



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

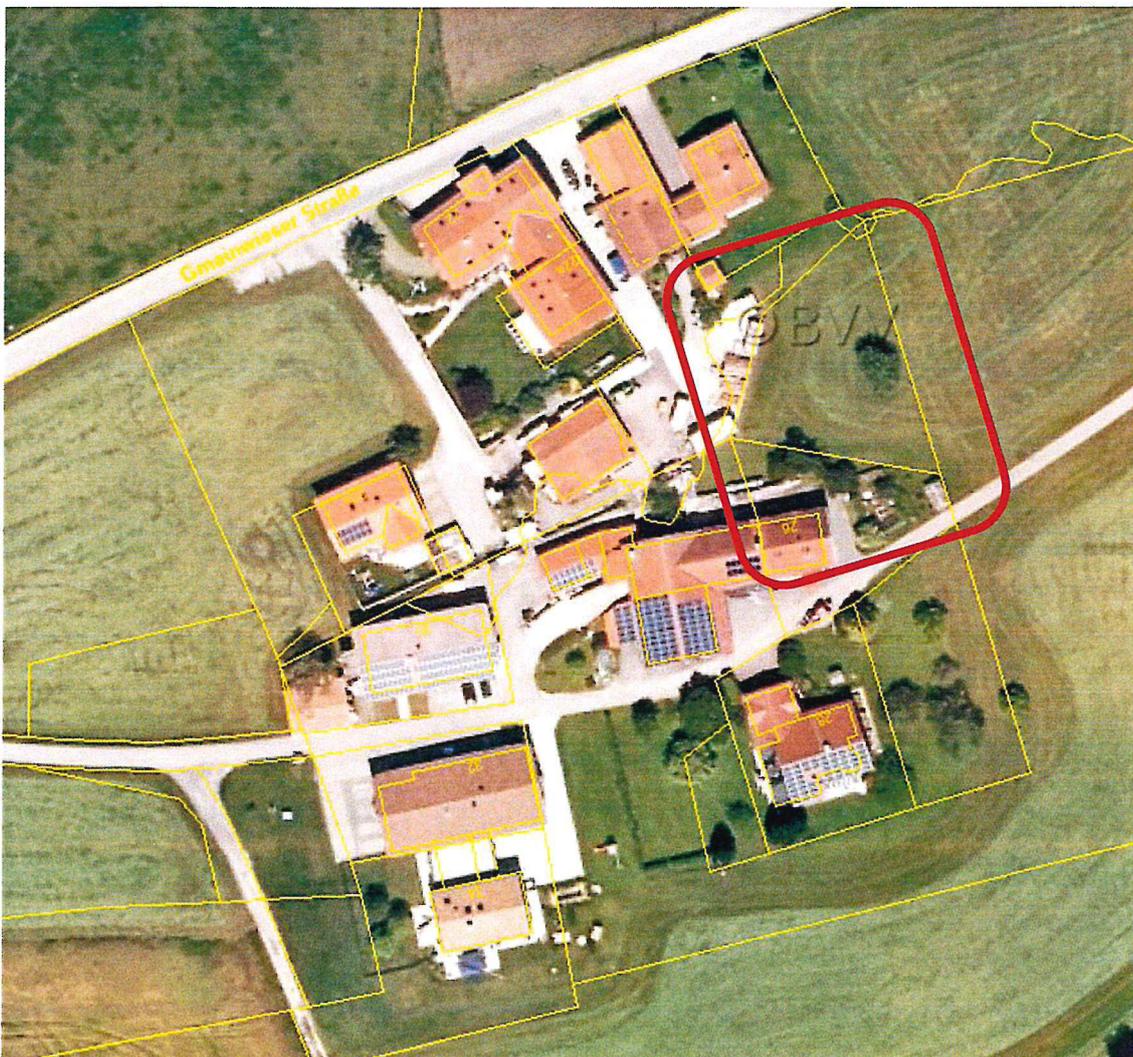
Begründung

zum Bebauungsplan 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 Ortsteils Gmeinwies nach Osten hin (Erweiterung). Mit überplant wird hierbei eine Teilfläche, die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 97 „Gmeinwies“ als Mischgebietsfläche enthalten ist (1. Änderung).

