

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.01.2025

TOP 9.	8. Änderung des Flächennutzungsplanes; Parallelverfahren Sternecker Weg; Vagen; Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	GR-20-26-ö-401
--------	---	----------------

Sachverhalt:

Ergänzend zum Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 89 „Sternecker Weg“ hat der Gemeinderat am 27.02.2024 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Änderung betrifft eine Teilfläche im Osten der Flur-Nr. 365 Gmkg. Vagen. Hier soll der angrenzende Bebauungsplan um eine Fläche von ca. 2.200 m² für 2 Doppelhausbaurechte sowie die ökol. Ausgleichsflächen/Ortsrandeingrünung erweitert werden.

Der Flächennutzungsplan wird in dem entsprechenden Bereich geändert und um die Teilfläche als WA – allgemeines Wohngebiet sowie ökologische Ausgleichsflächen ergänzt.



Der Entwurf für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand Juli 2024 einschließlich Begründung und Umweltbericht ist vom

10.07.2024 – 13.08.2024

auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link

<https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html>

hinterlegt.

Sie als Träger öffentlicher Belange erhalten die Unterlagen mit dieser E-Mail mit der Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb der oben angegebenen Frist.

Zeitgleich sind die Unterlagen über das Landesportal Bayern verlinkt: www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal

Bitte folgen Sie den Anweisungen auf der Website.

Weiter sind die Unterlagen per E-Mail anforderbar. Bitte senden Sie eine Anfrage an bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de

Für Bürger/innen, die nicht über elektronische Möglichkeiten verfügen, liegen die Unterlagen zusätzlich in Papierform im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf.

Während der Zeit der Veröffentlichung und Auslegung vom **10.07.2024 – 13.08.2024** können Stellungnahmen abgegeben werden.

Diese sind bevorzugt per E-Mail an bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de zu übersenden.

Anderenfalls auf dem Postweg an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham; per Fax an 08063/97 03-299 oder zur Niederschrift im Bauamt während der allgemeinen Öffnungszeiten.

Während dieser Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Sternecker Weg“ im Parallelverfahren geschaffen.

Die Lage des Planungsgebietes befindet sich am Sternecker Weg, westlich angrenzend an die bereits bestehende Bebauung.

Der Planungsentwurf wurde durch die Planungsgruppe Straßer aus Rosenheim erstellt.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Während der Veröffentlichung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen in den Unterlagen verfügbar:

In der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht sind Informationen zu folgenden Themen einsehbar:

- Immissionen und Emissionen aus umgebender Landwirtschaft
- Aussagen zur Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Keine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen
- Belastungen durch die Planung/Anlage in Bezug auf Frei- und Erholungsraum (Sichtbarkeit/Eingrünung)
- Zur Niederschlagswasserbeseitigung/Einfluss Trinkwasser (Boden/Wasser)
- Informationen zur geplanten Eingrünung des Planungsgebietes Ortsrandeingrünung und ökologischer Ausgleich
- Informationen, dass Kultur- und Sachgüter nicht betroffen (da nicht vorhanden) sind.

Die Abwägung findet erst in dieser Sitzung statt, da in der Zwischenzeit Sickerversuche für die Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan durchgeführt wurden.

Bis Fristende lagen folgende Anregungen und Bedenken vor:

- a) Regierung von Oberbayern
- b) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
- c) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung – keine Einwendungen
- d) ADBV Rosenheim – keine Einwendungen
- e) Erzbischöfliches Ordinariat – keine Einwendungen
- f) Bayerischer Bauernverband – keine Einwendungen
- g) Energienetze Bayern – keine Einwendungen

a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant am westlichen Ortsrand von Vagen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen zu schaffen. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 2.430 m² groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Südlich und östlich grenzt die Wohnbebauung von Vagen an. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, nördlich verläuft eine Ortsverbindungsstraße.

