

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 **„Vagen Ortskern II“**

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Werner Schmidt, Architekt + Stadtplaner
Shuo Shi, MSc Umweltplanung und Ingenieurökologie

Datum: Januar 2019
Projekt: 18826

Zweigstelle Brannenburg
Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
brannenburg@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)8034 - 909959 - 0

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit	1
2	Geltungsbereich	1
3	Ausgangssituation	1
4	Begründung der Festsetzungen	2
	4.1.1 Maß der baulichen Nutzung	2
	4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	2
5	Auswirkungen der Planung	2
6	Literatur- und Quellenverzeichnis	3

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die bestehende Einfirstanlage Hauptstraße 20, bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsteil, soll durch einen Neubau ersetzt werden. Zur Generierung von Wohnraum wird eine abweichende Wandhöhe beantragt.

Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 31.07.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Vagen Ortskern II“ beschlossen.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird diese Bebauungsplanänderung 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.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 20.000 m² wird unterschritten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 28/3, Gemarkung Vagen. Das Gebiet befindet sich geographisch im Ortskern Vagen, östlich der Hauptstraße.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 833 m².



Abb. 1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

3. Ausgangssituation

Das bestehende ehem. landwirtschaftliche Anwesen, auf der Flur Nr. 28/3 Süd steht zur Disposition. Die Gebäudehöhe ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bestandsorientiert festgesetzt.

Nach Auskunft des Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) liegt das Planungsgebiet weder in einem hochwasser-gefährdeten Bereich noch in einem wassersensiblen Bereich.

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

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

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

4. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet nur die planungsrelevanten Festsetzungen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 „Vagen Ortskern II“ auch für diese Änderung.

Die Gestaltung und Ziffernfolge der Festsetzungen wird aus dem Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen.

Es werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 „Vagen Ortskern II“ verwiesen. Die Änderungen sind im Folgenden beschrieben.

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert übernommen.

Die Höhenentwicklung wird künftig ausschließlich durch die Wandhöhe (WH) bestimmt, als Ersatz für die bisherige Gebäudehöhe (GH).

Zur Generierung von Wohnbauflächen im Innenbereich wird die zulässige Wandhöhe von 6.00 m auf 6.80 m angehoben. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die zulässige Wandhöhe wird von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut gemessen.

Zur Höhenlage der Gebäude wird die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert übernommen.

4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird zur Verbesserung der Verkehrssicherheit um 4 m von der Hauptstraße abgerückt.

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

Die Firstrichtung für den Ersatzbau folgt der traditionellen Hauslandschaft.

5. Auswirkungen der Planung

Die zulässige Wandhöhe wird für den Wohnflächengewinn mit der geänderten Planung geringfügig erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

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.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine 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.

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bayerisches Fachinformationssystem Natur
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de ; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):
- Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)
<http://www.wirtschaft-risby.bayern.de/risnet>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raubeobachtung,
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
- Bayern-Viewer Denkmal
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/index.php>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern
<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 „Vagen Ortskern II“
- Digitale Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Stand August 2018

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister