Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

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

mit integriertem Grünordnungsplan

Im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Datum: 07.03.2022
Projekt: 21838

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

Inhaltsverzeichnis I

1.0 Anlass und Erforderlichkeit 1

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum 1

3.0 Ausgangssituation 2

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 2

3.2 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 10

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 11

4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze 11

4.5 Gestalterische Festsetzungen 12

4.6 Festsetzungen zur Grünordnung 13

4.7 Festsetzungen zum Artenschutz 14

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG 15

5.0 Auswirkungen der Planung 17

5.1 Orts- und Landschaftsplanung 17

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 17

5.2.1 Eingriffsbilanzierung 17

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung 18

Literatur- und Quellenverzeichnis 19

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. Für den südlichen Bereich (Flur-Nr. 168, 168/11, 168/17, 168/39) wurde vom Bauausschuss am 05.10.2021 ein Planungskonzept zur Nachverdichtung gebilligt. Um die Realisierung beider Projektvorhaben zeitlich unabhängig voneinander zu ermöglichen, laufen die Bebauungsplanänderungen in getrennten Verfahren.

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ (09.07.2004) einschl. der 2., 3. und 4. Änderung. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als Mischgebiet dargestellt.

Durch das vorliegende städtebauliche Konzept entsteht auf besagtem Gebiet im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung ein Zugewinn an Wohnraum. Für die Umsetzung ist in jedem Fall eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße erforderlich.

In der Sitzung vom 05.10.2021 legt der Bauausschuss zudem fest, dass 3-4 Besucherparkplätze vorzusehen sind.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.05.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die rechtskräftige 2., 3. und 4. 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. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtkräftige FNP stellt von den Bebauungsplanfestsetzungen abweichende Nutzungen als Wohngebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“ umfasst die Flur Nrn. 168, 168/11, 168/17, 168/19, 168/39, 168/40 und 168/42 der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe Abb. 1).

Abb. 1 Karte Geltungsbereich o. Maßstab

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 5.135 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 Verdichtungsansätzen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausreihe), auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwei Mehrparteienhäuser in Planung. Nelkenweg zur infrastrukturellen Anbindung der nördlichen Grundstücke

Im Osten: Dörfliche Bebauung mit Einzelhäusern

Im Süden: Kreisstraße Höhenrainer Straße zur infrastrukturellen Anbindung der südlichen Grundstücke

Im Westen: Dörfliche, leicht verdichtete Bebauung (Zweifamilienhäuser, Reihenhaus)

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Teile des Urplans und der 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße“. Der Urplan sieht für die Flurnummer 168/11 die Gewerbenutzung vor. Die Erschließung des Areals erfolgt über einen verkehrsberuhigten privaten Erschließungsweg, der vom Nelkenweg abzweigt. Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine private Grünfläche, die sich ursprünglich über die anschließenden Grundstücke mit den Flur Nrn. 168 und 168/40 erstreckte. Im Zuge der 3. und 4. Änderung wurde die Grünfläche zur Schaffung von Wohnraum Baurecht für zwei Wohngebäude aufgehoben, wovon bisher nur ein Gebäude errichtet wurde. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs besteht auf der Flur Nr. 168/17 ebenfalls Baurecht für ein Doppelhaus, das bislang ebenfalls nicht errichtet wurde.

Abb. 2 Auszug aus des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainerstraße“ (2000) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – o.M.

Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

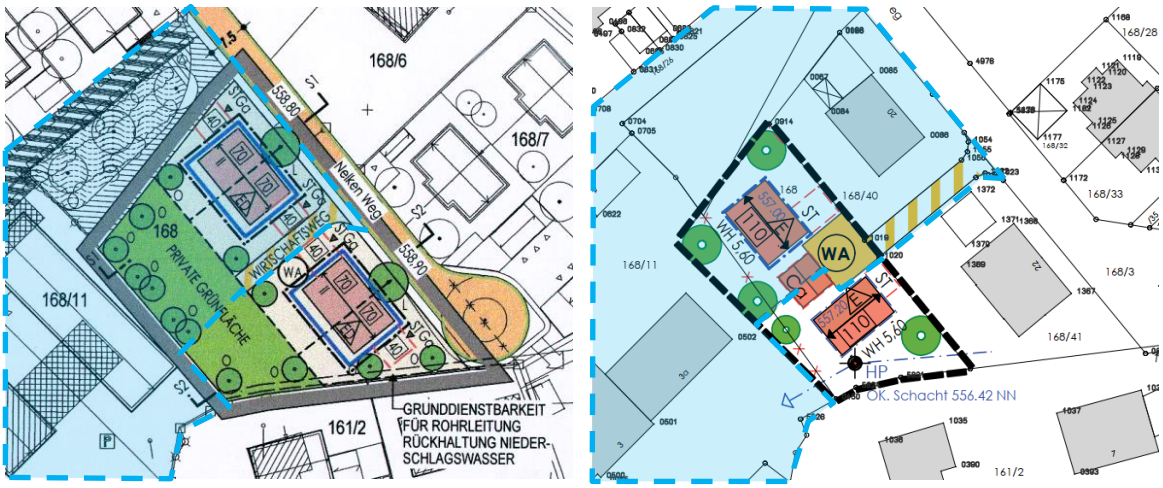

Abb. 3 Auszug aus der 3. (l) und 4. (r) Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainerstraße“ mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (schematisch blau umrandet) – o.M.

Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist der nördliche Teil des Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Südwesten grenzt ein Mischgebiet an (s. Abb. 4).