Das Aufstellungsverfahren zur vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung wurde im Jahre 2022 im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13a und 13b BauGB begonnen. Auf der Erweiterungsfläche ist ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen, dennoch wurde als Nutzungsart Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung analog des Ursprungsbebauungsplanes gewählt. Dies entsprach nicht den Vorgaben des § 13b BauGB, wonach die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ausschließlich zur Schaffung von Wohnbauflächen anwendbar ist. Die erste Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird daher als frühzeitige Unterrichtung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet und das Aufstellungsverfahren in das Regelverfahren überführt. Dies wurde am 15.11.2022 vom Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham beschlossen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen:

Flächennutzungsplan (2016)



Auszug Flächennutzungsplan genehmigt am 28.08.2016
Das Plangebiet liegt innerhalb des roten Rechtecks.

Das Plangebiet bildet eine geringfügige Erweiterung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Erweiterungsfläche wird daher ebenfalls als MI ausgewiesen. 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 unmittelbar umgesetzt.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist der Bebauungsplan zwar aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss diesem jedoch nicht in allen Einzelheiten entsprechen. Die Planungskonzeption des Flächennutzungsplanes ist fortzuschreiben und darf in den Grundentscheidungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht verändert werden. Geringfügige Änderungen der Grenzen des bebauten Gebietes gegenüber dem Außenbereich verstoßen nicht gegen § 8 Abs. 2 BauGB (Quellen: VGH Kassel, BRS 20 Nr. 15; OVG Hamburg BRS 40 Nr. 24).

Demnach steht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einer Mischgebietserweiterung in dem geplanten kleinräumigen Umfang nicht entgegen und das Entwicklungsgebot wird als noch eingehalten erachtet.

Arten und Biotopschutzprogramm

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

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 mit ca. 935 m² wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Baumbestand ist ein jüngerer Apfelbaum vorhanden.

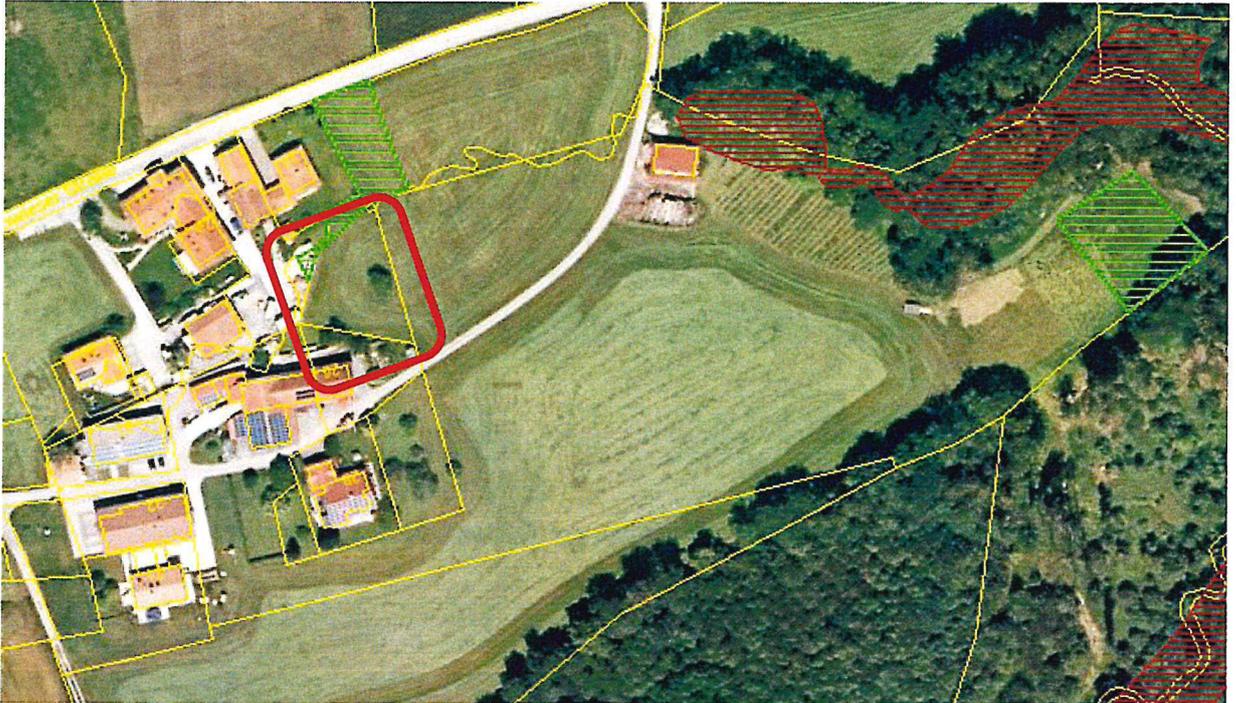
Bei der Restfläche des Plangebietes mit ca. 270 m² handelt es sich um eine Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Die zwei Pflanzgebote für Laubbäume 1. Wuchsordnung, die im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung liegen, wurden noch nicht umgesetzt und sollen in die östliche Ortsrandeingrünung verlegt werden.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und teilweise im 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.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 1200 m² mit einer maximalen Grundfläche für Hauptanlagen von 200 m² ergibt sich eine zulässige Bebauungsdichte von ca. GRZ 0,17. Die Kappungsgrenze für Mischgebiete von GRZ 0,6 gem. § 17 BauNVO wird dabei weit unterschritten.

