

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



**10. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. 60 „Vagen Ortskern I“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**Begründung**

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: August 2019  
Projekt: 19819

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Brannenburg

Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg  
Tel. +49/(0)8034 – 90 99 59 -0  
brannenburg@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt  
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2. Geltungsbereich .....	1
3. Ausgangssituation .....	2
4. Begründung der Festsetzungen .....	3
4.1 Maß der baulichen Nutzung .....	3
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	4
4.3 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	4
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	5
4.5 Gestalterische Festsetzungen .....	5
4.6 Festsetzungen zur Grünordnung .....	5
4.7 Festsetzungen zum Artenschutz .....	5
5. Auswirkungen der Planung .....	6
5.1 Städtebauliche Betrachtung .....	6
5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	7
Literatur- und Quellenverzeichnis .....	10
ANHANG Berechnungsbeispiel GRZ / GR nach § 19 BauNVO.....	11

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Für das Grundstück „Hofmarkstraße 1“, Flur Nr. 19/2 der Gemarkung Vagen, wurde von Seiten des Grundstückseigentümers eine Anfrage zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses gestellt.

Als Ersatz für das bestehende Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 11 m x 10 m ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von 15 m x 10 m und einer Wandhöhe von 6,50 m sowie einseitig eines überdachten Terrassenanbaus geplant.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich der Baukörper in die umgebende dörfliche Hauslandschaft einfügt. Die Gemeinde sieht in dem Projekt zudem einen positiven Beitrag zur Nachverdichtung im Ortskern von Vagen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ und ist Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung dieses Bebauungsplanes (18.09.1998).

Aufgrund der geplanten Erweiterung der Baugrenzen und des notwendigen Angebots an Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports) ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Sinne einer Nachverdichtung und zur Schaffung von zusätzlichem innerörtlichen Wohnraum hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in seiner Sitzung vom 19.03.2019 dem Antrag auf Errichtung eines Mehrgenerationenhauses zugestimmt und die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ umfasst die Flur Nr. 19/2 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen nördlichen Ortsbereich des Ortsteils Vagen im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und der Hofmarkstraße und umfasst eine Fläche von circa 560 m<sup>2</sup>.



Abb. 1 Karte Geltungsbereich

M 1 : 1.000

### 3. Ausgangssituation

Für das Grundstück Hofmarkstraße 1 liegt ein Antrag zur Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses als Ersatz für das bestehende Einfamilienwohnhaus vor.

Entsprechend rechtskräftiger 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ ist für das Grundstück Flur Nr. 19/2, Gemarkung Vagen, eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports) werden für das Grundstück keine Festsetzungen getroffen.

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück „Hofmarkstraße 1“ weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich (Online-Abfrage vom 03.05.2019).

Innerhalb des Planungsgebiets liegen FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (Natura-2000-Gebiete).

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB, Online-Abfrage vom 03.05.2019) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern sind weder innerhalb des Planungsgebiets noch angrenzend kartierte Biotopflächen zu verzeichnen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern mit Stand vom 06.07.2018 keine Bau- und Bodendenkmale.

Nördlich der Hauptstraße befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmale.

**[1] Hauptstraße 6**

(Baudenkmal Nr. D-1-87-130-53):  
*„Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalbau mit Satteldach und westlichem Satteldachstuhl, im Kern spätgotisch, 1746 barock verändert, mit Ausstattung.“*

(Bodendenkmal D-1-8137-53):  
*„Untertägige und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Vagen und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof.“*

**[2] Hauptstraße 8**

(Baudenkmal Nr. D-1-87-130-62):  
*„Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockoberbaugeschoss und umlaufender Laube, 1719“*

**[3] Hauptstraße 10**

(Baudenkmal Nr. D-1-87-130-63):  
*„Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube und Putzgliederung, 1. Hälfte 19. Jhd.“*

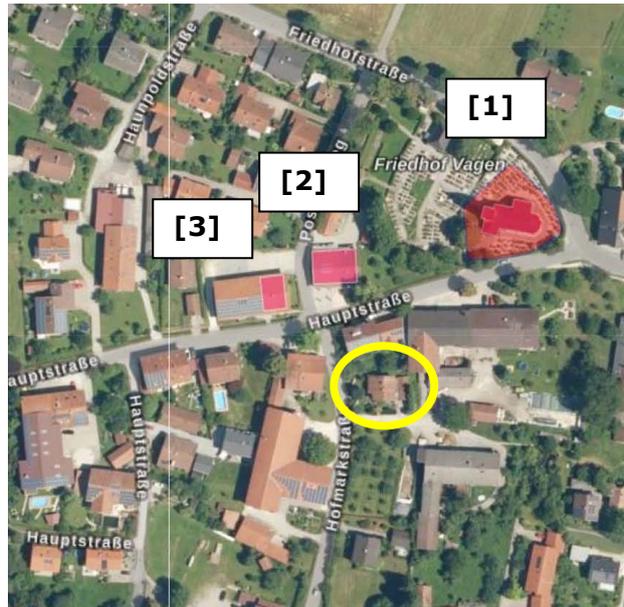


Abb. 2 Bau- und Bodendenkmale im Planungsumfeld mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (gelb umrandet) Ohne Maßstab  
 Quelle: Auszug aus Bayerischer Denkmal-Atlas © 14.05.2019 Bay. Landesamt für Denkmalpflege BLfD © 2019 Bay. Vermessungsverwaltung

**4. Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“. Die Festsetzungen beschränken sich auf die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese 10. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diese 10. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ verwiesen.

**4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird in ihrem Wert entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ unverändert übernommen. Für eine Abweichung des festgesetzten Wertes besteht städtebaulich keine Notwendigkeit.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die, aus der höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ ermittelten zulässigen Grundfläche GR durch die Grundflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a. auf den Baugrundstücken um bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kapungsgrenze).

Die zulässige Grundfläche GR stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die zulässige GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der zulässigen Überschreitungen gemäß § 23 BauNVO.

Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar. Ein Beispiel zur Berechnung der Grundflächenzahl beziehungsweise der Grundfläche nach § 19 BauNVO findet sich im Anhang dieser Begründung.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) bestimmt.

Die zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut wird grundstücksbezogen festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Im Sinne einer, der vorhandenen Gegebenheiten angepassten Bauweise und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die zulässige Höhenlage für die OK.FFB.EG festgesetzt.

#### KONTROLLRECHNUNG OBERGRENZEN § 17 BauNVO

Höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 BauNVO: GFZ 1,2

Höchstzulässige Wandhöhe entspr. Festsetzung: WH 6,50 m

→ maximal 2 Vollgeschosse i.S. Art. 2 Abs. 5 BayBO 2006 möglich

Geschossfläche EG	ca. 175 m <sup>2</sup>
Geschossfläche OG	ca. 150 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	ca. 325 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ geplant  $325 \text{ m}^2 / 560 \text{ m}^2 = \text{GFZ } 0,6 (< \text{GFZ } 1,2)$

### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen festgesetzt. Geplante Erweiterungen zur Wohnraumgewinnung innerhalb des Planungsgebiets wurden berücksichtigt. Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc. bis maximal 1,50 m Tiefe sind im Sinne eines Planungsspielraums gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Die festgesetzte Firstrichtung für das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

### **4.3 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan allgemein zulässig.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für jede Wohnung mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports sind nur innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Eine Einfriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

Die Grundstückszufahrt wird vorgeschrieben. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von Westen, um eine Aufstellfläche vor Garage einzuhalten. Die südlich angrenzende private Erschließungsstraße wird dadurch nicht berührt.

#### **4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für Wohngebäude wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf Grund der begrenzten Grundstücksgröße und der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse auf zwei Wohnungen begrenzt.

#### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Entsprechend der traditionellen Dachlandschaft wird als Dachform für Hauptgebäude ein gleichmäßig geneigtes Satteldach festgesetzt.

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und aus Gründen des Ortsbildes sind Solarzellen und Sonnenkollektoren bündig in und an, das bedeutet bis maximal 20 cm parallel über der Dachfläche zu installieren.

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind in diesem Sinne unzulässig.

#### **4.6 Festsetzungen zur Grünordnung**

Das überplante Grundstück befindet sich im Ortsbereich des Ortsteiles Vagen.

Auf dem Baugrundstück sind im Sinne des Ortsbildes und zur Durchgrünung des Quartiers mindestens 2 heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Alle Neupflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist im Sinne des Ortsbildes nicht zulässig.

#### **4.7 Festsetzungen zum Artenschutz**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen.

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs können hochwertige und artenreiche Lebensräume sowie prüfrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen (siehe auch Kap. 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung).

Es liegt kein Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere vor, so dass keine Beeinträchtigung von Tieren zu erwarten sind. Ebenso fehlen weitere Strukturen oder Habitatrequisiten (Altgrasfluren, Kies-/Sandflächen, Hochstaudenfluren).

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden Festsetzungen bzgl. erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten getroffen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Betrachtung**

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i.S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird wesentlich unterschritten.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit der geänderten Planung für den Wohnflächengewinn erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden. Die zulässige Grundflächenzahl wird in ihrem Wert unverändert beibehalten.

Das Grundstück ist über die Hofmarkstraße an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht begründet.

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

Das überplante Grundstück befindet sich im Dorfgebiet von Vagen. Die Nutzungsarten Wohnen, Handwerk und Landwirtschaft sind daher gleichermaßen zulässig. In der Nachbarschaft befinden sich eingesessene Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus findet keine grundlegende Änderung der vorhandenen Situation statt. Durch die Errichtung des geplanten Mehrgenerationenwohnhauses verringern sich die Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht beziehungsweise in einem nicht nennenswerten Ausmaß. Grundsätzlich sind in einem Dorfgebiet die Immissionen und Emissionen der umgebenden Handwerksbetriebe und der Landwirtschaft von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass notwendige zusätzliche Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine weiteren wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern mit Stand vom 06.07.2018 keine Bau- und Bodendenkmale (Online-Abfrage Bayerischer Denkmal-Atlas vom 03.05.2019).

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

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

## 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

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 naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-N Rosenheimer Becken

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs können hochwertige und artenreiche Lebensräumen und prüfrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des überplanten Grundstücks befindet sich im westlichen Grundstücksbereich ein Laubbaum. Dieser Ahorn ist von der Rußrindenkrankheit befallen, derzeit wird überprüft ob der Baum erhalten werden kann.

Im Süd-Osten wird das Grundstück an zwei Seiten durch eine ausgewachsene Thujenhecke begrenzt. In den übrigen Randbereichen des Grundstücks finden sich hausgartentypische Sträucher wie Kornelkirsche, Hartriegel, Forsythie und ähnlichem.

Des Weiteren finden sich eine Kiefer und ein Buchsbaum auf dem Grundstück.



Abb. 3 Blick von Westen



Abb. 4 Blick von Süden

Durch die Planung wird kein Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen von prüfrelevanten Tierarten zu erwarten sind.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen allerdings keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

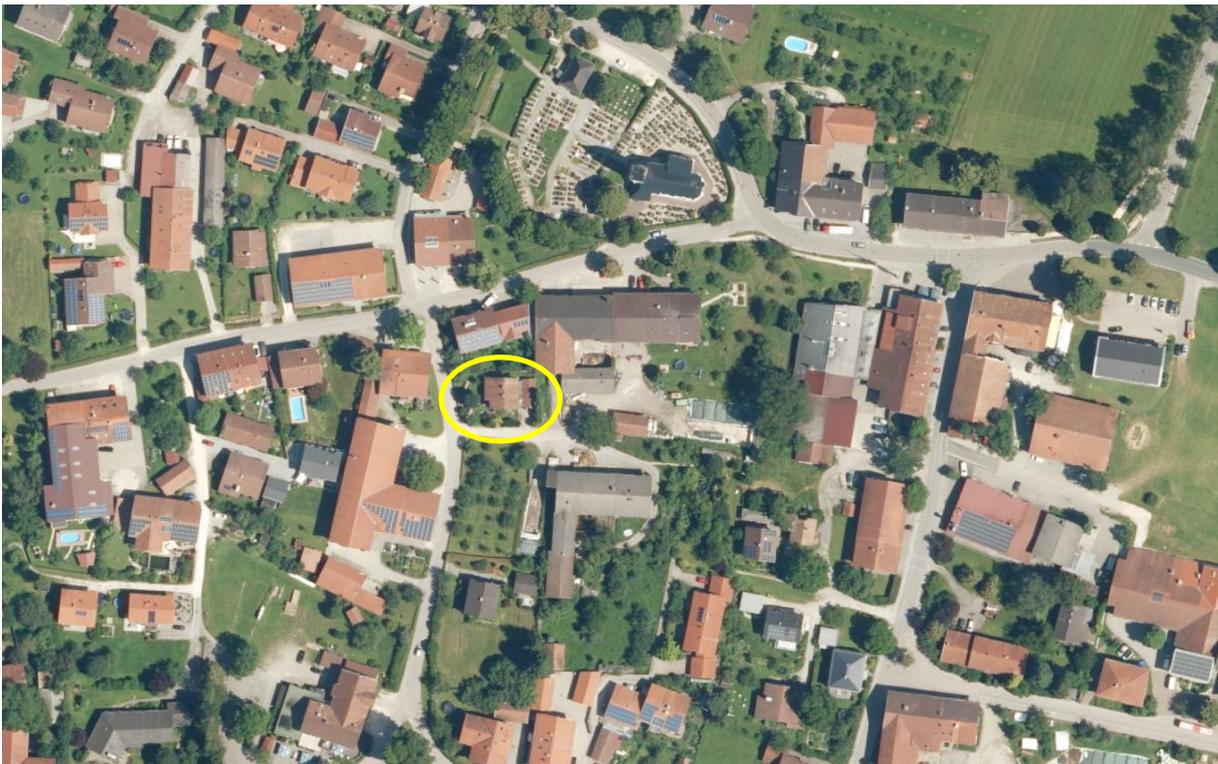


Abb. 5 Auszug aus Digitalem Orthofoto DOP40 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (gelb umrandet)  
Ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 14.05.2019 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven Hausgartennutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit 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 dieser Bebauungsplanänderung 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 .....

.....

Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister

## Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Brannenburg, Mühlenstraße 20a, 83098 Brannenburg erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- 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, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>  
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 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DIGITALE FLURKARTE, MASSTAB 1 : 1.000, STAND DEZEMBER 2015
- BEBAUUNGSPLAN NR. 63 „VAGEN ORTSKERN I“ (25.11.1994)
- 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 „VAGEN ORTSKERN I“ (18.09.1998)

## **ANHANG**

### **Berechnungsbeispiel Grundflächenzahl GRZ / Grundfläche GR nach § 19 BauNVO**

#### VORGABEN

Festgesetzte GRZ: GRZ 0,6  
Grundstücksgröße: ca. 560 m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche GR: 560 m<sup>2</sup> x 0,6 = 336 m<sup>2</sup>

Zulässige Überschreitung der GR durch Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garage, Stellplätze, Zufahrten etc.): 50 v.H., jedoch unter Einhaltung der Kappungsgrenze von 0,8

336 m<sup>2</sup> x Faktor 1,5 = 504 m<sup>2</sup> (≙ GRZ 0,9 > **GRZ 0,8**)  
→ 560 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = 448 m<sup>2</sup>

Die höchstzulässige Summe der Grundflächen aller nach § 19 BauNVO anzurechnenden Anlagen beträgt demnach: 448 m<sup>2</sup>.

#### BERECHNUNGSBEISPIEL

##### Bedarf Hauptanlage [m<sup>2</sup>]

Annahme Hauptanlage 10 x 15 m  
einschl. eingeschoss. Anbau ca. 175 m<sup>2</sup>  
Balkone ca. 20 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup>  
ca. 225 m<sup>2</sup> (< 336 m<sup>2</sup>)

##### Bedarf sonstige bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO [m<sup>2</sup>]

Garage einschl. Nebenraum /  
Fahrradunterstellmöglichkeit ca. 50 m<sup>2</sup>  
Stellplätze ca. 45 m<sup>2</sup>  
Erschließung, Zuwegung etc. ca. 90 m<sup>2</sup>  
ca. 185 m<sup>2</sup>

##### Summe aller baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO [m<sup>2</sup>]

Hauptanlage ca. 225 m<sup>2</sup>  
Sonst. baul. Anlagen ca. 185 m<sup>2</sup>  
ca. 410 m<sup>2</sup> (< 448 m<sup>2</sup>)