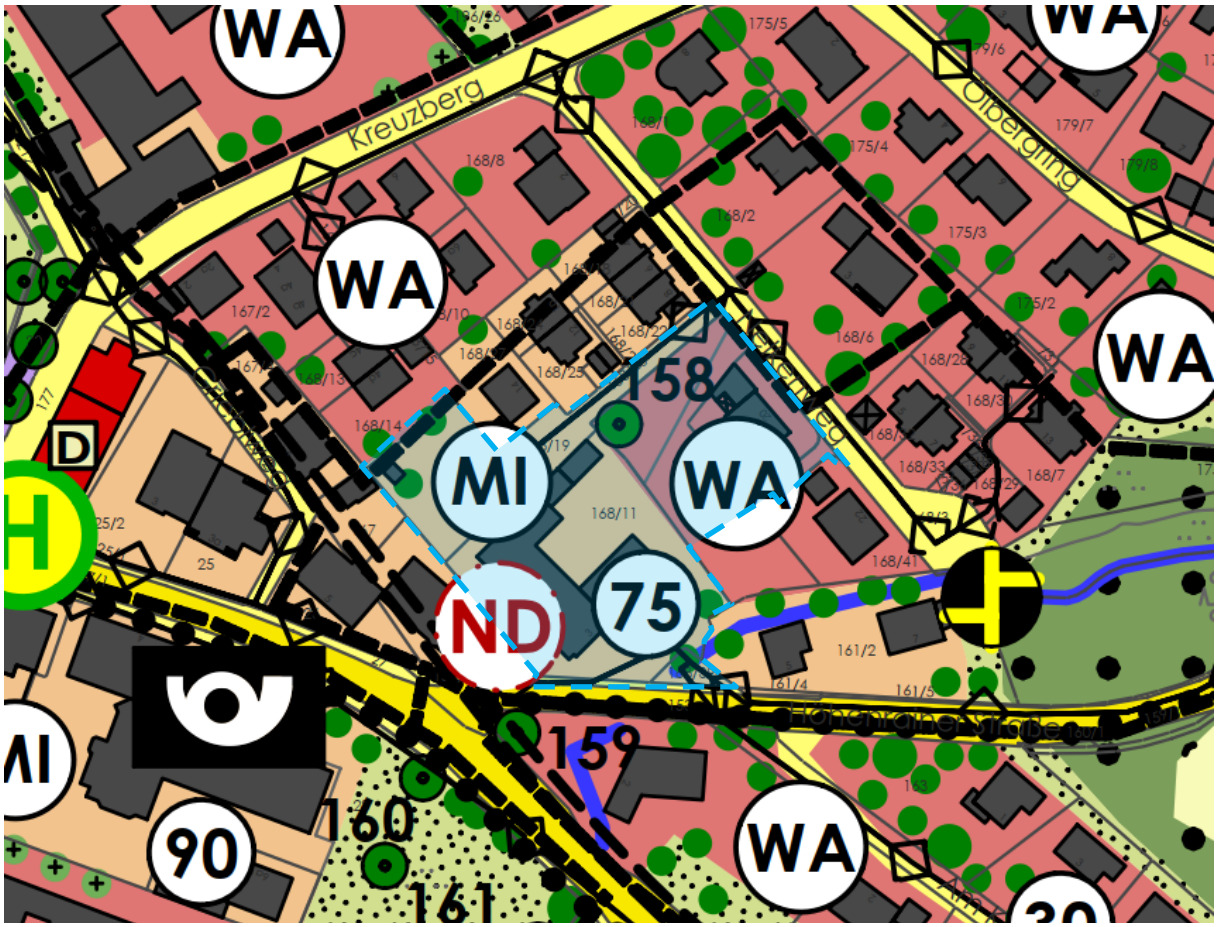

Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen - Westerham mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – o.M.

Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Der ehemalige Gewerbebetrieb auf der Flur Nr. 168/11 ist im Südwesten über die Kreisstraße „Höhenrainer Straße“ erschlossen und zusätzlich im Norden über eine Privatstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des westlichen Grundstücks erfolgt ebenfalls über eine private Zufahrt, die vom Nelkenweg abzweigt. Ähnlich verhält es sich für die nordöstlichen Grundstücke, die von einem privaten Wirtschaftsweg, bzw. direkt vom Nelkenweg erreichbar sind.

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

Da durch die Nähe zur Kreisstraße „Höhenrainer Straße“ mit verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu rechnen ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 07.03. 2022 eineschalltechnsiche Untersuchung erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Immissionsbelastungen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Kreisstraße RO 6 (Höhenrainer Straße) und der Staatsstraße 2078 (Münchener Straße bzw. Rosenheimer Straße) hervorgerufen werden. Die Berechnung erfolgte gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“. Die Ergebnisse wurden entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 4.8).

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das Grundstück mit der Flur Nr. 168/11 ist von der ehemaligen Gewerbenutzung gekennzeichnet. Neben dem U-förmigen Gebäude des aufgegeben Metzgereibetriebs befindet sich dort eine ca. 500 m² große asphaltierte Parkfläche. Der zur Kreisstraße gewandte Gebäudeteil hat eine maximale Wandhöhe von 7,00 m, der dahinter liegende Teil 5,00 m.

Daran angrenzend befindet sich im Westen das Grundstück mit der Flur Nr. 168/17. Der Bebauungsplan sieht die Teilung des Grundstücks und die Errichtung eines Doppelhauses einschließlich Garagen mit einer maximalen Wandhöhe von 5,50 m vor. Bisher ist jedoch weder die Teilung des Grundstücks noch die Bebauung erfolgt. Im westlichen Grundstücksteil befindet sich eine Nebenanlage, der Rest ist als Grünfläche mit gepflegter Vegetation angelegt.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs auf den Flur Nrn. 168/40 befindet sich ein Einzelhaus mit 5,60 m Wandhöhe an der straßenzugewandten Seite. Eine Garage mit Kommunwand an der westlichen Grundstücksgrenze ist Bestandteil der Bebbauung (s. Abb. 3 (l)).

Südlich davon schließt ein weiteres Grundstück (Flur Nr. 168) an, für das die 4. Änderung des Bebauungsplans Baurecht für ein Einzelhaus mit einer maximalen Wandhöhe von 5,60 m und zwei Stellplätzen schafft, aber bisher keine Bebauung erfolgt ist, sondern als Wiesenfläche angelegt ist (s. Abb. 3 (r))

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biogeoraphische 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

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde von der Firma Frauscher Geologie am 15.09.2021 ein Baugrundgutachten erstellt. Die Erkenntnisse des Gutachtens wurden entsprechend berücksichtigt.

Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes liegen gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG keine geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel 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 350 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 Landesamts 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 80 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 30 m südwestlich des überplanten Bereichs. Es handelt sich um 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).

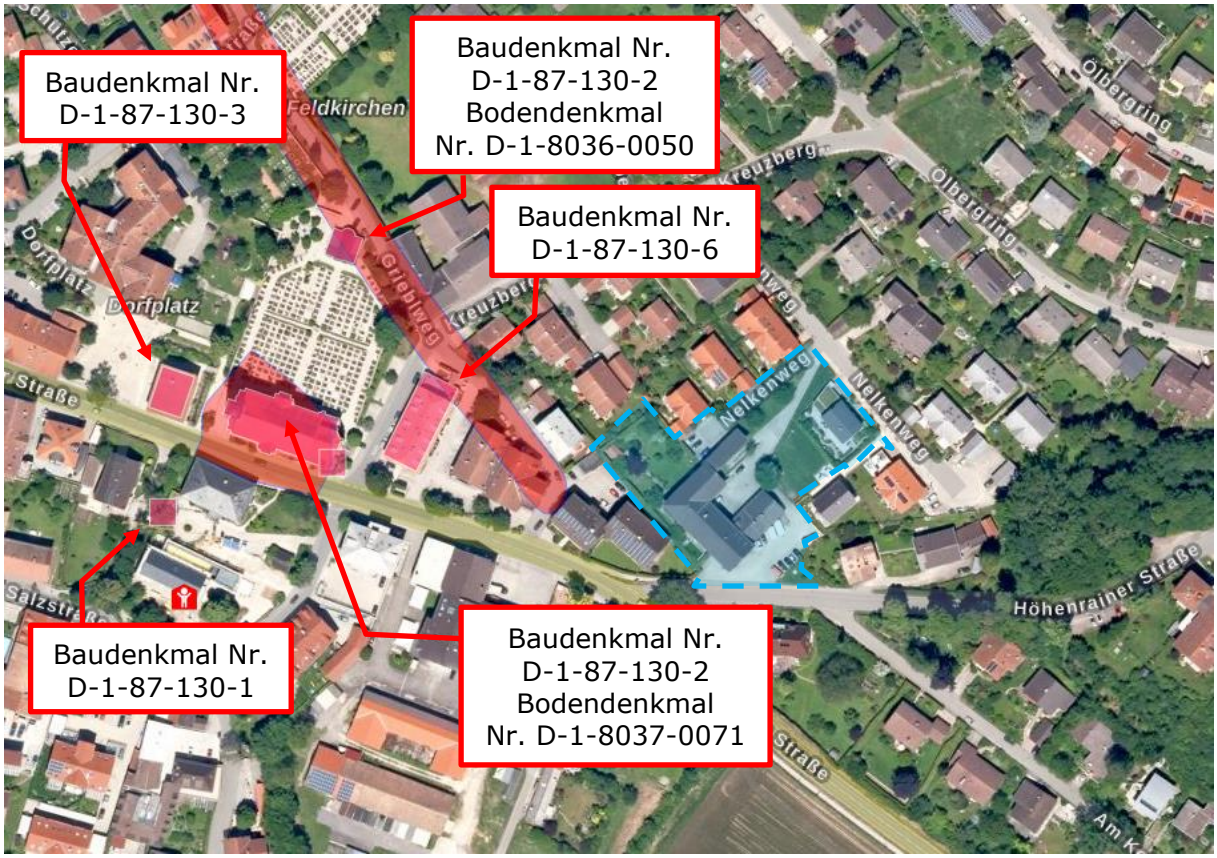

Abb.5 Kennzeichnung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllflächen) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau strichliert umrandet) – ohne Maßstab

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)	30 m
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-6	Gasthaus, zweigeschossiger Putzbau mit mittelsteilem Halbwalmdach	80 m
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2	Friedhofskapelle der Kat. Pfarrkirche St. Laurentius	150
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-2	Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Kriegerdenkmal	150
Bodendenkmal Nr. D-1-8037-0071	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich d. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius	150
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-3	Wohnhaus in historisierender Formensprache, ca. 1895	180
Baudenkmal Nr. D-1-87-130-1	Westliche Gartenmauer d. Pfarrhofs mit syn. Inschriftentafel (ca. 1642) und Marientafel (18. Jh.)	185

