



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

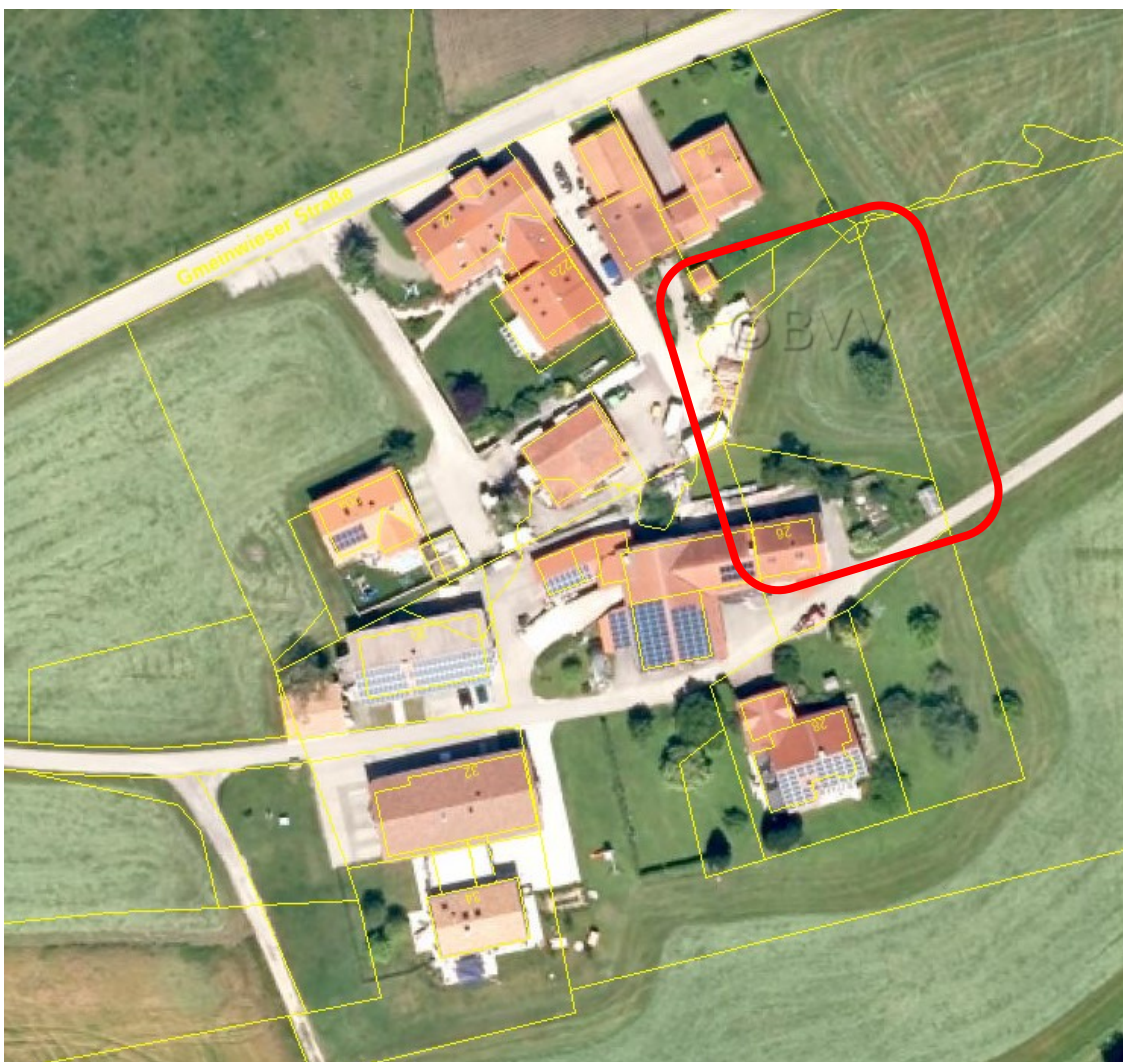
Begründung

zum Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen
mit integrierter Grünordnung

