

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 87 „Flurstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 21.04.2020
Projekt: 19818

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
Shuo Shi, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Geltungsbereich	1
3. Ausgangssituation	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation	4
4. Beabsichtigte Planung.....	5
5. Begründung der Festsetzungen.....	5
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
5.2 Art der baulichen Nutzung	5
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ.....	6
5.3.2 Zulässige Wandhöhe WH	6
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	7
5.6 Verkehrsflächen	7
5.7 Festsetzungen zur Grünordnung.....	7
5.8 Örtliche Bauvorschriften	8
5.8.1 Dachgestaltung	8
5.9 Festsetzungen zum Artenschutz	8
6. Auswirkungen der Planung	8
6.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	8
6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	9
Literatur- und Quellenverzeichnis	12

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist ein Vorschlag zur Nachverdichtung der Fa. Werndl & Partner vom 01.03.2019:

Auf der Flur Nr. 2608/4 (Flurstraße 3) soll ein zusätzliches Baurecht für ein Doppelhaus geschaffen werden. Die Flur Nr. 2608/6 (Flurstraße 10) ist derzeit noch nicht bebaut. Anstatt des bestehenden Baurechts für ein Einfamilienhaus soll ein Baurecht für ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus geschaffen werden.

Im Sinne einer Nachverdichtung und zur Schaffung von zusätzlichem innerörtlichem Wohnraum hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in seiner Sitzung vom 19.03.2019 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in der beantragten Form (Antrag vom 01.03.2019) zugestimmt und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 „Flurstraße“ für Grundstücke Flurstraße 3 und Flurstraße 10 beschlossen.

Aufgrund der mittlerweile detaillierten Planung der Bauwerber soll abweichend zum Beschluss vom 19.03.2019 folgende Bebauung realisiert werden (Beschluss des Bauausschusses vom 01.10.2019):

Der Gebäudebestand Flurstraße 3 soll abgebrochen und durch 2 Einfamilienhäuser ersetzt werden. Statt des damals geplanten Doppelhauses östlich daneben sind ebenfalls 2 Einfamilienhäuser geplant. Der südliche Bereich mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bleibt unverändert.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87 „Flurstraße“ wird durch diese Bebauungsplanänderung nach Osten um ca. 715 m² erweitert. Planungsrechtlich sind diese zu überplanenden Teilflächen Flur Nrn. 2608/4 Ost, 2608/6 Ost und 2608/3 Ost als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

Nachdem es sich bei den erweiterten Bauflächen nur um Wohnnutzungen handelt, ist die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b bzw. §13a BauGB durchzuführen. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13b Abs. 1 Satz 1 BauGB von 10.000 m² wird unterschritten. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen somit vor.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Flurstraße“ umfasst die Flur Nr. 2608/4, 2608/6, 2608/3 T der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsbereich des Ortsteils Feldkirchen und umfasst eine Fläche von circa 2.970 m².