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

Realvegetation

Der Geltungsbereich liegt in Mitten des Ortsgebiets. Die unbebauten Flächen des Planungsgebiets dienen überwiegend als Hof- und Erschließungsflächen sowie als Gartenbereiche im Hausumfeld. Wie bereits erwähnt gibt es im Geltungsbereich zwei unbebaute Freiflächen. 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. 6 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topographie

Das überplante Grundstück fällt von Nordosten (ca. 559 m ü. NN) über eine Länge von ca. 40 m nach Südwesten (ca. 553,50 m ü. NN) ab. Das entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von circa 6,5 %.

Oberflächen- / Fließgewässer

Südöstlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 80 m der Kellerberggraben (ausgebauter Wildbach). Bauvorhaben am südöstlichen Rand der Grundstücksgrenze können sich ggf. innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern befinden.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich 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 24.01.2022).

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 des Versiegelungsgrads und 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).

Artenschutz

Zur Beurteilung des Bestandsgebäudes (Höhenrainer Str. 3) hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen, bzw. einer möglichen Nutzung der Gebäude als Quartiere, wurde von Dr. Christoph Manhart (Umweltplanung und zoologischer Gutachter) mit Stand vom 10.07.2021 ein Gebäudekontrolle durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Individuen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.
- Hinweise auf die Nutzung als Wochenstube aufgrund größerer Kothaufen fehlen.
- Der nordöstliche Gebäudeteil des Bestands der Höhenrainer Str. 3 ist offen und als Sommerquartier für Fledermäuse grundsätzlich geeignet.
- Als Winterquartier sind alle Gebäude ungeeignet.
- Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten liegen nicht vor.

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 und Änderung von Bebauungsplänen:

- 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 der Inwertsetzung von brachgefallenen Flächen sowie in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur.

Der Bebauungsplanänderung liegt ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des gesamten Areals des stillgelegten Gewerbebetriebs zugrunde. Es soll ein durchmischtes Quatier entstehen, das von Ein- und Mehrfamilienfamilienhäusern geprägt ist und in dem Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser Platz finden sollen. Entsprechend vorliegender Planung sollen die Kfz-Stellplätze überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage angelegt werden. Das bestehende, stillgelegte Betriebsgebäude auf der Flur Nr. 168/11 soll teilweise abgebrochen werden, um die Gestaltung des Areals zu ermöglichen.

Das Vorhaben im Geltungsbereich ist der Teil der geplanten Neugestaltung im östlichen Bereich der Gemarkung Feldkirchen. Weitere Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum, wie auf dem nördlich angrenzenden Grundstück mit der Flur Nr. 168/6 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 der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, eine Neugestaltung und 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 Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern im Verdichtungsraum im Umfeld des Oberzentrums Rosenheim. Insgesamt ist ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher grundsätzlich bestrebt, in Berücksichtigung der folgenden Leitlinien, Wohnraum zu schaffen.

Leitlinien für die Erweiterung des Bebauungsplans:

- Innerörtliche Nachverdichtung zur Schonung von Außenbereichsflächen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" einschließlich der betroffenen Änderungen. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 6. Änderung.

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

Aufgrund der Dichte der Planzeichen und zur besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Das 1999 festgesetzte Mischgebiet MI gilt seit der Stilllegung des Gewerbebetriebs als überholt. Im Sinne der innerörtlichen Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung, sieht die Gemeinde die Nutzung zu Wohnzwecken vor.

Die Erschließung des WA erfolgt teilweise durch die Stichstraße „Nelkenweg" mit Wendekreis und teilweise durch die „Höhenrainer Straße". Auf Grund des begrenzten Flächenangebotes und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere für den ruhenden Verkehr, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechstkräftige FNP stellt für den Geltungsbereich teilweise abweichende Nutzungen als Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

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

Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

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.

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.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden allgemein eingehalten.

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 und der umliegenden Bebauung.

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 in Meter über Normal Null festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

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

Eine Ausnahme bildet ein Gebäudeteil im Süden des Grundstücks mit der Flur Nr. 168/11, das nach vorliegender Planung als überdachter Durchgang, bzw. Vordach fungieren soll. Aus diesem Grund wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in diesem Gebäudeteil auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Mindestgröße für Grundstücke

Entsprechende Festsetzungen, welche die Grundstücksgrößen regeln, sind aufgehoben. Der Bauleitplanung liegt eine Planung vor, welche die Entwicklung des Areals ausreichend regelt, ohne Grundstücksgrößen zu brauchen.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

In Berücksichtigung sowie der geplanten Nachverdichtung durch zusätzliches Baurecht und der damit verbundenen Erschließungskapazitäten wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen und in Hinblick auf die umgebende Bebauung wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

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 geringfügige Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 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.

Erforderliche Abstandsflächen

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

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

Die Belange der angrenzenden Grundstücke werden insofern nicht beeinträchtigt, dass zu den Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

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.

Die Errichtung von Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Fahrradhäuschen, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung schränken den durch verdichtete Wohnbebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke weiter ein. Daher werden die genannten Nebenanlagen nur bis zu einer bestimmten Größe zugelassen.

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 in der Fassung vom 11.08.2021. Demnach sind u.a.

- Mindestens 2 KFZ- und ausreichend Fahrradstellplätze pro Wohnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen 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.

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird ein Mindestabstand von Garagen, Carports und deren Nebenanlagen zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Abstandstiefe entspricht dem erforderlichen Maß der Dachüberstände.

Um die Bereitstellung von Besucherparkplätzen und Stellplatzmöglichkeiten für die nördlichen Baufenster 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 müssen 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 sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen. Diese sind per Planzeichen vorgeschrieben.

Eine Überdachung von Tiefgaragenzufahrten ist allgemein zulässig.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets und der Lage im Ortsrandbereich wird bei Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen.

Baukörper

Zum Erhalt des Ortsbildes werden betont rechteckige, regionaltypische Baukörper angestrebt, die durch Festsetzung eines Mindestseitenverhältnisses geregelt werden. Zur Gewährleistung der gewünschten Entwicklung wird ein entsprechendes Mindestverhältnis von Traufseite zu Giebelseite wird festgesetzt.

Soweit die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich dem Spielraum bezüglich der Lage des Gebäudes.

Doppelhaushälften sind aus Gründen des Ortsbildes profil- und traufgleich zusammenzubauen.

Flächen ohne Einfriedung

Im Zentrum des Areals soll eine hofartige Situation entstehen, die allen Bewohnern des Geltungsbereichs zugänglich ist. Dieser Bereich gewährleistet zudem kurze Erschließungswege zur fußläufigen Erreichbarkeit angrenzender Gebäude. Aus diesem Grund wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf definiert, die vorrangig der Erschließung aller Grundstücksanlieger durch gemeinsame Geh- und Leitungsrechte dient.

Dieser Bereich ist frei von Einfriedungen und Nebenanlagen zu halten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich wünschenswert. Zur Wahrung des Ortsbilds wurden hierzu entsprechende Festsetzungen getroffen, die Gestaltung und Ausmaß regeln.

Dachgestaltung

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem zulässig. Die zulässigen Dachneigungen von 22° – 35° und Firstrichtungen sind ortsteiltypisch und bestimmt durch die umgebende Bebauung

Dachüberstände

Dachüberstände sind ein zentraler Bestandteil der Region. Aus diesem Grund wurden entsprechende Mindestmaße festgesetzt, welche den Erhalt des Ortsbilds gewährleisten. Die festgesetzten Mindestmaße sind ortstypisch. Gebäude mit Flachdächern sind von der Festsetzung ausgenommen.

Fassadengestaltung

Auch die Gestaltung der Fassaden orientiert sich an den vorherrschenden Ausprägungen der umliegenden Bebauung.

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.

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.

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 und Mindestpflanzgebot

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

Allgemein ist es wichtig, standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Pflanzen zu verwenden. 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.

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 oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind hiervon ausgenommen.

