

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim



4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
Nr. 94 „Am Kapellenbach“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

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

Datum: April 2023

Projekt: 21829

Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB / § 13b BauGB.....	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	2
3.0 Ausgangssituation	3
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	5
3.3 Planung.....	13
4.0 Begründung der Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	16
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	16
4.6 Gestalterische Festsetzungen.....	17
4.7 Festsetzungen zur Grünordnung.....	18
5.0 Auswirkungen der Planung	19
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	19
5.2 Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.3 Klimaschutz.....	21
5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	22
5.4.1 Eingriffsbilanzierung.....	22
5.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.....	23
5.5 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	23
5.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	24
Literatur- und Quellenverzeichnis	27

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Das Grundstück Naringer Straße 16, Flur Nr. 3060/1 der Gemarkung Vagen mit einer Größe von circa 3.040 m² liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im nördlichen, der Naringer Straße zugewandten Teil des Grundstücks befindet sich ein Einfamilienhaus.

Westlich angrenzend befindet sich das Planungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ (13.08.2010).

Für das besagte Grundstück wurde, im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung und zur familiären Wohnraumgewinnung, der Antrag auf die Errichtung von vier zusätzlichen Einfamilienhäusern im südlichen Grundstücksbereich gestellt.

Das überplante Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrandbereich des Hauptortsteils Westerham und ist in den nördlichen und zentralen Teilen des Grundstücks als Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die südlichen Grundstücksteilflächen befinden sich nach derzeitiger Auffassung im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich mit der Thematik in seiner Sitzung vom 13.04.2021 befasst. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um rechtlich klare Verhältnisse zu schaffen hat der Bauausschuss in derselben Sitzung die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ beschlossen.

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB / § 13b BauGB

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ wird für Teilbereiche des Planungsgebiets mit Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Die südlich gelegenen Außenbereichsflächen werden gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen.

Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13b Abs. 1 Satz 1 BauGB von 10.000 m² wird deutlich unterschritten.

Die geplante Nutzung ist durch Festsetzung auf ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO beschränkt.

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Hauptortsteils Westerham.

Die Vorgaben des § 13b BauGB zur Anwendung des § 13a BauGB für Außenbereichsflächen werden daher eingehalten.

Im Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind allgemein keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ werden durch diese Änderung bzw. Erweiterung nicht in Frage gestellt.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ umfasst die Flur Nrn. 3060/1 und 3060/7 Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung).

Die überplanten Bereiche umfassen eine Fläche von insgesamt circa 3.180 m².