Die zusätzlich zulässige Wohnnutzung von 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 über die Gmeinwieser Straße, die im Bereich der Flurnummern 154/4, 149/Teilfläche und 149/19/Teilfläche, Gmkg. Höhenrain, von dem öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 22 „Wieserweg“ zur Ortsstraße umgestuft wird. Bei der entsprechenden Umstufungsverfügung handelt es sich um eine eigenständige Allgemeinverfügung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

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 lockereren und transparenten Übergang zur freien Landschaft schaffen. Der vorhandene Apfelbaum kann hierbei als ein zu pflanzender Baum angerechnet werden, sofern er erhaltungswürdig ist.

Die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Umweltbericht beschrieben und geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

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 Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Gmeinwies müssen die gesetzlich vorgegebenen Immissionswerte für Mischgebiete einhalten und dürfen das Wohnen in dem Gebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Für eine gesicherte Verkehrserschließung wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine Umstufung nach Art. 7 Abs. 5 BayStrWG des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 22 (Bl. 20, Gemarkung Höhenrain) „Wieserweg“ zur Ortsstraße vorgenommen. Es handelt sich hierbei um eine eigenständige Allgemeinverfügung, die der Bebauungsplanänderung und -erweiterung als Anlage beigefügt wird. Die Umstufung wird mit Ingebrauchnahme für den neuen Verwendungszweck wirksam, das Straßenbestandsverzeichnis wird entsprechend angepasst.

10 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 97 **„Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“**

Vorbemerkung:

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gmeinwies – 1. Änderung und Erweiterung“ wird im Abschichtungsverfahren gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB aus dem Verfahren zur 18. Flächennutzungsplanänderung sowie zum rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplan Nr. 97 „Gmeinwies“ erstellt. Dies bedeutet, dass sich die Aussagen im vorliegenden Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken können.

10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Aus ortsplanerischer Sicht handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Ortsteils Gmeinwies und Ergänzung der Bebauung um ein Wohngebäude in ähnlicher Größe wie der Bestand.

10.2 Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung vom Januar 2007 erstellt. Die Umweltprüfung folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. § 2 Abs. 4 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage vom Januar 2003, abgearbeitet.

10.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden, und zwar geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

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.

Schutzgut Boden

Altlasten oder Kampfmittel sind auf dem Plangebiet nicht bekannt, ebenso sind keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Die natürlichen Bodenfunktionen können aufgrund der geplanten Versiegelung nur teilweise erhalten werden. Der Versiegelungsgrad wird sich bei Errichtung des Wohngebäudes mit seinen Außen- und Nebenanlagen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen erhöhen.

Vermeidungsmaßnahmen und Ergebnis:

Die Stell- und Fahrflächen sollen wasserdurchlässig befestigt werden, soweit keine grundwasserschädigenden Abwässer anfallen.

Es ist eine **geringe** Erheblichkeit des Eingriffes zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, auch aus Dach- und Hofflächen, wird vor Ort oberflächennah versickert. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Trotz des höheren Versiegelungsgrades bei Umwidmung der Erweiterungsfläche sind keine gravierenden Mehrbelastungen auf Grund- und Oberflächenwässer zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen und Ergebnis:

Durch die wasserdurchlässige Versiegelung z. B. der Stellplätze soll die natürliche Versickerung teilweise aufrechterhalten werden. Unverschmutzte Oberflächen- und Dachabwässer werden auf den Grundstücken versickert.

Die Erheblichkeit wird **gering** eingeschätzt.

Schutzgut Flora und Fauna

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 auch nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die geplante Bebauung entsteht gegenüber der Grünlandnutzung ein geringfügig erhöhter Eingriff in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Vermeidungsmaßnahmen und Ergebnis:

Baumpflanzung als Ortsrandeingrünung sowie die in der nahen Umgebung auszuweisenden Ausgleichsflächen sind wirksame Maßnahmen, um negative Auswirkungen durch die Bebauung auf Flora und Fauna zu kompensieren.

Es ist eine **geringe** Erheblichkeit des Eingriffes zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Baufläche handelt es sich um eine frei einsehbare landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Anschluss an den bestehenden Ortsteil Gmeinwies mit Wohn- und Gewerbegebäuden und ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen. Das Landschaftsbild wird durch das geplante Wohngebäude nur leicht verändert. Das künftige Gebäude wird insbesondere von Osten her einsehbar sein.

Vermeidungsmaßnahmen und Ergebnis:

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

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird weiter durch Pflanzung einer Baumreihe im Osten minimiert und ist gegenüber der Grünlandnutzung als **gering** zu bewerten.

10.4 Eingriffsregelung

Das überplante Gebiet wird als strukturarmes Agrarland mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der Kategorie I – Gebiete niedriger Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. Die angeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Festsetzungen führen zu einer Festlegung des Kompensationsfaktors im mittleren Bereich. Diese Einstufung berücksichtigt bereits die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Festlegung des Kompensationsfaktors

Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
GRZ < 0,35 – Eingriffsschwere

Typ B I

Der Kompensationsfaktor wird im mittleren Bereich der Spanne von 0,2 – 0,5 gem. Abb. 7 des Leitfadens angesetzt, um der relativ langen Zufahrt zum geplanten Wohngebäude Rechnung zu tragen.

Kompensationsfaktor wie im Ursprungsbebauungsplan

0,40

Berechnung der Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche:

Erweiterung Mischgebiet inkl. Eingrünung nach Osten

935 m²

Die Änderungsfläche des Ursprungsbebauungsplanes mit ca. 270 m² bleibt außer Betracht, da diese bereits in der Ausgleichsberechnung zum Bebauungsplan „Gmeinwies“ berücksichtigt wurde.

Ausgleichsfläche mit Faktor 0,40

375 m²

Aufwertung der Ausgleichsfläche

Fl. Nr. 149, Gemarkung Höhenrain,
Extensivierungsfläche als sukzessive Erweiterung der vorhandenen Hochmoor-Vegetation mit Pflanzung von drei autochthonen standortgerechten Laubbäumen (Schwarzerlen), einmal jährliche Mahd ab dem 01. 07. mit Abfuhr des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen

11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die vorliegende Baugebietsausweisung stellt eine geringfügige Erweiterung des bebauten Bereiches in Gmeinwies dar, welche weder die Eigenart des Siedlungsgebietes noch das Landschaftsbild oder andere Schutzgüter beeinträchtigt. Die Maßnahmen zur Überwachung beschränken sich auf die Überprüfung des Vollzuges der Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche seitens der Gemeinde.

12 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für den Umweltbericht wurde der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung vom Januar 2007 zugrunde gelegt. Die Umweltprüfung folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 beurteilt und berechnet. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde analog des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in den Amtsräumen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit dem Planentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht. Weiterhin werden die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden zur Einsichtnahme ausgelegt.

Zur Beurteilung der Umwidmung in Baugrundstücke wurden keine ergänzenden Gutachten erstellt. Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgt auf der Basis der bekannten örtlichen Gegebenheiten und der Angaben von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

13 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt und die Schaffung von Wohnraum für die Nachkommen der ortsansässigen Bevölkerung wäre nicht möglich.

14 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 im Rahmen der vorhandenen dörflichen Strukturen.

15 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen. Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich unter Berücksichtigung sämtlicher Schutzgüter insgesamt mit **geringen** Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

