

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 77 „Neuburgstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung f. Bekanntmachung

Datum: 09.05.2022

Projekt: 21842

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

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

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3.0 Ausgangssituation	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	3
4.0 Planung	4
5.0 Begründung der Festsetzungen	5
5.1 Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	5
5.3 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr.....	6
5.4 Gestalterische Festsetzungen.....	6
5.5 Festsetzungen zur Grünordnung.....	6
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6.0 Auswirkungen der Planung	7
6.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	7
6.2 Verlust und Ausgleich des Retentionsvolumens	7
7.0 Eingriffsbilanzierung	8
8.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	9
Literatur- und Quellenverzeichnis	11

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück Flur Nr. 165/3 der Gemarkung Vagen wurde eine Anfrage zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Neuburgstraße“ zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses gestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Neuburgstraße“ (rechtskräftig seit 05.05.2000).

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat dem geplanten Vorhaben in seiner Sitzung vom 13.07.2021 grundsätzlich zugestimmt und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Neuburgstraße“ beschlossen.

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. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

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

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem 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 Bebauungsplanes Nr. 77 „Neuburgstraße“ umfasst die Flur Nr. 165/3 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (s. Abb. 1).



Abb. 1 Karte Geltungsbereich

M 1 : 500

Kartengrundlage: Auszug aus DFK ohne Luftbild (Sept. 2020) © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt ca. 50 m nördlich des Goldbachs im Ortsteil Vagen an der Neuburgstraße und umfasst eine Fläche von ca. 930 m².

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Neuburgstraße.

Das Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen e.V. und an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße“ stellt das Grundstück als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO dar.

Die gesamte nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist durch einen dörflichen Charakter und eine ortstypische Bepflanzung aus Baum- und Strauchgruppen geprägt. Dieser Dorfanger bzw. innerörtliche Grünzug ist im bestehenden Bebauungsplan als „private Grünfläche und Obstgärten, extensiv genutzt, bedeutend für Ortsbild und Dorfökologie und mit öffentlicher Wirkung“ festgesetzt.

In den benachbarten Grundstücken ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Im Westen ist das Plangebiet durch die Neuburgstraße begrenzt. An der südlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes ist eine Trafostation (Flur Nr. 166/3) vorhanden. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flur Nr. 166) befindet sich ein Wohnhaus und eine Garage, die als Grenzbau errichtet wurde.