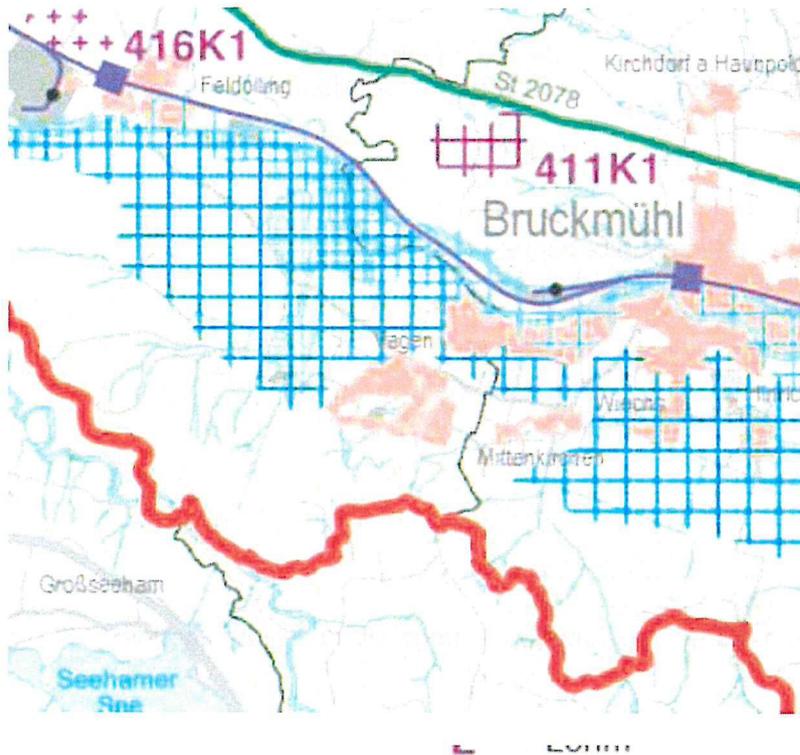
Berührte Belange Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 2.2 Z im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser Feldkirchen-Westerham / Bruckmühl / Bad Aibling und in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets für die Stadtwerke Rosenheim und Bad Aibling und der Stadt Kolbermoor in der Willingerau. In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

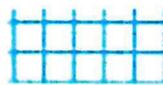
Ergebnis: Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß RP 18 B IV 2.2 Z – Auszug Karte 2 Wasserwirtschaft



Wasserwirtschaft



Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet



Überschwemmungsgebiet

Das Wasserwirtschaftliche Vorranggebiet gemäß Regionalplan Südostoberbayern ist sehr großzügig von Feldöling bis Kolbermoor kartiert. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist sehr kleinteilig und soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Sternecker Weg“ Baurecht für 4 Wohneinheiten schaffen.

Im westlichen Bereich – in der ökologischen Ausgleichsfläche/Ortsrandeingrünung – werden Sickerrigolen errichtet, um das anfallende Niederschlagswasser wieder vor Ort dem Grundwasser zuzuführen.

Es ist davon auszugehen, dass das Baurecht für Wohngebäude keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und somit auf das Vorranggebiet hat.

Das WWA Rosenheim wurde, ebenso wie das Sachgebiet Wasserrecht am LRA, am Verfahren beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Insofern ist davon auszugehen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Bauleitplanverfahren bestehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine weiteren Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 24 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Sitzungsverlauf:

Beschluss:

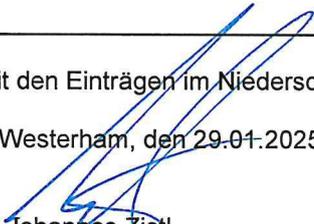
Der Gemeinderat billigt das Planungskonzept für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den gefassten Beschlüssen und beauftragt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren entsprechend weiterzuführen.

Abstimmung:

24 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 29.01.2025


Johannes Zisl
Erster Bürgermeister



Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Es sind keine Änderungen im Planungskonzept notwendig.

Abstimmungsergebnis: 24 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

b) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

Zwischen dem bestehenden Bebauungsplan und der aktuellen Änderung befindet sich eine Ausgleichsfläche wie auch am Ostrand des alten Planes dargestellt. Das sollte damals die Eingrünung/Durchgrünung garantieren. Leider wurde diese nicht angelegt- betrifft Flurnummern 366/13, 365/4, 365/5, 366/10, 366/11 und 366/12).

Die genannten Grundstücke haben alle größere Gärten bekommen. Der „alte“ Ausgleich ist zu verlegen - beispielsweise könnte man den neuen Ausgleich am West-Rand entsprechend größer planen.

Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 13.08.2024.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans ohne Belang. Auf die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

Allgemein werden die Hinweise zu den festgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich des heutigen Ortsrands von Vagen zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um private Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets zur vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Eine Ergänzung bzw. Erweiterung der, im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Sterneckerweg“ erforderlichen Ausgleichsflächen (dem Ortsrand vorgelagerte, externe Streuobstwiese) wurde geprüft, konnte jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden.

Entsprechend § 4c BauGB ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vonseiten der Gemeinde zu kontrollieren. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde mit den entsprechenden Grundstückseigentümern Kontakt aufnehmen und die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anmahnen bzw. fordern. Über die umgesetzten Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu informieren.

Für die Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.