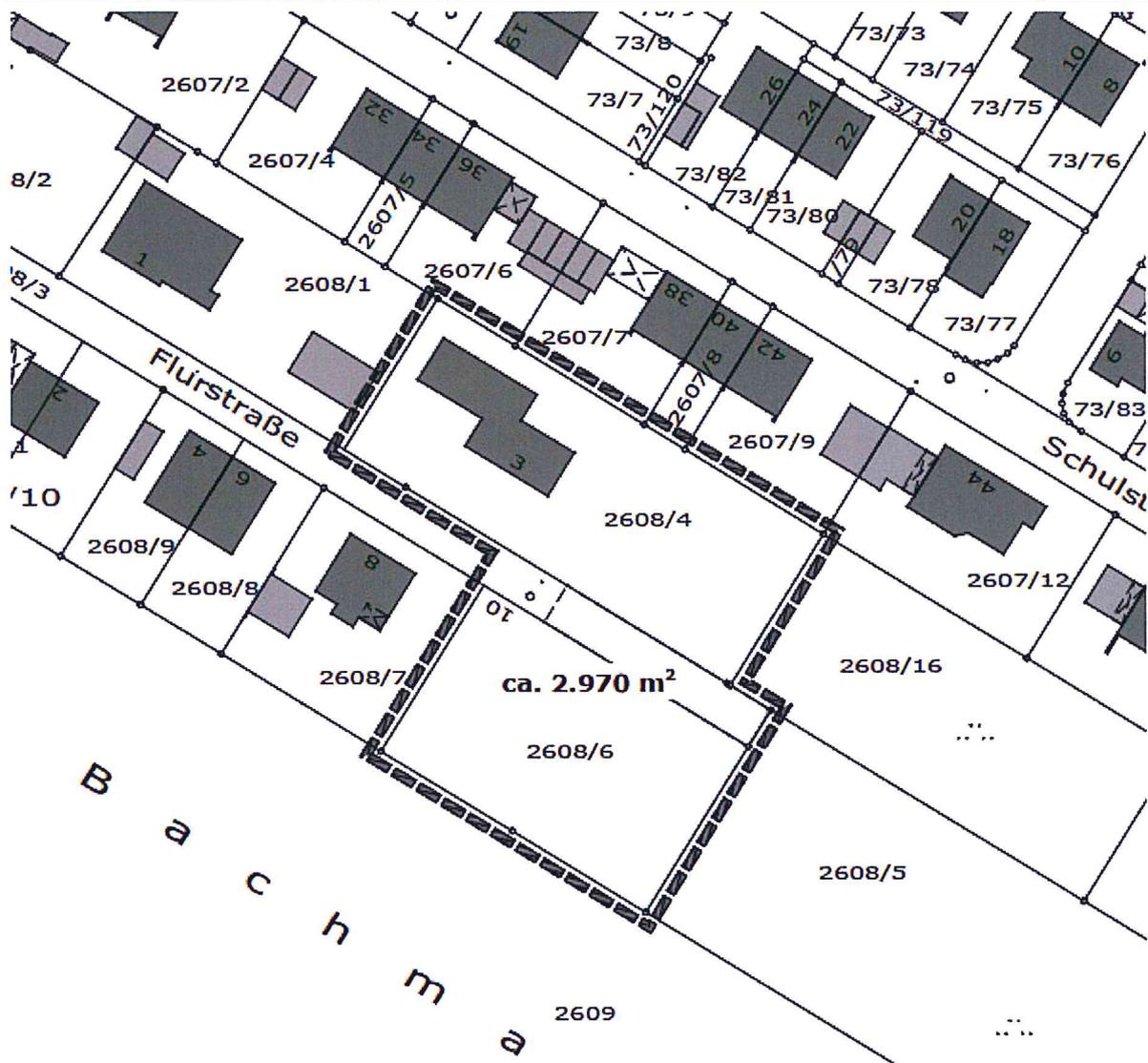


Abb. 1 Karte Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung

M 1 : 1.000

3. Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 87 „Flurstraße“

Auf der Flur Nr. 2608/4 (Flurstraße 3) ist ein Baurecht für ein Einfamilienhaus mit der Grundfläche von 200 m² ausgeübt. Der östliche Teilbereich der Flur Nr. 2608/4 ist bisher nicht mit einem Baurecht belegt (Gartenfläche).

Für das Grundstück Flur Nr. 2608/6 sieht der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 87 „Flurstraße“ derzeit ein Baurecht für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit der Grundfläche von 240 m² und max. 2 Wohnungen vor. Das Baurecht ist bisher nicht ausgeübt.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist die öffentliche Verkehrsfläche nur bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 2608/7 gebaut, die östliche Teilfläche wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 87 ist der südliche Randbereich des Grundstücks 2608/6 im Sinne einer Ortsrandeingerünung (in Breite von 5 m) als „private Grünflächen“ festgesetzt.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Flurstraße“ nach Osten um ca. 715 m² erweitert.

Planungsrechtlich ist der östliche Teil des Geltungsbereichs als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten. Dieser Bereich schließt am im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

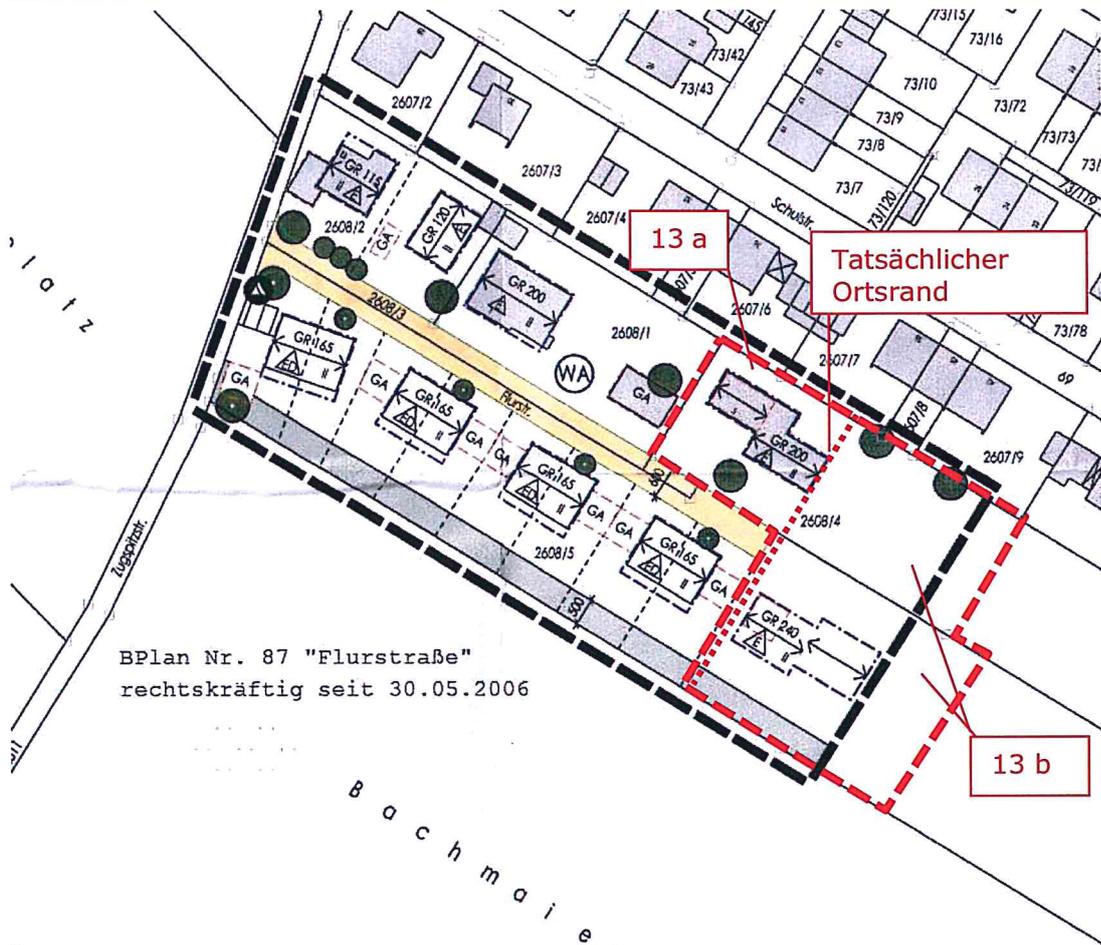


Abb. 2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 87 „Flurstraße“ mit Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung (rot umrandet) M 1 : 1.000

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung werden die Grundstücke als Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung im Süden und Osten dargestellt.

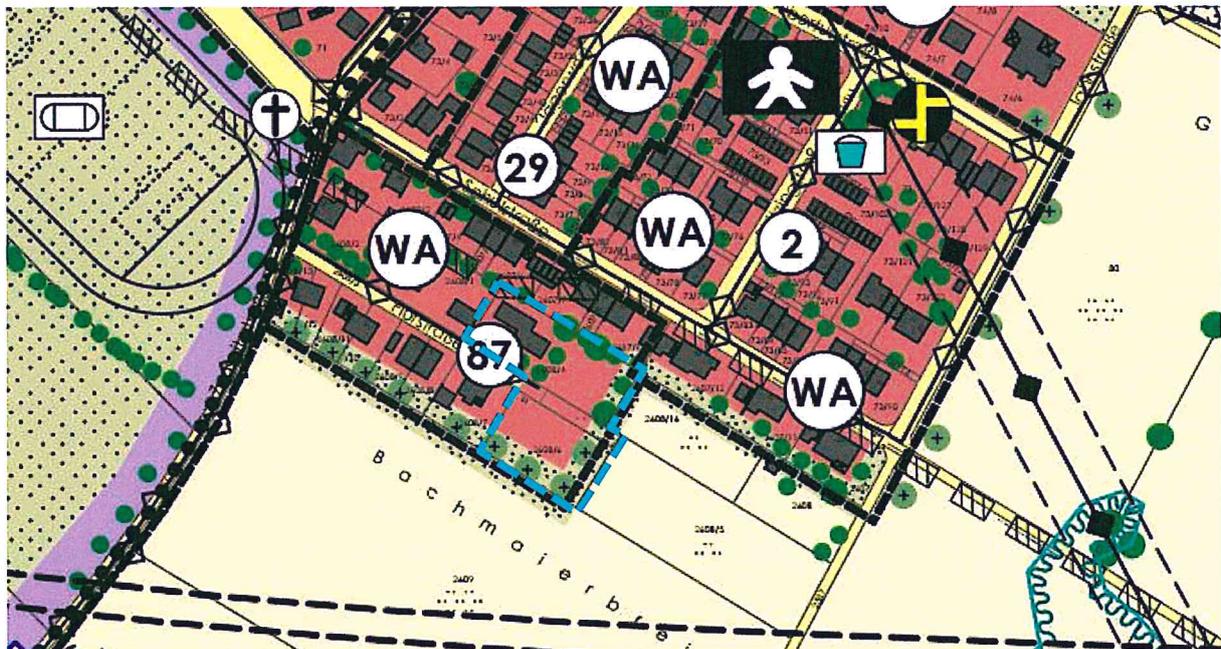


Abb. 3 Auszug aus FNP der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ohne Maßstab

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation



Abb. 4 Auszug aus dem Luftbild mit Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung (rot umrandet) ohne Maßstab

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Auf den Flächen des Planungsgebiets befindet sich der Baubestand Flurstraße 3 mit privatem Hausgarten. Die Flächen im Süden werden bislang landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung

Die Flurstraße ist bis zum geplanten Baugrundstück Flurstraße 10 gebaut.

Für die geplante Bebauung soll die Flurstraße nach Osten verlängert werden, somit ist das Planungsgebiet über die Flurstraße erschlossen und an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Topographie

Das Gelände fällt über eine Länge von ca. 80 m von etwa 550 m ü. NN auf ca. 549,20 m ü. NN in Nordwest-Südost Richtung (Durchschnittliche Neigung von ca. 1%).

Hydrologie / Hochwasserschutz

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) liegt das Grundstück weder im wassersensiblen Bereich noch im einem hochwassergefährdeten Bereich.

Naturräumliche Zusammenhänge/ Biotopflächen/ Altlasten

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

In einiger Entfernung vom ca. 1 km befindet sich das FFH-Gebiet „Manfalltal“. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ist aufgrund des Abstands der Planung und der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB, Online-Abfrage 03.12.2019) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern sind innerhalb des Planungsgebiets oder unmittelbar angrenzend keine kartierten Biotopflächen zu verzeichnen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Denkmäler

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern mit Stand vom 16.07.2019 keine Bau- und Bodendenkmäler (Online-Abfrage Bayerischer Denkmal-Atlas vom 03.12.2019).