Begrünung von Bauanlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu überdecken und, soweit durch Planzeichen dargestellt, dauerhaft zu begrünen.

Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Dachflächen mit geeigneten Substraten und einem Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 50 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

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.

Zur Beurteilung des Bestandsgebäudes (Höhenrainer Str. 3) hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen, bzw. einer möglichen Nutzung der Gebäude als Quartiere, wurde von Dr. Christoph Manhart (Umweltplanung und zoologischer Gutachter) mit Stand vom 10.07.2021 ein Gebäudekontrolle durchgeführt.

Die Untersuchung ergab, dass sich die Strukturen, die von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG genutzt werden könnten, auf die Spalten hinter den Ortgangbrettern des besagten Gebäudes beschränken. Nur das nordöstliche Gebäude verfügt über Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse, sodass eine Nutzung der Innenräume nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Lediglich die Überwinterung ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten ausgeschlossen. In Bezug auf die Brutvögel ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten.

Mit dem Abriss des Gebäudes gehen potentielle Quartiere verloren, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 Nr. 3 den Verbotstatbestand des Verlusts von Fort-pflanzungs- und Ruhestätten auslösen. Ein Abriss im Zeitraum zwischen Ende

März und Anfang Oktober könnte zur Schädigung einzelner Individuen führen und den Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verwirklichen.

Daher wurde für den nordöstlichen Teil des Bestandsgebäudes der Abrisszeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende März festgelegt. In diesem Zeitraum ist ein Vorkommen von Fledermäusen im Innenraum der Scheune unwahrscheinlich, da sich die Tiere in den Winterquartieren befinden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen. An den neuen Gebäuden sind 6 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine, bzw. offen liegende Quartiere der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt Naturschutz verwendet werden. Die Fassadensteine liegen „Unterputz“, so dass nur eine schmale Ausflugöffnung zu sehen ist. Die Quartiere sind selbstreinigend und müssen nicht gewartet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen, um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG

Zu Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH im Vorfeld der Bebauungsplanänderung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 07.03.2022). Das Gutachten kommt zu nachfolgenden bebauungsplanrelevanten Ergebnissen.

„Das Plangebiet beinhaltet insgesamt zehn Baufelder. Auf den Baufeldern 1 – 9 sollen Wohngebäude in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Das Baufeld 10 ist bereits bebaut (Wohnhaus „Nelkenweg 20“). Das Gebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Höhenrainer Straße (RO 6) und der Rosenheimer Straße bzw. der Münchener Straße (St 2078).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets oder der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungs-bereich	**Städtebauliche Planungen (Bauleitpläne)**		**Neubau/Änderung von öffentlichen Verkehrswegen**	
Vorschrift	**DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002**		**16. BImSchV (1990, letzte Änder. 3/2021)**	
Nutzung	**Orientierungswert**		**Immissionsgrenzwert**	
	Tag	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49

(): ..... Der in der letzten Zeile in Spalte 3 in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Tab. 2 Übersicht über Beurteilungsgrundlagen der Schalluntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 07.03.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. Z-294-2022 SU V01). Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Immissionsbelastungen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Kreisstraße RO 6 (Höhenrainer Straße) und der Staatsstraße 2078 (Münchener Straße bzw. Rosenheimer Straße) hervorgerufen werden. Die Berechnung erfolgte gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“. Die Begutachtung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Auf das geplante Wohngebiet einwirkender Straßenverkehrslärm

Die zulässigen Orientierungswerte $ORW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) und $ORW_{WA,Nacht}$ = 45 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 können nicht flächendeckend eingehalten werden. Bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Wohngebäude) treten auf den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Baufeldern 8 – 9 Immissionsbelastungen von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts auf. Somit muss hier mit deutlichen Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) tagsüber und um bis zu 12 dB(A) nachts gerechnet werden. Auf den übrigen Baufeldern nimmt die Immissionsbelastung aufgrund des größeren Abstands zu den Straßen ab, sodass der Orientierungswert tagsüber weitestgehend eingehalten wird. Nachts hingegen sind auch die Baufelder 2 – 7 und 10 von relevanten Orientierungswertüberschreitungen betroffen. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Nacht}$ = 49 dB(A) der 16. BImSchV wird auf diesen Baufeldern nahezu flächendeckend innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Wohngebäude werden die Orientierungswerte auf den Baufeldern 1 – 7 sowie 10 tagsüber vollumfänglich und nachts mit Ausnahme einer einzelnen Fassade der Wohngebäude auf den Baufeldern 5 – 7 eingehalten. Auf den Baufeldern 8 – 9 ist vor den vom Verkehrslärm abgewandten Nordwest- und Nordostfassaden eine Einhaltung während der Tag- und Nachtzeit gewährleistet, während vor den Südwest- und Südostfassaden Überschreitungen um bis zu 9 dB(A) tags und um bis zu 11 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden können.

Auch im Falle eines deutlichen Abrückens der Baugrenzen der Baufelder 8 – 9 nach Norden würden immer noch Orientierungs- und auch Immissionsgrenzwertüberschreitungen auftreten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Schallschutzwänden am Südrand des Geltungsbereichs könnten aufgrund der geplanten Erschließung nicht durchgängig errichtet werden und würden deshalb keine spürbare Pegelminderung bewirken. Im Umgang mit den Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte auf den Baufeldern 8 – 9 muss somit auf eine architektonische Selbsthilfe zurückgegriffen werden. Außerdem wird das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume getrennt für die straßenzu- und -abgewandten Fassaden festgesetzt (Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109).

Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht im Inneren der Wohngebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Um in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität im Freien sicherzustellen, wird außerdem die Errichtung baulicher Schallschutzmaßnahmen an denjenigen Fassaden festgesetzt, die tagsüber von Überschreitungen des zulässigen Immissionsgrenzwerts betroffen sind (z.B. teilumbaute Balkone, erhöhte Brüstungen, vorgehängte Glaselemente).

Verkehrszunahme aus dem Gebiet in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft

Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen führt die Verkehrszunahme aus dem Gebiet an keiner der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen entlang der umliegenden öffentlichen Straßen zu einer Zunahme der Beurteilungspegel um mehr als 1 dB(A). Auch findet keine Erhöhung der Immissionsbelastungen auf erstmals 70 dB(A) am Tage oder auf 60 dB(A) in der Nacht oder eine weitergehende Erhöhung von über 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht statt. Hinsichtlich der Verkehrszunahme liegt demzufolge kein abwägungsbeachtlicher Sachverhalt vor.“

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsplanung

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

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.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.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.2.1 Eingriffsbilanzierung

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. 5.135 m²
Bestehende Erschließungsflächen / Straße ohne Eingriff i.S. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	abzügl. ca. 589 m²
Eingriffsflächen Einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld	ca. 1645,8 m²

Tab. 3 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 wurden darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

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

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.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung v. C. Manhart kommt zu dem Ergebnis, dass keine gebäudebrütenden Vögel vorhanden sind. Eine Nutzung von Fledermäusen kann zumindest teilweise nicht ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entgegenzuwirken, wurden entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt.

Somit sind nach derzeitiger Einschätzung keine artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen von der Planung betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden ebenfalls nicht ausgelöst.

In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Ebenso wenig betroffen sind nationale und internationale Schutzgebiete.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen 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

Schallschutztechnische Untersuchung

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

Stand: 07.03.2022

Gebäudekontrolle hinsichtlich Vorkommen und Eignung als Fledermausquartier bzw. Nistplatz für gebäudebrütende Vogelarten

Herausgeber: Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Birkenweg 5, 83410 Laufen

Stand: 10.07.2021

Baugrundgutachten

Herausgeber: Frauscher Geologie, Ingenieurgeologie – Geotechnik, Bergfeldstr. 23, 84427 Sankt Wolfgang

Stand: 15.09.2021

F:\PROJEKTE\21838_Änderung B-Plan Nr.75 Höhenrainer Straße\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begruendung-Umweltbericht\21838_BPlan_Ändrg_13a PLG_RO _Nördl_Höhenrainer_Straße _Gemeinde Feldk.-West.docx