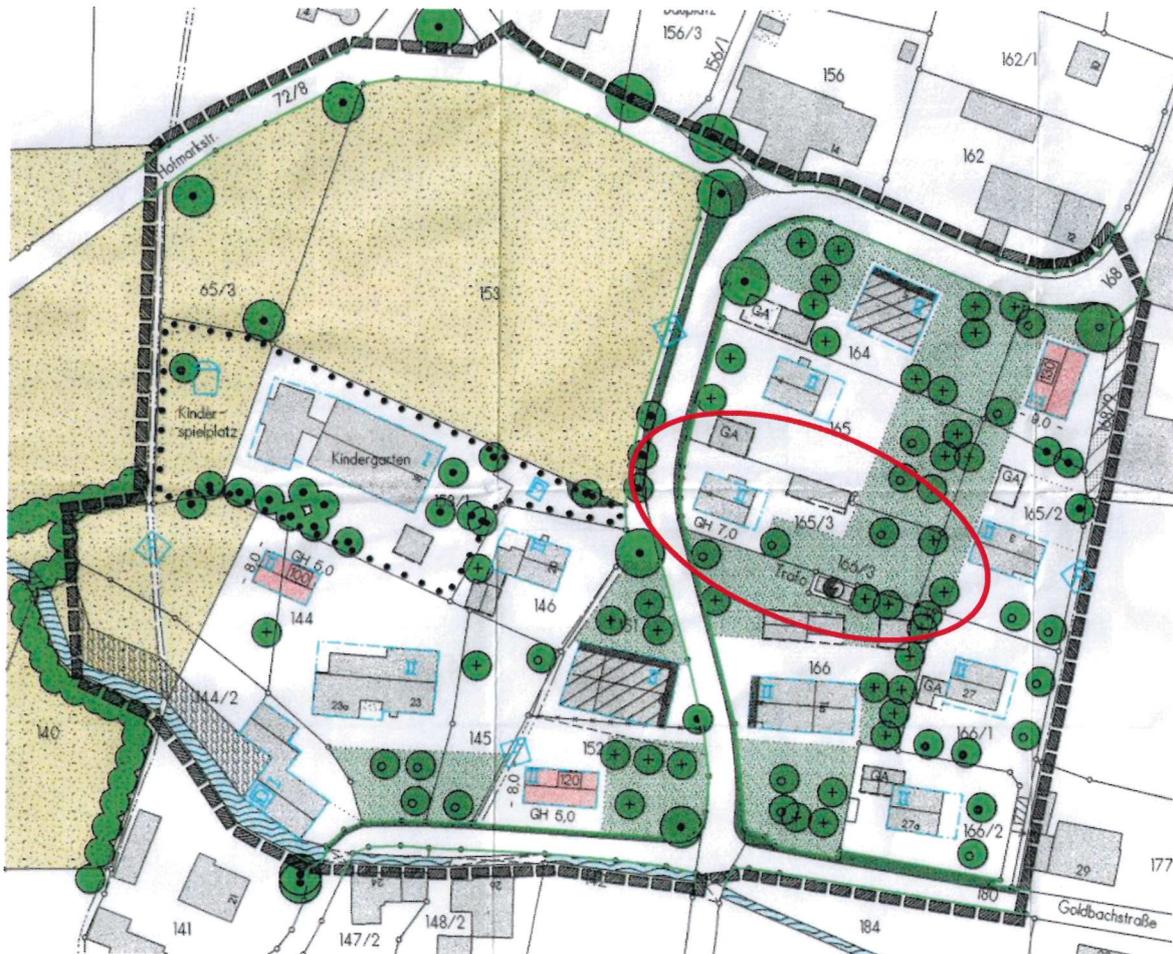


Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße“, Datum des Inkrafttretens 05.05.2000 (schematisch rot umrandet) - ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Bestand und Realnutzung

Im straßenzugewandten Teil des überplanten Grundstücks befindet sich ein zweistöckiges Wohnhaus mit Putzfassade, das derzeit leer steht. Rückgelagert grenzt an die nördliche Grundstücksgrenze ein ortstypisches Nebengebäude, das ebenfalls leer steht.

Die Gartenflächen sind aufgrund der Nichtnutzung ungepflegt und verbuscht. Eine anthropogene Prägung durch die ursprüngliche Nutzung als Hausgarten ist dennoch vorhanden.



Abb. 3 Aufnahmen des leerstehenden Bestandsgebäudes (links) und des Nebengebäudes (rechts)

Schutz- und FFH - Gebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). 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 Schutzgebiet befindet sich in ca. 350 m Entfernung südlich des Planungsgebiets. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Leitzachtal“ (ID 8237-371). Dieses überlagert sich in weiten Teilen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Tuffberg südlich von Vagen“ (LSG-00423.01). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes ist aufgrund der Entfernung der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

In der näheren Umgebung sind keine Biotopflächen verzeichnet. Das nächstgelegene Biotop ist eine Bachschlucht südöstlich von Vagen (ID 8137-0055) in einer Entfernung von über 400 m.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befindet sich mit Stand vom 26.06.2021 nördlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von circa 60 m im Kreuzungsbereich Neuburgstraße / Hofmarktstraße ein Baudenkmal (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 16.02.2022). Es handelt sich dabei um ein farbig gefasstes Kreuzifix aus Holz, aus der 1. Hälfte des 19. Jh. (D-1-87-130-67).

Innerhalb und angrenzend an das überplante Grundstück befinden sich keine Bodendenkmale. Das nächste Bodendenkmal befindet sich rund 300 m nördlich des Planungsgebiets. Dabei handelt es sich um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (D-1-8137-0129).

Topographie

Das überplante Grundstück umfasst ca. 930 m² nahezu ebenes Gelände. Im Durchschnitt liegt das Grundstück auf ca. 523,4 m. ü. NN.

Fließgewässer

Innerhalb und angrenzend an das Grundstück befinden sich keine Oberflächengewässer.

Circa 70 m südlich des Grundstücks verläuft der Goldbach (Gewässer III. Ordnung), der ca. 1 km entfernt in den Mühlbach entwässert. Somit befindet sich der Änderungsbereich mit dem geplanten Bauvorhaben nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern. Eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim ist demnach nicht erforderlich. Dennoch wird auf Grund der Nähe vorbeugend eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) liegt das überplante Gebiet zwar nicht in einem wassersensiblen Bereich, der östliche Grundstücksteil liegt jedoch in im Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs. Die Wassertiefen eines HQ₁₀₀ können bis 0,5 m betragen (Online-Abfrage vom 16.02.2022).



Abb. 4 Darstellung des Überschwemmungsbereichs eines HQ₁₀₀ (Geltungsbereich schematisch rot umrandet) - ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Daten: © 2022 LfU; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

4.0 Planung

Für das Grundstück wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal vier Wohneinheiten beantragt. Die vorliegende Planung ermöglicht zudem die Errichtung von zwei Doppelhaushälften.

