



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Entwurf März 2023

wdh. Auslegung Juli 2023

wdh. Auslegung September 2023

Stand: Planfassung zur Auslegung Dezember 2023

Anhang zur Begründung

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“

Teil D

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als Anlage zur Begründung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“

1. Umweltbericht

1.1. Einleitung

1.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der 13. Änderung des Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“ ist die Schaffung einer weiteren Wohnbaufläche mit Stellplätzen im Sinne einer Hinterliegerbebauung auf der Flur-Nr. 326/1. Die 1.275m² große Teilfläche der Flur-Nr. 326/1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Hausgarten sowie als landwirtschaftlich zu nutzende Wiesenfläche festgesetzt. Beschreibung der Festsetzung der Bebauungsplanänderung

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens anlässlich der Bebauungsplanänderung wird auf die vorangegangenen Ausführungen der Begründung verwiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham reicht die Wohnbaufläche des nordwestlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Aschbach-Altenburg bis auf die Flur-Nr. 326/1 und 326/6 an den Waldrand. Parallel zur 13. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet darzustellen.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden (gem. §1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).

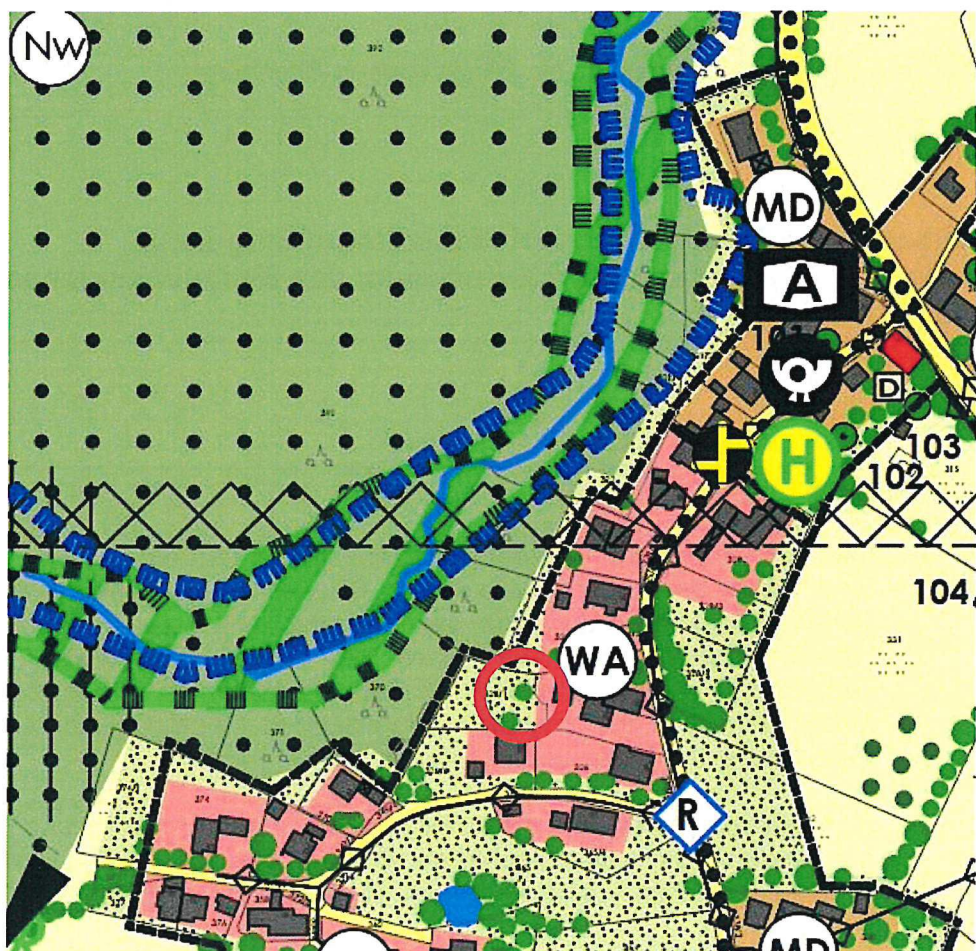
1.2.1. Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern
Die Entwicklungsziele vom Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Eine amtliche Biotopkartierung liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vor.

1.2.2. Regionalplan

Mit der geringfügigen Überplanung der Fläche für ein Wohnhaus wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes der Planungsregion 18 Südostoberbayern (RP 18) entsprochen wird.

1.2.3. Flächennutzungsplan

Die für die Bebauungsplanänderung neu zu überplanende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ gekennzeichnet.



1.2.4. Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, keine festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebiete, keine Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

1.2.5. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der evtl. erforderlichen Ausgleichsflächen wird gesondert vorgenommen.

1.3. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

1.3.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das räumliche und inhaltliche Untersuchungsgebiet wurde aufgrund der geringfügigen Größe auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung bei der Erheblichkeit erfolgt insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens sind auch Wirkungen in zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen, dies sind zeitlich begrenzt (vorübergehend) oder dauerhaft.