Nr. 97 „Gmeinwies - 1. Änderung und Erweiterung“

der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim

für Flurnummern 149 T., 149/18, 149/19 T., 151/5, 151/10 T. = Teilfläche,
alle Gemarkung Höhenrain



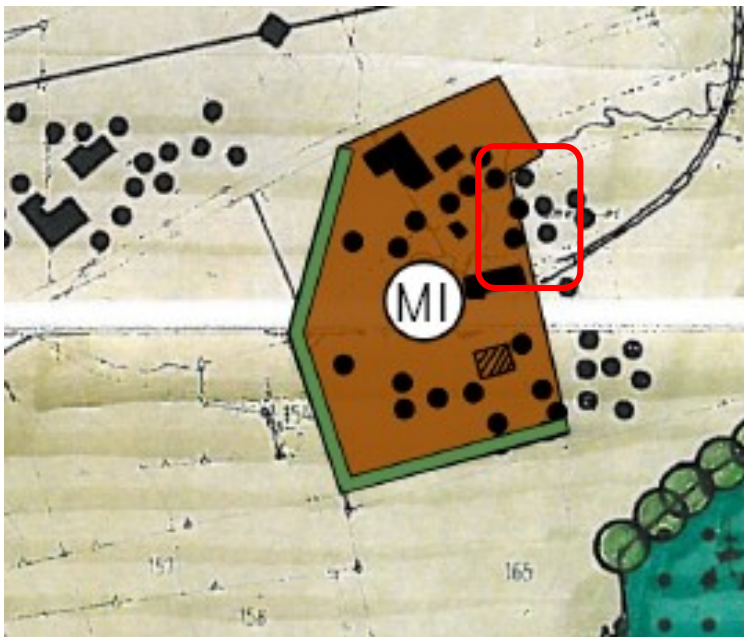
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, digitales Orthophoto
Das Plangebiet liegt innerhalb des roten Rechteckes

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Bebauungsplan-Erweiterung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Das Plangebiet bildet eine Arrondierung des bebauten Bereiches unter Einbeziehung einer bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 97 „Gmeinwies“ enthaltenen Fläche.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen:

Flächennutzungsplan – 18. Änderung (2012)



Auszug Flächennutzungsplan – 18. Änderung, genehmigt am 03.12.2012
Das Plangebiet liegt innerhalb des roten Rechtecks.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet im Bereich der Erweiterung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Insofern wird mit der vorliegenden Planung das Entwicklungsgebot nicht umgesetzt. Das Plangebiet bildet eine geringfügige Erweiterung des mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 ausgewiesenen Mischgebietes (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Erweiterungsfläche wird daher ebenfalls als MI ausgewiesen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB als „Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen“ steht der Flächennutzungsplan einer Mischgebietsausweisung in dem geplanten kleinräumigen Umfang nicht entgegen und kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Voraussetzungen des Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB sind gegeben und werden nachfolgend beschrieben.

Arten und Biotopschutzprogramm

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Aufstellungsverfahren nach §§ 13a und 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, rechtswirksam seit 10.09.2021.

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Gmeinwies und schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Bereiche (MI) an. Es erfolgt eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebietes ausreichende gemeinsame Grenze. Auch im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse entsteht kein selbständiger Siedlungsansatz.

Das Plangebiet führt die angebundene Bestandsbebauung in ähnlicher Bauweise und Nutzungsdichte fort und dient zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Nettobaufläche von ca. 1200 m² mit einer maximalen Grundfläche für Hauptanlagen von 200 m². Hieraus ergibt sich eine zulässige Bebauungsdichte von ca. GRZ 0,17. Die gem. § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10 000 m² wird dabei weit unterschritten.

Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben lt. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Zur Vereinbarkeit der Bauleitplanung nach § 13b BauGB (Baulandentwicklung zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen) mit dem in § 1 Abs. 5 BauGB festgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung sind die Potenziale der Nachverdichtung zu betrachten. Hierbei wird auf den Punkt „1. Anlass und Ziele der Planung“ verwiesen.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1200 m² befindet sich im östlichen Anschluss an den bestehenden Ortsteil Gmeinwies. Die Erweiterungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Als Baumbestand ist ein jüngerer Apfelbaum vorhanden.

Die zwei Pflanzgebote für Laubbäume 1. Wuchsordnung aus dem Ursprungsbebauungsplan, die im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung liegen, wurden noch nicht umgesetzt und sollen in die östliche Ortsrand-eingrünung verlegt werden.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben, lediglich nach Osten hin schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Nordwesten schließen die Ökokatasterflächen Fl. Nr. 149/10 Teilfl. (ÖFK ID 180317 mit ca. 105 m²) und im Nordosten Fl. Nr. 151 Teilfl. (ÖFK ID 180243 mit ca. 523 m²) als Ausgleichsflächen für bereits realisierte Bebauung in Gmeinwies an. Diese Ökokatasterflächen werden nicht vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfasst und durch künftige Vorhaben auch nicht berührt.

Eine weitere Ökokatasterfläche (ÖFK ID 179458 mit ca. 930 m²) liegt östlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung. Es handelt sich um eine Ausgleichsfläche, die im Ursprungsbebauungsplan als Extensivierungsfläche zur sukzessiven Erweiterung der vorhandenen Hochmoor-Vegetation festgesetzt wurde.

Im Osten des Plangebietes beginnt in ca. 90 m Entfernung das Biotop „Bachlauf im Eigenholz östlich Großhöhenrain“ (Biotophaupt Nr. 8037-0074), das sich als Auwald bzw. Laubwald in verschiedenen Ausprägungen weiter nach Osten fortsetzt.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Bayernatlas

grün schraffiert = Ökokatasterflächen;

rot schraffiert = Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Das Plangebiet „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“ liegt im rot umrandeten Bereich.

4 Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Das kleinräumige Plangebiet stellt eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Ortsteils Gmeinwies in enger Anbindung an die bestehende Bebauung dar und ist bzgl. der Mischnutzung im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 97 „Gmeinwies“ zu beurteilen. Der Ausschluss von Nutzungen, die eine verstärkte

Immissionsbelastung hervorrufen könnten, entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und gilt ebenso für den Bereich der Erweiterung. So kann davon ausgegangen werden, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten, die Fahrzeug- und Stimmenlärm generieren und nächtliche Betriebszeiten erwarten lassen würden, nicht zulässig sind. Auch soll kein überregionaler Fahrzeugverkehr angezogen werden, was im Zusammenhang mit derartigen Einrichtungen anzunehmen wäre.

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines zusätzlichen Bauraumes in der Größe eines Einfamilien- oder Doppelhauses mit zugehörigen Garagen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch eine maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von 200 m² festgelegt. Für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) werden die Flächen differenziert festgesetzt, was der relativ langen Zufahrt zu den Garagen geschuldet ist, die bei einer nach BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung von 50% der GRZ für Hauptanlagen (200 m²/2 = 100 m²) nicht zu realisieren wäre. So werden die Flächen für Garagen und Stellplätze mit entsprechenden Bauräumen begrenzt, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, mit einer Fläche von 40 m² zugelassen und die Zufahrt zu den Garagen lediglich in der Breite begrenzt.

Die Kappungsgrenze für Mischgebiete von GRZ 0,6 gem. § 17 BauNVO wird dabei weit unterschritten.

Die zusätzlich zulässige Wohnnutzung durch maximal zwei Wohneinheiten bewegt sich bei Betrachtung des gesamten Ortsteils Gmeinwies aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen immer noch im Rahmen einer für ein Mischgebiet verträglichen Größenordnung.

Die Beschränkung der zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie der Wandhöhe wurde aus ortsgestalterischen Gründen vorgenommen, um Baukörper in ortsüblichen Dimensionen zu erhalten. Die Festsetzungen zur Höhenlage des Gebäudes wurden unter Berücksichtigung des Objektschutzes gegen Starkregen und wild abfließendes Oberflächenwasser getroffen.

Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 149/19 Teilfläche dargestellten drei Kfz-Stellplätze sind dem Anwesen Gmeinwieser Straße Nr. 26 zuzuordnen. Es handelt sich dabei um eine Vorgabe aus dem Eingabeplan zum Teilabbruch und Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses.

5 Erschließung

Schmutzwasser wird abgeleitet über die Abwasser-Beseitigungsanlage der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird über Rückhaltungen und Versickerung auf den Grundstücken entsorgt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlage der Wassergenossenschaft Kleinhöhenrain.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Rosenheim geregelt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert durch ein notariell eingetragenes Geh- und Fahrrecht von Osten her über die Flurstücke 143 und 149, Gmkg. Höhenrain.

6 Gestalterische Ziele der Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

Die im westlichen Bereich der Fl. Nr. 149/18 im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Bäume wurden noch nicht umgesetzt und werden mit der vorliegenden Planung auf den östlichen Pflanzstreifen verlegt. Dort soll die Pflanzung von insgesamt vier Großbäumen (1. Wuchsordnung) oder heimischen Obstbäumen einen lockeren und transparenten Übergang zur freien Landschaft schaffen. Der vorhandene Apfelbaum kann hierbei als ein zu pflanzender Baum angerechnet werden, sofern dieser erhaltungswürdig ist.

Wie oben, unter dem Punkt „Planungsrechtliche Voraussetzungen“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt. Dennoch sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu untersuchen:

Auswirkungen der Planung:

Das Baugebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Bereich und umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha; Auswirkungen auf das Kleinklima, Kulturgüter sowie die Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind nicht zu erwarten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, auch aus Dach- und Hofflächen, wird vor Ort oberflächennah versickert; die natürlichen Bodenfunktionen können aufgrund der geplanten Versiegelung nur teilweise erhalten werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Biotop oder eine ähnlich schützenswerte Fläche. Im Norden schließen sich zwei Ökokatasterflächen mit insgesamt ca. 630 m² an, die jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes noch nicht angelegt waren und durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzt. Durch die geplante Bebauung entsteht gegenüber der Grünlandnutzung ein geringfügig erhöhter Eingriff in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung leicht verändert. Das künftige Gebäude wird insbesondere von Osten her einsehbar sein.

Vermeidung und Minimierung:

Die zu betrachtenden Schutzgüter sind von der geplanten Baugebietsausweisung nicht oder nur gering betroffen. Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dennoch minimiert werden:

Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung sowie die Vorgaben zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sind wirksame Maßnahmen, um negative Auswirkungen durch die Bebauung auf Flora und Fauna sowie die natürlichen Bodenfunktionen zu kompensieren.

Durch eine zurückhaltende und ortstypische Gebäudegestaltung und -dimensionierung soll das Landschaftsbild geschont und die zusätzliche Bebauung in den Bestand eingebunden werden.

7 Altlasten und Bodendenkmäler

Es sind keine Altlasten im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt.
Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten oder Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht.

8 Immissionen

Aus der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

Die Immissionen aus den Gewerbe- und Handwerksbetrieben müssen die gesetzlich vorgegebenen Werte für Mischgebiete einhalten und dürfen das Wohnen in dem Gebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind von Seiten der Gemeinde nicht erforderlich.

10 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Die erweiterte Baufläche soll dringend benötigten Bedarf an Wohnraum decken.

Die geplante Bebauung wird keine negativen Auswirkungen auf den Ort Gmeinwies haben. Die geplante geringfügige Erweiterung um Gebäude für maximal zwei Wohneinheiten erfolgt innerhalb der vorhandenen dörflichen Strukturen.

11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die kleinräumige Erweiterung der Mischgebietsfläche stellt eine Arrondierung des Ortsteils Gmeinwies dar. Alternative Planungsmöglichkeiten scheiden daher aus.

Feldkirchen-Westerham,



.....
Schaberl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Falkenberg, 15.03.2022



.....
Baumann, Entwurfsverfasser