Die Erschließung erfolgt über die westliche Seite des Grundstückes, wo auch die Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind. An die Grenzbebauung der nördlichen Nachbargarage soll eine Garage mit Kommunwand gebaut werden. Die übrigen Stellplätze sollen zum Teil überdacht in einem Carport und zum Teil auf den Freiflächen des Grundstückes ihren Platz finden.

Der bestehende Bebauungsplan lässt das geplante Vorhaben derzeit nicht zu. Daher ist eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen erforderlich. Hinzu kommen Änderungen hinsichtlich der Gestaltung und der Grünordnung.

5.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 „Neuburgstraße“. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Des Weiteren beinhaltet die Bebauungsplanänderung lediglich die geänderten planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, ansonsten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße“ verwiesen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße“ übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die Festsetzung der Wandhöhe und der Grundflächenzahl GRZ bestimmt. Auf eine Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse, bzw. die Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

Die Grundflächenzahl wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch innerörtliche Nachverdichtung erhöht. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete gem. § 17 BauNVO werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds findet nicht statt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK. Dachhaut, wird entsprechend des geplanten Vorhabens in Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen festgesetzt. Dies hat zwar einer Verringerung der zulässigen Wandhöhe im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zur Folge, entspricht jedoch der zulässigen Wandhöhe der umgebenden Bebauung, wodurch sich die Höhenentwicklung des Neubaus in die umgebende Bebauung einfügt.

Der Bezugspunkt für OK.FFB.EG wird auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Neuburgstraße) in Gebäudeflucht bezogen. Im Sinne des Gestaltungsspielraums und in Hinblick auf den Hochwasserschutz, darf die OK.FFB.EG bis zu 0,4 m über dem Fahrbahnrand liegen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für das zu überplanende Gebiet wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie werden u.a. durch die erforderlichen Abstandsflächen und unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung und Besonnung bestimmt.

Dadurch, dass die Baugrenzen in Bezug auf das geplante Vorhaben wenig Planungsspielraum bieten, sind im Sinne eines gewissen Gestaltungsspielraums gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen durch Balkone und Vordächer sowie Terrassen in begrenztem Maße zulässig.

Die Ausrichtung der Hauptanlage wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung in West-Ost-Richtung festgesetzt.

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende

Maße der Abstandsflächentiefe, bzw. Art. 6 BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde besteht.

5.3 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m² allgemein zulässig. Ausgenommen ist jedoch die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im östlichen Grundstücksteil.

Garagen und Carports sind nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig. Die Lage dieser Flächen unterstützt die Realisierung kurzer Erschließungswege und dient dadurch dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und dem größtmöglichen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Zu Zwecken der Instandhaltung und zur Gewährleistung ortstypischer Dachüberstände sind Garagen, Carports und deren Nebenräume mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu platzieren. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

Stellplätze sind im Sinne des Planungsspielraums auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zum Schutz der Dorfökologie ist die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jedoch ausgenommen.

Zum Schutz des Bodens und zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sind Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen.

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

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets 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.

Demnach sind Doppelhaushälften und Reihenhäuseraus Gründen des Ortsbildes profilgleich zu errichten und in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft des geplanten Wohnquartiers zu vermeiden. Durch das Zulassen begrünter Flachdächer für Garagen wird die Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser unterstützt und gleichzeitig ein erweiterter Lebensraum für Insekten geschaffen.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der ausreichenden Durchgrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

In Hinblick auf die das Ortsbild und die umliegende Gartengestaltung ist im östlichen Grundstücksteil eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dient der Sicherung der Durchgrünung und einer ausgewogenen Dorfökologie.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens sind bestehende Laub- / Obstbäume zu entfernen. Zur Sicherung der Durchgrünung sind im Planteil zwei Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern. Ein markanter Obstbaum im östlichen Grundstücksteil ist als zu erhalten festgesetzt.

Die Artenauswahl stellt auf heimische und regionaltypische Arten ab. Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze, sowie Nadelgehölze (Koniferen) sind für den Standort nicht geeignet. Sie entsprechen nicht dem regionstypischen Bild des ländlichen Raumes.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Berücksichtigung der ursprünglichen Wohnungsdichte sowie der geplanten Nachverdichtung durch Erweitern des Baurechts wird zur Vermeidung ortsteilfremder kleinteiliger Strukturen die zulässige Zahl der Wohnungen auf 4 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Falle einer Bebauung in Form eines Doppelhauses sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Reihenhausteil 1 Wohnung.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Orts- und Landschaftsplanung

Das geplante Vorhaben entspricht sowohl den Zielen des Landesentwicklungsprogramms als auch den Grundzügen der kommunalen Bauleitplanung. Durch das geplante Bauvorhaben wird ein innerörtlicher Leerstand zur Schaffung von Wohnraum aktiviert und einer zusätzliche Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt. So erfüllt die geplante Bebauung den Grundsatz, durch Möglichkeiten der Innenentwicklung sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Durch die Änderung wird auf dem bestehenden Grundstück neuer Wohnraum durch innerörtliche Nachverdichtung geschaffen, ohne wesentlich in die Belange von Natur und Landschaft einzugreifen. Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Vielmehr wird das Ortsbild durch die Nutzung der Baulücke aufgewertet.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

