umfasst die Flur Nrn. 16 T, 16/3 T, und 16/4 T der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 3.175 m².

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich des Hauptortsteils Feldkirchen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Vorhandene Wohn- / Geschäftsgebäude am Dorfplatz Feldkirchen (Schießstattstr. 1 bis 3, Friedhof
- Im Osten: Kath. Pfarrkirche St. Laurentius mit zugehörigem Kirch- / Friedhof
- Im Süden: Münchener Straße (ST 2078) im Anschluss Ortsbereich von Feldkirchen
- Im Westen: Vorhandene Wohn- / Geschäftsgebäude am Dorfplatz Feldkirchen (Münchener Str. 6, Schießstattstr. 1 bis 3, Dorfplatz

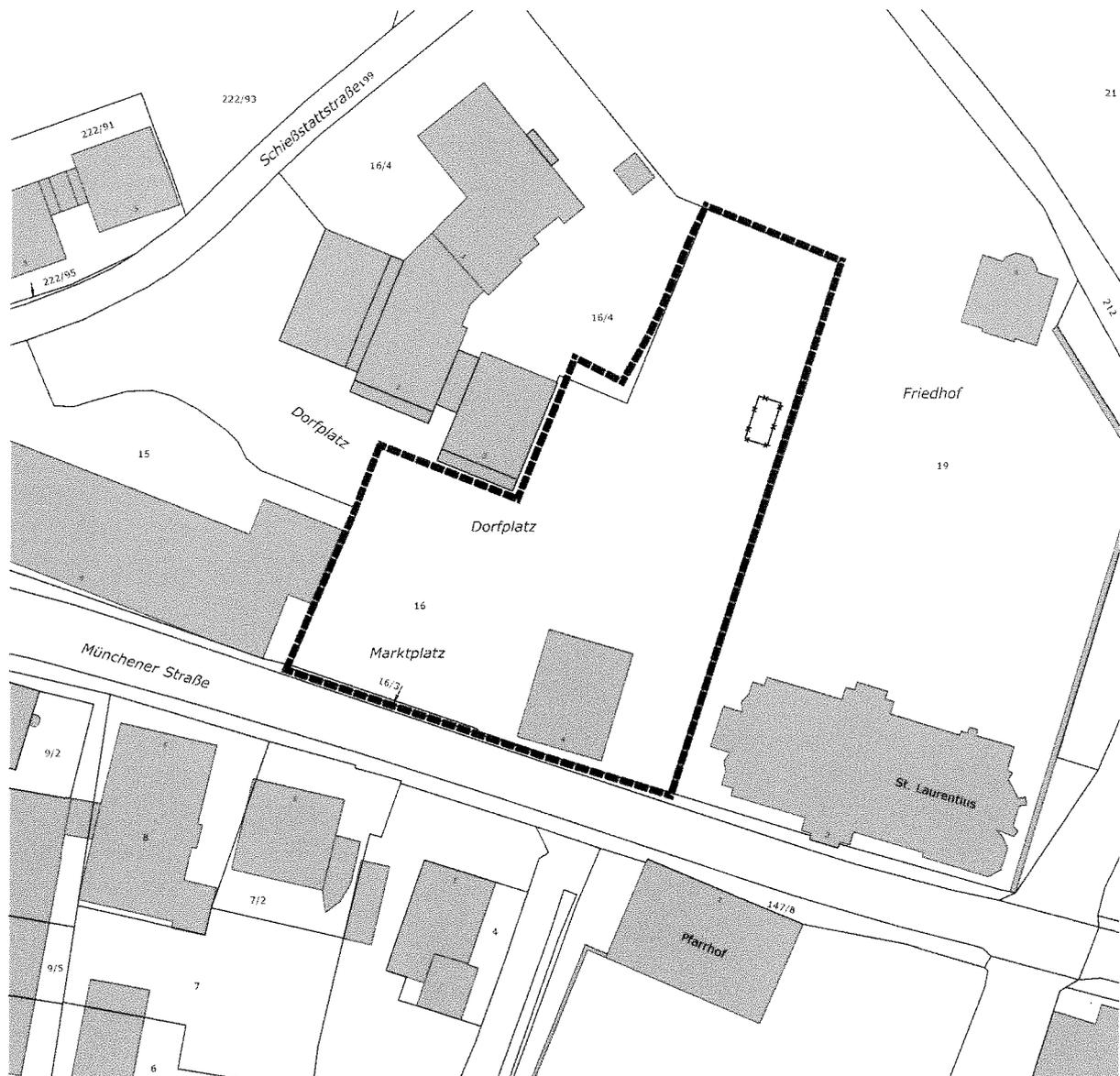


Abb. 1 Karte Geltungsbereich
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wurde gemäß dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 16.05.1985 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.

Im Sinne der daraus resultierenden Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurde die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen Ortskern II“ geändert (1. und 2. Änderung, rechtskräftig seit 06.12.1994).

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ umfasst für das vorliegende Planungsgebiet überbaubare Grundstücksflächen für die bestehende Gemeindebücherei. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise orientieren sich dabei am denkmalgeschützten Baubestand. Diese sind:

- zulässige Grundfläche GR GR 210 [m²]
- zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingend II+D
- zulässige Traufhöhe TH 8,60 m
- offene Bauweise

Die Gemeindebücherei wird umrahmt von Dorfplatzflächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich). Innerhalb der Fußgängerbereiche ist KFZ-Verkehr nur temporär für Ver- und Entsorgung sowie für Feuerwehr und im Notfall zulässig. Durch Planzeichen werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Kinderspiel festgesetzt.

Nördlich und östlich der Gemeindebücherei ist der Bachlauf des Feldkirchner Bachs mit Begleitflächen festgesetzt.

Nördlich des Feldkirchner Bachs befindet sich ein Baufeld für die Erweiterung beziehungsweise Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Das vorhandene Baufeld gliedert sich in zwei Bereiche.

Für das westliche Baufenster werden, im Anschluss an das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen (siehe auch folgende Abbildung):

- zulässige Grundfläche GR GR 85 [m²]
- zulässige Geschoßfläche GF GF 170 [m²]
- zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingend II
- zulässige Traufhöhe TH 9,00 m
- geschlossene Bauweise

Für das daran anschließende östliche Baufenster werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen:

- zulässige Grundfläche GR GR 205 [m²]
- zulässige Geschoßfläche GF GF 700 [m²]
- zulässige Zahl der Vollgeschosse II+D bis III
- zulässige Traufhöhe TH 9,75 m
- geschlossene Bauweise

Das vorhandene Baurecht in den o.g. Bereichen wurde bislang nicht realisiert.

Die Art der Nutzung wird für das Planungsgebiet als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und bestehenden Nutzungen werden Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen getroffen.

Nördlich und östlich an das nördlich gelegene Baufeld schließen öffentliche Grünflächen an. Der nördliche Bereich ist dabei als Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Kinderspielplatz festgesetzt (siehe folgende Abbildung).



Abb. 2 Auszug aus 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ (rechtskräftig seit 06.12.1994) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © 1994 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen werden umfassende Vorgaben zur Gestaltung des Dachs, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Fenster- und Fassadengestaltung sowie –Gliederung, Schaufenster und Werbeanlagen, Arkaden, Einfriedungen u.a. getroffen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen den ortsbildprägenden, dominierenden Baumbestand im Bereich des Dorfplatzes sowie Pflanzgebote für eine grünordnerische Entwicklung des Bereichs.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Münchener Straße (ST 2078) begrenzt.

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch den zentralen Dorfplatzbereich von Feldkirchen. Dieser wird von den angrenzenden vorhandenen Geschäfts- und Wohngebäuden sowie von der denkmalgeschützten Gemeindebücherei geprägt. Eine Ein- und Ausfahrt vom Dorfplatzbereich zur Staatsstraße ist entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Geschäfts- und Wohngebäude erfolgt über die, den Dorfplatz begleitenden, den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Flächen an der nördlich gelegenen Schießstattstraße. Die Gemeindebücherei inmitten des Dorfplatzes wird fußläufig oder per Fahrrad erschlossen.

Technische Infrastruktur

Die überplanten Grundstücke sind durch bestehende Anschlüsse an die technische Infrastruktur angebunden.

Neue Bauvorhaben sind an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Im Planungsgebiet befindet sich die denkmalgeschützte Gemeindebücherei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Nördlich und östlich der Bücherei verlaufen, die im Rahmen der Dorferneuerung teilweise geöffneten Bereiche des Feldkirchner Bachs.

Die unbebauten Flächen des überplanten Bereichs werden überwiegend als Dorfplatz beziehungsweise im nördlichen Planungsgebiet als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt.

Im Norden und Osten begrenzt die Friedhofsmauer das Planungsgebiet.

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Planungsgebiets 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 (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.).

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete).

In der östlich des Planungsgebiets gelegenen, denkmalgeschützten katholischen Pfarrkirche St. Laurentius ist das FFH-Gebiet Nr. 8037-372.02 „Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim“ verzeichnet.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 im weiteren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8136-371.01 „Mangfalltal“ in einer Entfernung von circa 1,3 km südöstlich des überplanten Bereichs.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

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

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von Bayernnetz Natur-Projekten.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb von Vorrangflächen oder innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Nach dem bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 13.09.2021, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets und angrenzend keine kartierten Biotopflächen.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 13.09.2021). Es handelt sich dabei um folgende Denkmale (siehe folgende Abbildung und Tabelle).

Bau- und Bodendenkmale	
Bodendenkmal Nr. D-1-8036-0050	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg – Salzburg).
Bodendenkmal Nr. D-1-8037-0071	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Feldkirchen und ihrer Vorgängerbauten.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-1	Inschrift Westliche Gartenmauer des Pfarrhofes, 18. Jh.; Inschriftstein, bez. 1642; Marienfigur, Kalkstein, 18. Jh.; vor der westlichen Gartenmauer.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2	Katholische Pfarrkirche St. Laurentius Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach und Westturm mit welscher Haube, von Hans Schurr, 1906, historisierender Neubau unter Einbeziehung des spätgotischen Turmunterbaus, südl. Turmwand bez. 1469; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal, Kalksteinrelief, um 1918; Friedhofskapelle, mit Arkadengang, Mittelrisalit und Putzgliederungen, historisierend, um 1906.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-3	Wohnhaus Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Segmentbogenfenstern, zwei schmiedeeisernen Balkonen und Putzgliederungen, in historisierender Formensprache, im Giebfeld bez. 1895.
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-6	Gasthaus Gasthaus, zweigeschossiger Putzbau mit mittelsteilem Halbwalmdach, wohl 1. Drittel 19. Jh

