



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: wdh. Auslegung Entwurf Juli 2023
Anhang zur Begründung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) regelt die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die bauliche Entwicklung von Aschbach ist auf die Nutzung innerörtlicher Flächenreserven zu lenken. Der Bauausschuss hat sich zu der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Flur-Nr. 326/1 entschlossen, da die Bebauung dieses Grundstücks mit einer Fläche von 1770 m² mit nur einem Wohnhaus nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird. Gerade aus Sicht der Ortsplanung ist es durchaus erwünscht, bestehende Baulücken zu schließen bzw. nachzuverdichten, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die beantragte Bebauung des Grundstücks erscheint dem Bauausschuss angemessen, da eine Grundstücksgröße mit zwei Teilflächen von etwa 500m² bzw. 1275m² entstehen.

Die eingriffsrelevante Flur-Nr. 326/1 wird auf Grund ihrer Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt. Hier ist gemäß § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die einzubeziehende Teilfläche der Flur-Nr. 326/1 wird aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

0	Planungsvoraussetzungen	Ja	nein	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 69 „Aschbach- Altenburg“ mit integrierter Grünordnung vom 23.11.1998	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.	Vorhabenstyp			
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)? <u>Art des Vorhabens:</u> Einfamilienhaus im WA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. Nachweis der GRZ für Flur-Nr. 326/1: Grundstücksfläche: 1.775m ² Wohnhaus Bestand: 148m ² <u>Wohnhaus mit Terrasse Neu:</u> 210m ² GR I: 358 m ² -> GRZ = 0,2 < 0,3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie -Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), -Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete -Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <u>Art der Fläche:</u> strukturarmer Privatgarten und Intensivgrünland	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <u>Art der Maßnahmen:</u> landwirtschaftlich zu nutzende Wiesenflächen, Hausgärten, private Grünflächen, je 300m ² Garten oder Grünfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden, dies gilt auch für bereits bebaute Grundstücke. Bestehende Bäume werden angerechnet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.	Schutzgut Boden und Fläche			
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <u>Art der Maßnahme:</u> - naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche - Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p>- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen Dauerbeleuchtungen unzulässig. Z.B. dürfen lediglich im Eingangsbereich nach unten strahlende Leuchten (möglichst enger Lichtkegel) verwendet werden, es ist warmweißes Licht einzusetzen (über 540nm Wellenlänge und eine Farbtemperatur unter 2700 K). s. Festsetzung durch Text, Punkt 6.1 Himmelsstrahler und Beleuchtungsanlagen</p>			
4.	Schutzgut Wasser			
4.1	<p>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> Im Bereich eines Schotterstromes wird davon ausgegangen, dass sich der Grundwasserstand mehrere Meter unter Oberkante Gelände befindet. (s. Entwässerungskonzept) Der Baukörper wird nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.2	<p>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.3	<p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Art der Maßnahme:</u> -private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten sickerfähige Beläge s. Anlage und Festsetzung durch Planzeichen Punkt 4.2 - Eine möglichst flächige Versickerung wird durch begrünte Flächen gewährleistet. -Rückbau bestehender, nicht sickerfähiger Verkehrsflächen s. Anlage und Festsetzung durch Planzeichen Punkt 5.3 und Punkt 7.5 und Festsetzung durch Text 4.2</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.	Schutzgut Luft/Klima			
	<p>Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.	Schutzgut Landschaftsbild			
6.1	Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.2	<p>Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.3	<p>Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <u>Art der Maßnahmen:</u> -Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen (s. Festsetzung Punkt 4.1 Einfriedungen Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung) -Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen, hier artenreiche Blumenwiese			
--	---	--	--	--

Sind alle Fragen zur vereinfachten Vorgehensweise mit „**ja**“ beantwortet, besteht **kein weiterer Ausgleichsbedarf**.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Johannes Zistl, 1. Bürgermeister

.....

WerkStadt Architekten PartGmbB
 Architekten Innenarchitekt Stadtplaner
 Detter, Kriesche-Pongratz, Ranner-Grimm