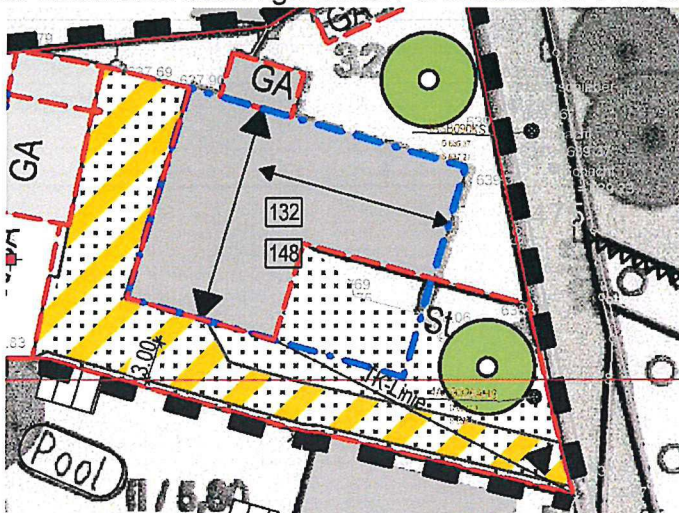
Die Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend betrachtet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung liegt ein Entwässerungsplan vom Planungsbüro Krulich, Stand 06.03.2023 vor.

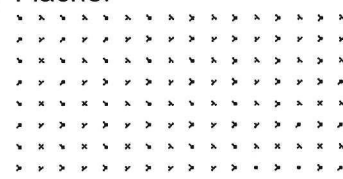
Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umweltschutz und Umweltfragen.

1.4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Umweltauswirkungen der Planung

Die geplante Bebauungsplanänderung ist aufgrund ihrer geringen Auswirkung auf die zu betrachtenden Schutzgüter in der Eingriffsregelung der Bebauungsplanung in der vereinfachten Vorgehensweise zu betrachten. Eine über die im rechtskräftigen Bebauungsplan, im Landesentwicklungsprogramm und des Regionalplanes hinausgehende Auswirkungen auf den Umwelt- und Landschaftsschutz ist nicht gegeben. Hinsichtlich der Auswirkung auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die geringfügige Umwandlung einer bisher als landwirtschaftlich genutzten Grünfläche in eine überbaubare Grundstücksfläche zur Folge.



Rückbau einer versiegelten Fläche:



Legende: Darstellung der Fläche die zurückgebaut werden soll.

Der Rückbau einer bestehenden, wasserundurchlässigen Verkehrsfläche von ca. 420m² durch Verwendung von sickerfähigen Belägen gemäß der Festsetzung Punkt 4.2 private Erschließungsfläche (aus dem Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung), minimiert die Auswirkung auf das Schutzgut Boden und Fläche. Die Ausnutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials reduziert die Flächeninanspruchnahme und somit die Eingriffsfläche. Die bestehende private Erschließungsstruktur wird geringfügig um zwei Stellplätze erweitert. Dies führt auch zu einer Reduktion bei den Herstellungs-, wie Folgekosten.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, den geringfügig ausgebildeten bestehenden Strauchmantel des Waldrandes auf der Flur-Nr. 370 und 324 mit niedrig wüchsigen, autochthonen Bäumen oder Obstbäumen gemäß der Pflanzliste Punkt 4.3 Grünordnung aufzuwerten. Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte, landwirtschaftlich zu nutzende Grünfläche schließt an den halboffenen Waldrand an. Diese grünordnerische Vermeidungsmaßnahme ist ein positiver Aspekt für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Beim Schutzgut Mensch wird die Lärmbelastung durch den geplanten Neubau nur eine geringfügige Auswirkung auf das Umfeld der in der Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Menschen haben. Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sind nur temporär während der Bauzeit zu erwarten.

Es werden die allgemeinen Gesetze, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) beachtet.

Zusammenschau der Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
	<u>Erheblichkeit</u>	<u>Erheblichkeit</u>	<u>Erheblichkeit</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Klima und Luft	Keine	Keine	Keine	Keine
Lärm	Gering	Keine	Keine	Keine
Boden	Gering	Gering	Gering	Gering
Wasser	Keine	Gering	Gering	Gering
Flora und Fauna	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Keine	Keine	Keine
Kultur-Sachgüter und Erholung	Keine	Keine	Keine	Keine



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Entwurf März 2023

wdh. Auslegung Juli 2023

wdh. Auslegung September 2023

Stand: Planfassung zur Auslegung Dezember 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 mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen. 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 Wohnhaus mit Terrasse Neu: 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"/>	

	- 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			
4.	Schutzgut Wasser			
4.1	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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.3	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. C 4.6 Festsetzung Freiflächengestaltungsplan (Vorlage und Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.	Schutzgut Luft/Klima			
	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.	<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	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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.3	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

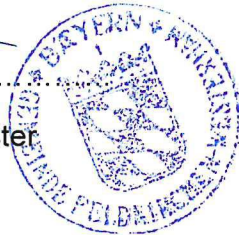
Sind alle Fragen zur vereinfachten Vorgehensweise mit „ja“ beantwortet, besteht **kein weiterer Ausgleichsbedarf**.

Zusammenschau der Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
	<u>Erheblichkeit</u>	<u>Erheblichkeit</u>	<u>Erheblichkeit</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Klima und Luft	Keine	Keine	Keine	Keine
Lärm	Gering	Keine	Keine	Keine
Boden	Gering	Gering	Gering	Gering
Wasser	Keine	Gering	Gering	Gering
Flora und Fauna	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Keine	Keine	Keine
Kultur-Sachgüter und Erholung	Keine	Keine	Keine	Keine

Feldkirchen- Westerham, den 05.01.2024

Johannes Zistl, 1. Bürgermeister



M. Detter



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