4. Beabsichtigte Planung

Der Gebäudebestand Flurstraße 3 soll abgebrochen und durch 2 Einfamilienhäuser ersetzt werden. 2 Einfamilienhäuser sind östlich daneben geplant. Anstatt des bestehenden Baurechts für ein Einfamilienhaus im Süden soll ein Baurecht für ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus geschaffen werden. Die Flurstraße wird nach Osten verlängert und ein Wendehammer wird am Ende der Flurstraße geplant.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 87 „Flurstraße“ hat sich an der städtebaulichen Zielsetzung Wohnnutzung nichts geändert.

5. Begründung der Festsetzungen

Die 3. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplans Nr. 87 "Flurstraße". Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese 3. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 3. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87 „Flurstraße“ verwiesen.

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst die Grundstücke Flur Nr. 2608/4, 2608/6 und 2608/3 T. Im Sinne einer Nachverdichtung und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im östlichen Teilbereich wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig nach Osten erweitert.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 87 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist für das östliche Teilgebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. In Verbindung mit der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB sind nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs.2 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich zulässig.

Die Nutzungen Nr. 2 und 3 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind bedarfsorientiert nicht zulässig.

Aufgrund der dezentralen Lage und der eingeschränkten Erschließungsverhältnisse werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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

5.3.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ ersetzt die bisherige Festsetzung der Grundfläche GR.

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

Die, aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ resultierende, maximal zulässige Grundfläche GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken um bis zu 50 % überschritten werden.

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.

5.3.2 Zulässige Wandhöhe WH

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

Auf die bisherige Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird durch die zulässige Wandhöhe ersetzt. Die dritte Dimension der geplanten Vorhaben ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ausreichend definiert.

Die zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK. Dachhaut, wird grundstücksbezogen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Nachverdichtung fügt sich in die umgebende Bebauung ein und berücksichtigt die im umgebenden Bereich des Ortsteils beschlossene Nachverdichtungsanträgen (Wandhöhe 6,50 m). Diese Wandhöhen werden durch die Gemeinde als städtebaulich vertretbar eingestuft. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan darf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss max. 25 cm über der Oberkante Straße liegen, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Höhe des Hauseingangs.

Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude werden Referenzpunkte (Höhe OK Schachtdeckel Bestand bzw. OK Gelände Bestand) als Hinweis in dieser Bebauungsplanänderung ergänzt.

5.4 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 gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Geplante Baufenster zur Nachverdichtung wurden berücksichtigt. Die Lage der Baugrenzen wird bestimmt durch erforderliche Abstandsflächen und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie Einfügung in die umgebende Bebauung.

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

Für die geplante bauliche Entwicklung wird die Firstrichtung in Bezug auf Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse festgesetzt. Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

5.5 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Abweichend zur Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind Garagen und Carports zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und Einschränkung der Versiegelung nur innerhalb der Baugrenzen bzw. mit entspr. Planzeichen belegten Flächen zulässig.

Flächen für Stellplätze werden hinsichtlich der Lage nicht in dieser Bebauungsplanänderung mit Planzeichen festgesetzt. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5.6 Verkehrsflächen

Die Flurstraße ist bisher bis zum geplanten Baugrundstück Flurstraße 10 gebaut.

Zum Erschließung des Planungsgebiets werden eine Verlängerung der Flurstraße und ein Wendelhammer gemäß RAST 06 am Ende der Straße geplant.

Ein Erschließungsvertrag ist mit dem Bauwerber zu schließen.

5.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird im Sinne einer Ortsrandeingrünung eine Fläche mit einem Bereit von 5 m als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplans wird die Fläche als „Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern“ mit Mindestpflanzgebot festgesetzt. Zur Ermittlung der GRZ ist diese festgesetzte Fläche in die Bezugsfläche bzw. Fläche des Baugrundstücks einzubeziehen.

Aufgrund der Klimaerwärmung und der Größe der Baugrundstücke ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Artenauswahl der heimischen Bäume und Sträucher nicht mehr für das Gebiet geeignet.