6.2 Verlust und Ausgleich des Retentionsvolumens

Der östliche Grundstücksbereich befindet sich in Teilen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche des Mühlbaches. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis sind Überflutungen mit einer Wassertiefe zwischen 0 und 0,5 m nicht auszuschließen. Entsprechende Ereignisse aus der Vergangenheit sind nicht bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage vom 09.05.2022).

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Im Einzelfall kann die zuständige Behörde abweichend die Errichtung oder Erweiterung genehmigen, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Entsprechend der vorliegenden Planung liegen Teile des Baufelds innerhalb des Gefahrenbereichs. Durch den Abbruch des nördlichen Gebäudebestands wird ein Teil des Retentionsvolumens reaktiviert. Unter Berücksichtigung dieser Kompensationsmaßnahme setzt sich der Verlust des Retentionsvolumens sich wie folgt zusammen:

Überbaubare Grundstücksfläche (geplantes Vorhaben)

Hauptgebäude (entspr. Festsetzung)	50,50 m ²
zulässige Überschreitung (entspr. Festsetzung)	+ 30,00 m ²
Flächenausgleich durch Entsiegelung	<u>- 9,00 m²</u>
	71,50 m ²

Retentionsraumverlust

Fläche baulicher Anlagen x Überflutungstiefe 71,50 m² x 0,5 m = 35,75 m³

Durch die vorliegende Planung resultiert ein Verlust an Retentionsraum von höchstens 35,75 m³. Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bietet voraussichtlich ausreichend Kapazitäten für den erforderlichen Retentionsausgleich. Entsprechende Maßnahmen, wie Sickermulden in ausreichendem Maße, sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung erfolgt daher nicht. Mit dem Bauantrag ist der umfang-, funktions- und zeitgleiche Ausgleich des Retentionsvolumens nachzuweisen. Nach derzeitiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Retentionsausgleich der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird. Der bestehende Hochwasserschutz wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird im Planteil des Bebauungsplans hingewiesen. Die festgesetzte Höhenlage des geplanten Vorhabens berücksichtigt die vorhandene Situation.

Durch den Ausgleich des verlorenen Retentionsvolumens wird die Wasserrückhaltung auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigt. Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser sowie der bestehende Hochwasserschutz wird durch die Maßnahmen zur Kompensation nach derzeitiger Einschätzung nicht nachteilig verändert. Auf die Nachbarschaft ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die in § 78 Abs. 5 WHG genannten Bedingungen eingehalten werden können und für diesen Einzelfall eine Genehmigung von der zuständigen Behörde grundsätzlich erteilt werden kann. Ein entsprechender Antrag ist im Rahmen der Vorhabengenehmigung zu stellen.

7.0 Eingriffsbilanzierung

Durch das Bauvorhaben und die damit einhergehende Grundstücksteilung entsteht Bau-recht für zwei Wohngebäude mit Garage. Die überbaubare Fläche im Vergleich zum beste-henden Bebauungsplan steigt an, was einen zusätzlichen Eingriff in Grund und Boden dar-stellt. Die nachfolgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 932 m ²
Geplante Eingriffsflächen (abzüglich privater Grünflächen, Fußwege etc.)		ca. 932 m ²
Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche; Bestand zur Disposition	112 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte GRZ 0,4 (BauNVO 2017)	224,5 m ²
Baurechtsmehrung	Festgesetzte GRZ 0,4 (BauNVO 2017)	+ 112,5 m ²

Tab. 1 Überblick über die Eingriffsbilanzierung

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

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

8.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

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.

Auf dem überplanten Grundstück befindet sich ein zweistöckiges Wohnhaus mit Putzfassade, das derzeit leer steht. Rückgelagert grenzt an die nördliche Grundstücksgrenze ein ortstypisches Nebengebäude, das ebenfalls leer steht. Die Gartenflächen sind aufgrund der Nichtnutzung ungepflegt und verbuscht. Eine anthropogene Prägung durch die ursprüngliche Nutzung als Hausgarten ist dennoch vorhanden.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Die Festsetzung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen trägt ebenfalls dazu bei.

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

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorsorglich auszuschließen, wurden auf Vermeidungsmaßnahmen, wie die Gehölzrodung nur außerhalb der Quartiersnutzungszeit, hingewiesen

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

Feldkirchen-Westerham, den 16.05.2022



.....
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.

- 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, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denk malliste/bayernviewer/>
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 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting