



3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: März 2023

Projekt: 22852

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I

1.0 Anlass und Erforderlichkeit 1

 1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB 1

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum 1

3.0 Ausgangssituation 2

 3.1 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten..... 2

 3.2 Planung / Begründung der Festsetzungen 4

4.0 Auswirkungen der Planung..... 5

 4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft..... 5

 4.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung 6

Literatur- und Quellenverzeichnis..... 7

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück Bahnhofstraße 19 wurde der Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ entsprechend geändert bzw. erweitert und Baurechte für eine Wohnanlage mit Stellplätzen geschaffen.

Nunmehr sollen über Teile der Stellflächen Carports mit PV-Modulen errichtet werden. Hierfür ist nach Rücksprache mit dem LRA Rosenheim eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die beantragte Änderung ist nachvollziehbar und im Hinblick auf etwaige Nutzung von E-Fahrzeugen sinnvoll. Im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtsituation ergeben sich durch das geplante Vorhaben kaum Auswirkungen, in diesem Zusammenhang wird allgemein auf die Begründung zur rechtskräftigen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ verwiesen.

Der Bauausschuss der Gemeinde hat sich mit den beantragten Änderungen in seiner Sitzung vom 20.09.2022 befasst und grundsätzlich befürwortet. In derselben Sitzung wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerndorf“ beschlossen.

1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

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

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

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

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ umfasst die Flur Nrn. 2896/2 und 2896/59 T der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 1.550 m².

Das Planungsgebiet befindet im Innerortsbereich von Westerham nahe dem Bahnhof und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Bahnhofstraße, anschließend im Zusammenhang bebaute Bereiche des Ortsteils Westerham.
- Im Osten: Bahnhof Westerham mit vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen (Wendebereich)
- Im Süden: Bahnanlagen der Bahn-Verbindung Rosenheim – Holzkirchen; Fußwegeverbindung Park-and-Ride-Parkplatz - Bahnhof
- Im Westen: Park-and-Ride-Parkplatz



Abb. 1 Karte Geltungsbereich

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.0 Ausgangssituation

3.1 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Das Grundstück Bahnhofstraße 19 ist über die Bahnhofstraße erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden.

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Der Baubestand des Grundstücks Bahnhofstraße 19 wurde zwischenzeitlich abgebrochen, das Gelände wurde in Vorbereitung des geplanten Vorhabens geräumt.



Abb. 2 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

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

Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet 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 europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8136-371.01 „Mangfalltal“ in einer Entfernung von circa 150 m nördlich der überplanten Bereiche.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Bayernnetz Natur-Projekts oder eines besonderen Naturraums des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP Rosenheim.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Erweiterungsbereich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 23.01.2023, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 07.07.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 23.01.2023).

Topographie

Die überplanten Grundstücke sind überwiegend eben. Die mittlere Höhenlage des Planungsbereichs befindet sich entsprechend DGM 25 auf circa 556,70 m ü. NHN.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und angrenzend an die überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächen- und Fließgewässer.

Das überplante Gelände befindet sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

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. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 23.01.2023).

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 23.01.2023).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	<p>Untergrund: nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich</p> <p>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch</p>
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<p>Nährstoffverfügbarkeit: mittel</p> <p>Pflanzenverfügbares Bodenwasser: sehr gering</p> <p>Grundwasser: > 20 dm tief</p> <p>Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden</p> <p>Grobbodengehalt (Steine): sehr stark steinig, kiesig, grusig</p> <p>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: extrem carbonatreich</p> <p>Humusgehalt im Oberboden: stark humos</p>
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<p>Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar</p> <p>Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.</p> <p>Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.</p> <p>Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.</p>
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig teils mit lehmigen Deckschichten, kann Lagen von Rollkies enthalten.
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	<p>[L,nd] Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert</p> <p>Mögliche Bodengruppen: GE, GW, GI, SE, SW, SI, GU, GT, SU</p>
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	[22a] Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Tab. 1 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2022 LfU

3.2 Planung / Begründung der Festsetzungen

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ wurde im Bereich der Bahnhofstraße im Ortsteil Westerham für das Grundstück Haus Nr. 19 (Flur Nr. 2896/2 und 2896/59, Gemarkung Vagen) eine Umnutzung

beziehungsweise Nachverdichtung durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Geschosswohnungsbau mit Parkebene) ermöglicht.

Ergänzend zu dieser Planung sollen nun bislang offene Stellplatzflächen durch Carports überdacht werden. Diese bilden gleichzeitig die Möglichkeit zur Errichtung von PV-Modulen.

Änderungen an dem Bau und der Ausführung des geplanten Mehrfamilienhauses sind nicht veranlasst.

Das geplante Vorhaben erfordert daher lediglich eine Änderung bzw. Ergänzung der Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carport.

Bei Flachdächern und flach geneigten Pultdächern (zulässig bei Garagen und Carports entspr. 2. Ändrg. / Erweiterung des Bebauungsplans) sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie bis zu einem festgelegten Maß auch aufgeständert zulässig um einen möglichst guten Wirkungsgrad zu erzielen. Aus Gründen des Ortsbilds sind aufgeständerte Anlagen vom Rand des Daches abzurücken.

Die Objektplanung sieht im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraum eine Begrünung der überdachten Stellplätze (Carports) vor.

Die übrigen planungsrelevanten Festsetzungen werden inhaltsgleich aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans übernommen, auf die entsprechende Begründung wird verwiesen.

4.0 Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt, die maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden grundlegend übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen werden mit vorliegender Planung nicht verändert oder erhöht.

Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen.

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

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 07.07.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 23.01.2023).

Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

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

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ändern sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen nicht. Ein zusätzliches Baurecht im Sinne der Eingriffsregelung ergibt sich durch vorliegende Planung nicht.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet.

4.2 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).

Die Grundzüge der bisherigen Planung werden nicht verändert. Durch die vorliegende Planung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Auf die artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ wird verwiesen.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Daher kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

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

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

Feldkirchen-Westerham, den 04.04.2023



Johannes Zistl
1. 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, Raumberechnung; 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

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand September 2021

F:\PROJEKTE\22852_Änderung Bebauungsplan Nr. 102 Bahnbereich Westerham\02 B-Plan\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begründung-Umweltbericht\22852_Begr. 3. Ändrg. BPlan Nr. 102 Bahnbereich Westerham März 2023.docx