Vorsorglich wird die Pflanzliste für Bäume, Sträucher in Berücksichtigung des Raumbedarfs der Pflanzung für die Bebauungsplanänderung erarbeitet. Verwendet werden Bäume II. oder III. Ordnung, die zudem Stadtklima geeignet sind.

Der Mindestpflanzgebot für jede Grundstücksfläche wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen.

Im nördlichen Planungsgebiet befinden sich 2 markante Bäume (Kastanie und Buche) im Hausgartenbereich, die als ortsbildprägend einzustufen sind. Die Bestandsbäume können bei der vorgesehenen Bebauung nicht erhalten bleiben. Als Ersatzpflanzungen werden außer des Mindestpflanzgebots zusätzliche zwei Bäume im nördlichen Bereich des Planungsgebiets festgesetzt.

Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

5.8.1 Dachgestaltung

Auf Grund der Prägung des Gebiets und der Lage im Ortsrandbereich wird in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung im Ortsrandbereich, die Nebenanlagen werden mit begrenzten Breite aneinander geplant.

Aus diesem Grund wird in dieser Bebauungsplanänderung am Satteldach für Hauptgebäude festgehalten. Pult-, und Flachdächer werden für untergeordnete Anbauten und Nebengebäude zusätzlich zugelassen.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung für Pultdächer und Flachdächer wird zusätzlich in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer bleibt unverändert.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind besonders geeignet zur Regenrückhaltung. Eine Dachbegrünung für Flachdächer wird deshalb empfohlen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Zwerchgiebel und Standgiebel in Verbindung mit dem 2. Vollgeschoss zugelassen. Auf Grund der Sensibilität der Ortsrandsituation ist die Errichtung des Zwerch- und Standgiebels nur auf eine Traufseite der Hauptanlagen begrenzt. Die Summe der Breite der Dachaufbauten ist in ein maßstäbliches Verhältnis zur Länge der Traufseite begrenzt. Der First des Quergiebels soll unter dem Hauptfirst liegen.

5.9 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. 6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung).

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Rodungsarbeiten getroffen. Die Entfernung von Bäumen ist demnach nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Orts- und Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsrandbereich. Durch diese Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Flurstraße“ nach Osten geringfügig erweitert. Planungsrechtlich ist der östliche Teilbereich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten. Dieser Bereich schließt am im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Nachdem nur eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b bzw. §13a BauGB durchzuführen. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13b Abs. 1 Satz 1 BauGB bzw. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird wesentlich unterschritten.

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

Zur Sicherstellung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit dem Bauwerber vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung zuschließen.

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

Im Sinne der Ortsrandeingrünung wird Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Für die nicht zu erhaltenden markanten Bäume werden Ersatzpflanzungen festgesetzt.

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.

Das überplante Grundstück befindet sich im Ortsrandbereich Feldkirchen. Immissionen und Emissionen der umgebenden Landwirtschaft sind von Seiten der Wohnnutzung daher ausdrücklich zu dulden.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 03.12.2019) keine Bau- und Bodendenkmale.

Es wird jedoch 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.

6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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 ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

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.

Der südliche Planungsbereich wird bisher landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet.

Der nördliche Bereich des Planungsgebiets Flurstraße 3 ist bisher als Hausgarten genutzt. Im Süd-Osten wird das Grundstück an zwei Seiten durch eine ausgewachsene Thujenhecke begrenzt. In den übrigen Randbereichen des Grundstücks finden sich hausgartentypische Sträucher. Im Hausgartenbereich sind 2 markante Solitärbaume (Kastanie, Buche) vorhanden. Diese Laubbäume stellen einen saisonalen Brut- und Lebensraum für Vogel dar. Hohlenstrukturen oder Astenbrüche fehlen.

Bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung kommt es im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einzelnen Laubbäumen. Durch das Pflanzgebot kombiniert mit der Kompensationspflanzung von 2 Bäumen ist gewährleistet, dass der saisonale Lebensraum langfristig bestehen bleibt.

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

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

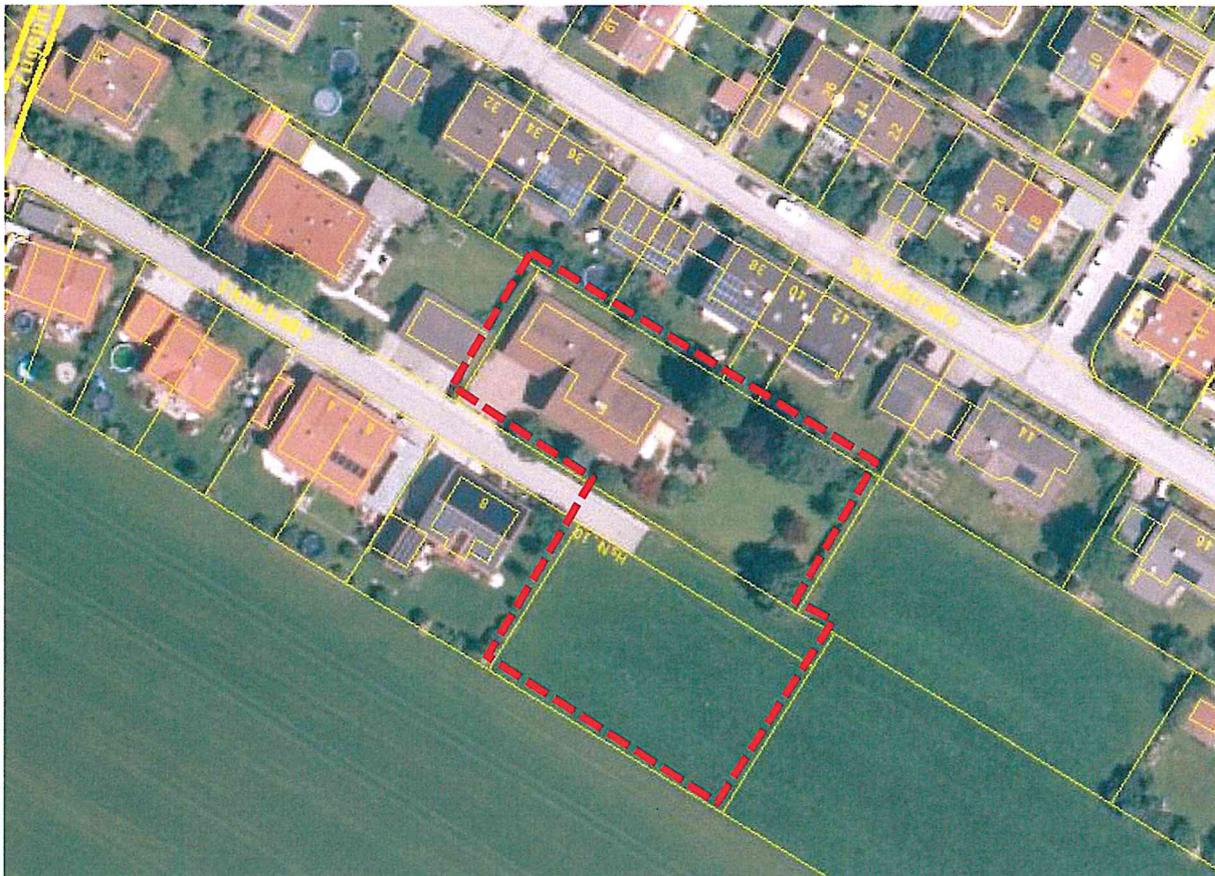


Abb. 5 Auszug aus Luftbild und des Planungsgebiets (rot umrandet)

ohne Maßstab



Abb. 6 Gehölzbestand im Planungsgebiet

ohne Maßstab

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 Amphibien- gruppen.

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

Feldkirchen-Westerham, den 04.05.2020

.....
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/denkmal erfassung/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
- RECHTSKRÄFTIGER BPLAN NR. 87 „FLURSTRASSE“ (30.05.2006)
- DIGITALE FLURKARTE, MABSTAB 1 : 1.000, STAND DEZEMBER 2015