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

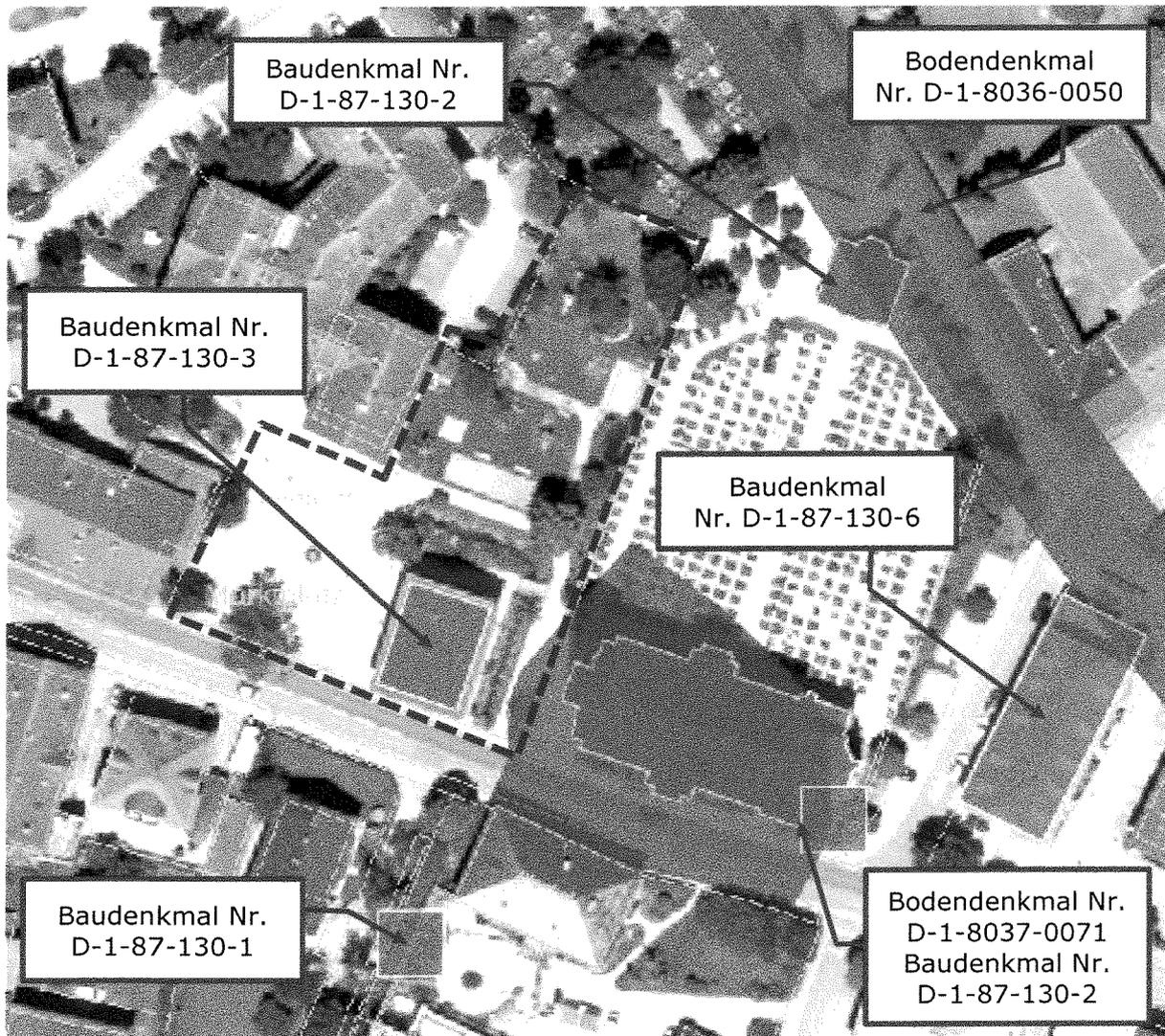


Abb. 3 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllflächen) innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau strichliert umrandet) – o. Maßstab
 Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH, Denkmaldaten © 2021 BLfD; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Realvegetation

Im Planungsgebiet befinden sich vereinzelte dominierende Solitärlaubebäume unterschiedlichen Alters. Hierzu gehören Linden, Robinien, Ahorn, Ebereschen, Hainbuchen u.a..

Die im Zuge der Dorferneuerung geöffneten Bereiche des Feldkirchner Bachs weisen einen unterschiedlichen Bewuchs an gewässerbegleitenden Gehölzen auf. Die nördlich der Bücherei angesiedelten öffentlichen Grünflächen werden als Kinderspielplatz genutzt und intensiv als Rasen gepflegt.

Im Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden Friedhofsmauer finden sich teilweise Gehölz- und Pflanzbeete.

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



Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) 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

Für das Planungsgebiet wurde durch das Ingenieurbüro Neumaier, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen im August 2018 eine höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme durchführt. Diese bildet die Grundlage für vorliegende Planung.

Die überplanten Grundstücke sind demnach überwiegend eben. Die Höhenlage im Planungsgebiet bewegt sich demnach innerhalb eines Bereichs von circa 550,50 m ü.NN im Bereich der Münchener Straße bis zu circa 551,15 m ü.NN. im Bereich der nördlich tangierenden Friedhofsmauer.

Oberflächen- / Fließgewässer

Das Planungsgebiet wird vom Feldkirchner Bach (Gewässer III. Ordnung) gequert. Teilbereiche des Bachlaufs wurden im Rahmen der Dorferneuerung geöffnet und sichtbar gemacht.

Das Vorhaben befindet sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich die Änderungsbereiche nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich weite Teile des Planungsgebiets innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Feldkirchner Bach“ (gesichert seit 30.01.2015) sowie innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 (siehe folgende Karte).



Abb. 5 Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets mit HQ100-Fläche (blau schraffierte Flächensignatur) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas – Thema Naturgefahren © 2021 STMFH, Fachdaten: © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das überplante Gebiet liegt vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (BayernAtlas – Naturgefahren, Onlineabfrage vom 14.09.2021).

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche 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.

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 abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist eben. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Planungsgebiets ist nach derzeitiger Einschätzung ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser nicht zu erwarten.

Entsprechend UmweltAtlas Bayern – Angewandte Geologie sind für das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder sonstige Georisiken verzeichnet (Online-Abfrage vom 14.09.2021).

3.3 Planung

Die vorliegende Planung sieht den Umbau der bestehenden, denkmalgeschützten Gemeindebücherei am Dorfplatz von Feldkirchen vor. Durch einen Erweiterungsbau können Räume für die Volkshochschule VHS und Flächen für ein Café angeboten werden.

Die Ortsmitte von Feldkirchen-Westerham wird durch vorliegende Planung komplettiert und neugestaltet.

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude, mit seiner städtebaulichen Position am Dorfplatz, bleibt in seinem Erscheinungsbild im Ortszentrum freigestellt und wird durch einen Anbau auf der Nordseite ergänzt. Durch die vorliegende Planung entsteht ein schlüssiges Gesamtensemble mit einer zeitgemäßen Gestaltung und einem qualitativvollen Zusammenspiel aus Gebäude und Freiraum.

Grundlage für die vorliegende Planung bildet die durch H2M Architekten / Ingenieure / Stadtplaner, München in Zusammenarbeit mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, München ausgearbeitete Genehmigungsplanung mit Stand vom 19.07.2021.

Bestandsbibliothek

„Die Gemeindebücherei ist ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachraum und Satteldach. Der Haupteingang liegt an der Südseite.

Die Gemeindebücherei wurde in der bestehenden Form als Wohnhaus als zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Segmentbogenfenstern, Haupteingang und zwei schmiedeeisernen Balkonen an der Südseite, und Putzgliederungen, in historisierender Formensprache errichtet und in den 90er Jahren saniert.

Aktuell wird das Gebäude als Gemeindebücherei genutzt. Diese Nutzung wird unter minimalen Sanierungsaufwand weiterverfolgt.

Das Gebäude ist in die Denkmalliste aufgenommen (Denkmal Nr. D-1-87-130-3).

Die geplante Sanierung erfolgt denkmalgerecht in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.“ (2021, H2M Architekten / Ingenieure / Stadtplaner)

Neubau Bibliothek

„Der Anbau der Bibliothek ist ein zweigeschossiger Baukörper, welcher in beiden Etagen barrierefrei mit dem Bestandsbau verbunden ist. Sowohl das Obergeschoss als auch das Flachdach verbinden hierbei Bestandsbau der Bibliothek mit dem Neubau Volkshochschule und Café. Während im Erdgeschoss das Eingangsfoyer der Bücherei sowie separat erschließbare öffentliche Toiletten angeordnet sind, befindet sich im Obergeschoss ein großer Multifunktionssaal, welcher als Lesesaal bzw. als Vortragssaal genutzt werden kann.

Der Bauteil setzt sich als verglaste Baukörper mit vorgesetzter Lamellenstruktur vom Bestand ab.

Die von der Bücherei und der Volkshochschule zugängliche Dachterrasse kann als Leseterrasse oder für Veranstaltungen im Freien, z.B. Yoga-Kurse genutzt werden.

Im Bereich des Neubaus Bibliothek ist ein freiliegender Bachlauf unterirdisch zu kanalisieren. [...]“ (2021, H2M Architekten / Ingenieure / Stadtplaner)

Dachterrasse Mittelbau

„Die Dachterrasse soll [hauptsächlich] von der Bibliothek [...] aus genutzt werden. Eine einheitliche Fläche mit Terrassenplatten aus Beton (40cm x 40cm) ermöglicht diverse Nutzungen. Mit mobilen Pflanzgefäßen kann der Raum zониert werden, beispielweise für [...] Leseveranstaltungen. Um eine langlebige Bepflanzung zu gewährleisten werden die Gefäße mit speziellem Substrat befüllt und beinhalten außerdem ein Wasserreservoir.“ (2021, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH)

Neubau Volkshochschule und Café

„Der Neubau von Volkshochschule und Café ist ein dreigeschossiger kompakter Körper der an den Zwischenbau der Bibliothek anschließt. Er greift den Typus vorhandener Satteldachhäuser auf und interpretiert diesen in zeitgemäßer Gestalt. Mit der Wahl der Fassadenmaterialität bezieht sich der Neubau ebenfalls auf seine Umgebung. Die Putzfassade wird in besonderer Struktur als Besenstrich ausgeführt, während die Holz-Aluminiumfenster und die Lüftungsflügel aus perforiertem Metall in Material und Farbigkeit Bezug auf die vertikale Lattung des Zwischenbaus nehmen.

Mit einer Übereck-Fassadenöffnung öffnet sich der gastronomische Bereich im Erdgeschoss zum Platz hin. Die Zugänge zum Café im EG und der Volkshochschule in den Obergeschossen befinden sich im Durchgang zum Zwischenbau, wobei auf der Nordseite zusätzliche Zugänge zum nördlich angrenzenden Außenraum mit Spielplatz geplant sind.

Sowohl von der Volkshochschule als auch vom Bestandsgebäude führen Austritte auf die großzügige Dachterrasse des Mittelbaus, die [zum Beispiel] als Leseterrasse [...] genutzt werden kann.

Der Neubau wird als Massivbau mit monolithischer Außenwand aus Mauerwerk und Stahlbeton, Stahlbetonzwischendecken und einem Dach aus Brettsper Holzdecken ausgeführt.

Aufgrund der kompakten Bauweise des Neubaus und des hohen Dammstandards wird ein sehr geringer Heizenergiebedarf benötigt.“ (2021, H2M Architekten / Ingenieure / Stadtplaner)

Dorfplatz

„Die bestehenden, brüchig gewordenen Belags-Intarsien und die Brunnenanlage im Zentrum des Platzes werden zugunsten einer durchgehenden Granit-Pflasterfläche im Passe-Verband abgebrochen. Durch das gesägt und gestrahlte Kleinsteinpflaster entsteht eine sehr ebene Fläche, die optimal ist für beispielsweise Wochenmärkte, Dorffeste und Maimaumaufstellen. Das ausgebaute Segmentbogen-Pflaster (Granit Kleinstein, gebrochene Oberfläche) wird für die Anschlussbereiche um den Dorfplatz wiederverwendet.

Baumpflanzungen im Süden und Westen des Platzes ergänzen die Bestandsbäume und sorgen für die nötige räumliche Fassung. Die mächtige bestehende Robinie wird durch eine Wurzelbrücke in Form einer Holz-Sitzplattform geschützt. [...]

Fahrradstellplätze entlang der Münchener Straße stellen eine weitere Trennung zwischen der stark befahrenen Straße und dem Platz dar. Der Platz wird durch eine ebenerdige Brunnenanlage mit Düsen und Beleuchtung bespielt [...]

Der Zugang zum Mittelbau erfolgt über Granit-Blockstufen sowie eine barrierefreie Rampe. Bodenhüllen für Sonnenschirme ergänzen die Außennutzung der Bibliothek. Eine durchgehende Muldenrinne aus Großsteinpflaster Granit führt von der Schießstattstraße weiter zum Café im Erdgeschoss des VHS-Gebäudes.

Die Terrassen westlich und nördlich des Cafés werden mit Segmentbögen gepflastert und mit organisch geformten Pflanzflächen aufgelockert.“ (2021, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH)

Spielplatz

„Nördlich des Neubaus VHS befindet sich heute schon ein Kinderspielplatz über der Tiefgarage der Parzelle 16/4. Die Spielgeräte [...], Sitzgruppen und Trockenmauern werden ausgebaut, gereinigt und wieder eingesetzt.

Durch die großen Formen im Belag, in Sitzmauern und den Rasenhügel entsteht eine abwechslungsreiche Spiellandschaft für Kinder. Für generationenübergreifendes Spielen wird im Norden ein Schachfeld und ein Boule-Feld angeboten. Wege aus Wassergebundener Wegedecke führen durch die verschiedenen Spielbereiche. Stauden- und Strauchpflanzungen formen einen ruhigeren Bereich vor der bestehenden Friedhofsmauer.

Richtung St. Laurentiuskirche und Friedhof bilden üppige Pflanzfläche einen Übergang zwischen Spielplatz und den Orten der Besinnung. Östlich des VHS-Gebäudes wird ein Müllhäuschen mit Holzbelattung und Dachbegrünung in die Pflanzflächen integriert, in dem außerdem die Fortluft der Lüftungsanlage untergebracht wird.“ (2021, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH)

Feldkirchner Bach

„Der Feldkirchner Bach wird verrohrt unter dem Mittelbau durchgeführt und tritt östlich des Gebäudes wieder in Erscheinung.

Durch Granit-Treppenstufen und Sitzstufen wird der Bach für die Anwohner erlebbar gemacht. Durch die Bepflanzung mit standorttypischer, an Nässe angepasste, Vegetation erhält dieser Bereich einen eigenen Charakter, der zum Verweilen einlädt. Die Böschung wird in diesem Bereich durch Winkelstützmauern in Sichtbeton-Optik gehalten. Ein aufmontiertes Gelände dient als Absturzsicherung.

Der restliche Verlauf des Baches bleibt in seinem Bestand erhalten.“ (2021, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung und Ergänzung und somit um eine Stärkung der bestehenden Nutzungen im Bereich des Dorfplatzes Feldkirchen. Auf die örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten wird Rücksicht genommen. Insgesamt ist eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität zu erwarten.

Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“.

Aufgrund der Darstellung der vorliegenden Genehmigungsplanung sowie der Dichte der Planzeichen wurde im Sinne einer besseren Lesbarkeit eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

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

Die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich bisheriger Änderungen wurden, soweit zutreffend, in diese Bebauungsplanänderung integriert. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 3. Änderung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Analog des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ ist das Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Nicht zugelassene Nutzungsarten werden entsprechend der rechtverbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Zur Sicherstellung einer, dem Gebietstyp entsprechenden Mischung der Nutzungsformen wird für das Planungsgebiet i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO ein Erdgeschoss eine Wohnnutzung allgemein nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen beziehungsweise zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die begrenzende Festsetzung zur Ausbildung von Dachgeschossen entfällt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GR und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt. Die Festsetzung zur Ausbildung der Dachgeschosse ist rechtlich überholt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, diese werden durch vorliegende Planung eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Höchstzulässige Grundfläche GR

Für das Planungsgebiet wird in Berücksichtigung des Baubestands beziehungsweise der vorliegenden Planung für die geplanten Erweiterungsbauten die zulässige Grundfläche GR planteilbezogen festgesetzt.

Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Anlehnung an die vorliegende Genehmigungsplanung planteilbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt.

Für Satteldächer wird die zulässige Wandhöhe gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Für Flachdächer wird die zulässige Wandhöhe gemessen von der OK.FFB.EG bis zur Oberkante der Attika. Absturzsicherungen oberhalb der Attika bleiben dabei unberücksichtigt.

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 den Baubestand sowie der vorliegenden Genehmigungsplanung in m ü.NN festgesetzt. Im Sinne eines Planungsspielraums und in Berücksichtigung möglicher Gefahren durch Wasser ist in begründeten Fällen eine Abweichung der festgesetzten Höhenlage der Gebäude in begrenztem Maß zulässig.

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die zwei- bis dreigeschossige Bebauung der Umgebung ein.

Für untergeordnete Nebenanlagen wird in Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange der umgebenden Baudenkmale die seitliche Wandhöhe begrenzt. Das gewählte Maß berücksichtigt die Höhe der, das Planungsgebiet im Osten und Norden begrenzenden Friedhofsmauer.

Technisch notwendige Bauten, wie zum Beispiel Zulufttürme für Lüftungsanlagen werden in Anlehnung an die Genehmigungsplanung in einem höheren Maß zugelassen. Die gewählte Höhe berücksichtigt eine geringere Geräusentwicklung dieser technischen Anlagen. Eine Beeinträchtigung durch schalltechnische Emissionen auf die Besucher des angrenzenden Friedhofs ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Die geplanten Zulufttürme sind nach vorliegender Genehmigungsplanung innerhalb einer Grün- / Pflanzfläche mit Gehölzpflanzungen geplant. Eine visuelle Abschirmung der technischen Anlagen ist in diesem Zusammenhang zu erwarten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan und in Anlehnung an die geplante Bebauung eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNV festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

In Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und der ortsbildprägenden Wirkung werden für den Baubestand der Gemeindebücherei die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten Ergänzungs- und Erweiterungsbauten werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und vorliegende Objektplanung bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gemäß der vorliegenden planerischen Überprüfung nicht beeinträchtigt.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden analog des rechtskräftigen Bebauungsplans Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen.

Über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinaus dürfen im Sinne eines Planungsspielraums und in Berücksichtigung der vorliegenden Genehmigungsplanung die Baugrenzen an der Nord- und Westseite des geplanten Erweiterungsbaus durch Terrassen bis zu einer begrenzten Tiefe überschritten werden.

Erforderliche Abstandsflächen

Die vorliegende Planung basiert auf der vorliegenden Genehmigungsplanung zur Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Gemeindebücherei. Innerhalb der Erweiterungsbauten sollen zudem die Volkshochschule und ein Café angesiedelt werden.

Im Vorfeld der Planung wurden Untersuchungen zur Belichtung und Besonnung der benachbarten Gebäude durchgeführt. Diese kamen zu dem Ergebnis, dass, unter Ausnutzung der zulässigen Parameter gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse aufgrund einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten und der benachbarten Gebäude nicht zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang gilt als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe daher die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Diese berücksichtigt den baubestand und die, nach vorliegender Genehmigungsplanung geplanten Erweiterungsbauten.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Sinne eines erweiterten Planungsspielraum wird die entsprechende Festsetzung für untergeordnete Nebenanlagen ab einer bestimmten Größe definiert. Ab der festgelegten Größe sind untergeordnete Nebenanlagen demnach, zur Wahrung des Gebietscharakters, ausschließlich innerhalb der, mit Planzeichen festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Belange des Ortsbildes werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

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

Die Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen sind, in Anlehnung an den Baubestand, lediglich innerhalb der Bauräume und innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb der, mit Planzeichen belegten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich nicht zulässig.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen

In Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzung im nördlichen Planungsgebiet (siehe hierzu auch Kap. 3.3 Planung: Spielplatz) werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

4.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

In Anlehnung an die ausgeübte Nutzung sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans und in Berücksichtigung der vorliegenden Genehmigungsplanung werden für den Dorfplatz Feldkirchen öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt.

Eine Ausfahrt vom Dorfplatz zur südlich tangierenden Münchener Straße (ST 2078) ist analog des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zugelassen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche ist, entsprechend der rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitplanung ein KFZ-Verkehr nicht zulässig. KFZ-Verkehr für Ver- und Entsorgung, für die Feuerwehr und im Notfall bilden die Ausnahme und sind somit temporär zugelassen.

Im Bereich der geplanten Erweiterungsbauten ist, im Sinne der Sicherstellung fußläufiger Wegebeziehungen, die Errichtung einer Passage geplant. Entsprechende Flächen werden, nach Planzeichen, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Sinne der Verkehrssicherheit werden Vorgaben für lichte Durchgangshöhen der Passage getroffen.

4.7 Festsetzungen zum Schallschutz

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ wurde ein Gutachten zur Beurteilung der schalltechnischen Situation erstellt.

Analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Schutz vor schalltechnischen Immissionen übernommen und auf die aktuelle Grundlage der Rechtsnormen abgestimmt.

Durch die vorliegende Planung findet keine wesentliche Veränderung der vorhandenen zulässigen Nutzung im Planungsgebiet statt.

Nach derzeitiger Einschätzung sind daher keine wesentlichen Änderungen der schalltechnischen Situation zu erwarten. Auf eine erneute Überprüfung der Schallschutzsituation im Planungsgebiet wird daher verzichtet.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestand getroffen. Soweit zutreffend werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Diese werden in Bezug auf die vorliegende Genehmigungsplanung abgestimmt und ergänzt.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen allgemein zu einer positiven und zeitgemäßen Wirkung auf das Ortsbild beitragen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dacheindeckung im rechtskräftigen Bebauungsplan sind mittlerweile überholt. Diese werden im Sinne der tatsächlichen Entwicklung und der vorherrschenden Dacheindeckungsformen abgestimmt und erweitert.

Die erforderlichen Dachüberstände von Gebäuden wird auf den mittlerweile ortsüblichen Abstand abgestimmt.

Im Sinne einer Einbindung in die umgebende Bebauung und in Berücksichtigung der Belange des Ortsbilds werden Vorgaben für die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie getroffen.

Die Gestaltung von Fassaden wird auf ein Mindestmaß reduziert, Belange des Ortsbildes sowie des Denkmalschutzes werden dabei berücksichtigt.

Festsetzungen zur Installation von Werbeanlagen werden auf die tatsächliche Entwicklung sowie die Belange des Ortsbildes und Denkmalschutzes abgestimmt.

Einfriedungen der, entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußgängerberiech sowie der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf sind im Sinne der Gewährleistung einer allgemeinen Zugänglichkeit nicht zulässig.

Geländemodellierungen sind allgemein im Rahmen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig. Darüber hinaus sind, im Sinne eines Planungsspielraums, im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen Aufschüttungen und Geländemodellierungen für Spielhügel, Anböschungen für Spielgeräte u.a. zulässig.

4.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, vorhandene Baumbestand ist aus Gründen des Naturschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung zu erhalten und darf weder beschädigt noch 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 ersetzen. Von der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird ein Mindestpflanzgebot für standortgerechte Laubbäume, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Auf den vorliegenden Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigungsplanung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Alle Pflanzungen sind aus 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*). Arten des vorhandenen Baumbestands sind im Sinne einer durchgängigen und einheitlichen Gestaltung des grünordnerischen Umfelds zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung werden vegetationstechnische Vorgaben für Bepflanzungen festgesetzt.

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

Flachdächer untergeordneter Nebenanlagen sind im Sinne eines erweiterten Lebensraums dauerhaft und fachgerecht zu begrünen, Vorgaben zur Sicherstellung einer entsprechenden Entwicklung der Dachbegründung werden entsprechend festgesetzt.

4.10 Festsetzungen zum Artenschutz

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

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

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 werden Festsetzungen zum Zeitpunkt der Entfernung und Rodung von Gehölzen festgesetzt.

Ebenso werden die Zeiträume bezüglich erforderlicher Abbrucharbeiten und Räumungen des Baufelds zeitlich begrenzt.

Im Sinne einer möglichst geringfügigen Beeinträchtigung von Insekten werden Vorgaben für die zulässige Art der Beleuchtung im Bereich der nördlich angesiedelten Flächen für Gemeinbedarf: Spiel- und Sportanlagen getroffen. Der zentrale Dorfplatzbereich ist in Berücksichtigung einer erhöhten Anforderung an Bewegungs- und Verkehrssicherheit von diesen Festsetzungen ausgenommen. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang jedoch auf eine möglichst insektenfreundliche Beleuchtung des Bereichs zu achten.

Im Übrigen wird auf das Kapitel 5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung verwiesen.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsplanung

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i.S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird wesentlich unterschritten.

Die zulässige Grundfläche wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit der geänderten Planung nicht wesentlich erhöht.

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

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

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

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

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

Bau- / Bodendenkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 13.09.2021, auf das Kap. 3.2 dieser Begründung wird verwiesen).

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Gefahren durch Wasser / Wasserrecht

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Feldkirchner Bachs und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i.V.m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist demnach eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten 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. 3.175 m ²
Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld	ca. 3.175 m ²

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche (BauNVO 1990)	GR 210 m ² GR 85 m ² <u>GR 205 m²</u> ges. GR 500 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche (BauNVO 2021)	GR 700
Baurechtsmehrung	Festgesetzte Grundfläche	+ 200 m ²

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 ein Ausgleich nicht erforderlich.

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

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

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

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Feldkirchen – Ortskern II“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Erweiterung und Stärkung des Gebietscharakters und der vorhandenen Nutzung im Bereich des zentralen Dorfplatzes Feldkirchen,
- Sicherung vorhandener Fußwegebeziehungen durch Festsetzung von Passagen,
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands,
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sowie der vorliegenden Genehmigungsplanung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Begrenzung der zulässigen Einfriedung von Grün- und Freiflächen.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel und-arten im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf: Kinderspiel.
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Rodungszeiträumen.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, etc.

Schutzgut Boden / Wasser

- Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

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).

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

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

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

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete).

In der östlich des Planungsgebiets gelegenen, denkmalgeschützten katholischen Pfarrkirche St. Laurentius ist das FFH-Gebiet Nr. 8037-372.02 „Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim“ verzeichnet. Die „Mausohrkolonien im südlichen Landkreis Rosenheim“ (Gebiets-Nr. 8037-372) weisen entsprechend der NATURA 2000 – Gebietsrecherche Online des LfU Bayern als individuenreiche Mausohrwochenstuben eine bundes- bis europaweite naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 im weiteren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8136-371.01 „Mangfalltal“ in einer Entfernung von circa 1,3 km südöstlich des überplanten Bereichs.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sind unter Berücksichtigung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten. Zusätzliche erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von Bayernnetz Natur-Projekten.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb von Vorrangflächen oder innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 13.09.2021, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets und angrenzend keine kartierten Biotopflächen.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Grünordnung / Gehölzbestand

Im Planungsgebiet befinden sich vereinzelte dominierende Solitärlaubebäume unterschiedlichen Alters. Hierzu gehören Linden, Robinien, Ahorn, Ebereschen, Hainbuchen u.a..

Die im Zuge der Dorferneuerung geöffneten Bereiche des Feldkirchner Bachs weisen einen unterschiedlichen Bewuchs an gewässerbegleitenden Gehölzen auf. Die nördlich der Bücherei angesiedelten öffentlichen Grünflächen werden als Kinderspielplatz genutzt und intensiv als Rasen gepflegt.

Im Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden Friedhofsmauer finden sich teilweise Gehölz- und Pflanzbeete.

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



Abb. 6 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

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

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Grundsätzlich stellt der vorhandene Gehölz- und Baumbestand einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Im Rahmen der vorliegenden Genehmigungsplanung zur Freiflächengestaltung wird der vorhandene Baumbestand soweit möglich erhalten und in die Planung integriert. Das Freiflächengestaltungskonzept sieht eine Ergänzung des Baumbestands vor. Bei Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten dennoch zur Beseitigung von Laub- und Obstbäumen.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

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

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung als innerörtliche Freiflächen Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel 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. Diese sind:

- Rodungsarbeiten
Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist 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.
- Abbrucharbeiten / Räumung des Baufelds
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch Fachpersonal zu untersuchen.
- Beleuchtung
Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf: Spiel- und Sportanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung der Gebäude sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. LED-Straßenbeleuchtungen neutralweiß zu verwenden. Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten) sind allgemein unzulässig. Zu verwenden sind Leuchten, deren Leuchtkegel nach unten gerichtet ist. Bauarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit mit Flutscheinwerfern sind außerhalb der Wintermonate (November - März) unzulässig.

Im Sinne einer möglichst geringfügigen Beeinträchtigung von Insekten werden Vorgaben für die zulässige Art der Beleuchtung im Bereich der nördlich angesiedelten Flächen für Gemeinbedarf: Spiel- und Sportanlagen getroffen. Der zentrale Dorfplatzbereich ist in Berücksichtigung einer erhöhten Anforderung an Bewegungs- und Verkehrssicherheit von diesen Festsetzungen ausgenommen. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang jedoch auf eine möglichst insektenfreundliche Beleuchtung des Bereichs zu achten.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

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

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

Feldkirchen-Westerham, den 10.01.2022



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, Raumbewertung; 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

Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme

Stand vom 18.03.2018

Ingenieurbüro Neumaier, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen

Genehmigungsplanung zur „Neugestaltung Ortsmitte Feldkirchen“

Projekt-Nr.: M023_OFW
Stand vom 19.07.2021

Planverfasser:

H2M Architekten + Ingenieure GmbH, Anglerstr. 6, 80339 München,
muenchen@h2m-architekten.de

HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, Franziskaner Str. 14, 81669 München
mail@hinnenthalschaar.de

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand April 2021