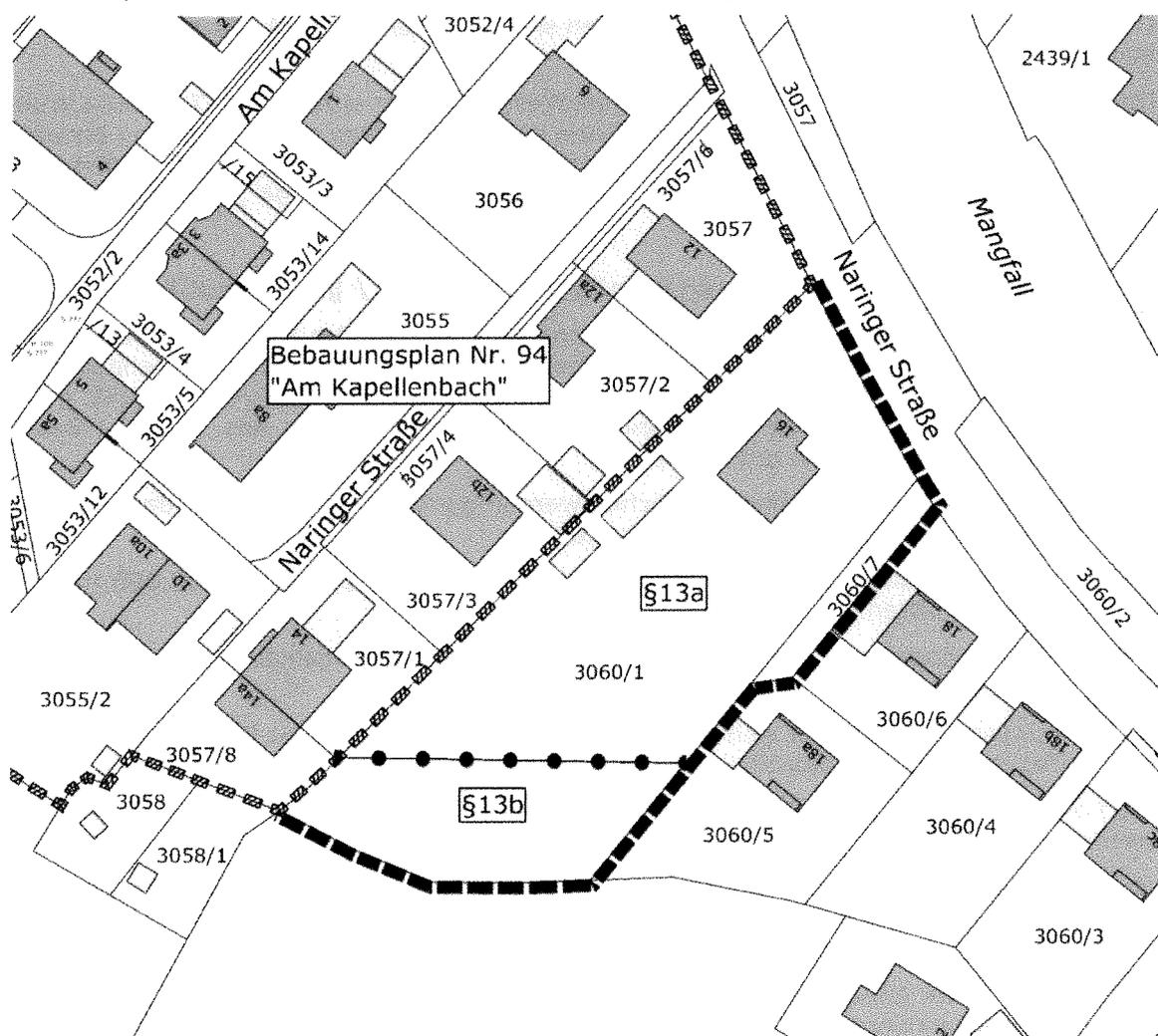


Abb. 1 Karte Geltungsbereich M 1 : 1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 04.2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Planungsgebiet befindet sich südlich der Naringer Straße am südlichen Ortsrandbereich des Hauptortsteils Westerham im Gemeindegebiet von Feldkirchen-Westerham.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Naringer Straße, nördlich angrenzend Mangfall (Gewässer I. Ordnung), Bebauungszusammenhang des OT Westerndorf
Im Osten	Im Zusammenhang bebaute Bereiche des OT Westerndorf, Ortsrand
Im Süden	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
Im Westen	Im Zusammenhang bebaute Bereiche des OT Westerndorf, Ortsrand

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der überplante Bereich liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Westlich angrenzend befindet sich das Planungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ (13.08.2010).

Das überplante Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrandbereich des Hauptortsteils Westerham und ist in den nördlichen und zentralen Teilen des Grundstücks als Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für diesen Bereich wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, siehe hierzu auf vorheriger Karte Geltungsbereich (Abb. 1).

Die südlichen Grundstücksteilflächen befinden sich nach derzeitiger Auffassung im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die überplanten Teilflächen stehen im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile.

Bei den überplanten Bauflächen handelt es sich insgesamt lediglich um Wohnnutzungen und die zulässige Grundfläche entsprechend §13b Abs. 1 Satz 1 BauGB von 10.000 m² wird unterschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans für den gekennzeichneten Außenbereich wird daher gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham sind die überplanten Bereiche, vorbehaltlich einer Planunschärfe auf Ebene einer unverbindlichen Bauleitplanung, als Wohnbaufläche dargestellt.

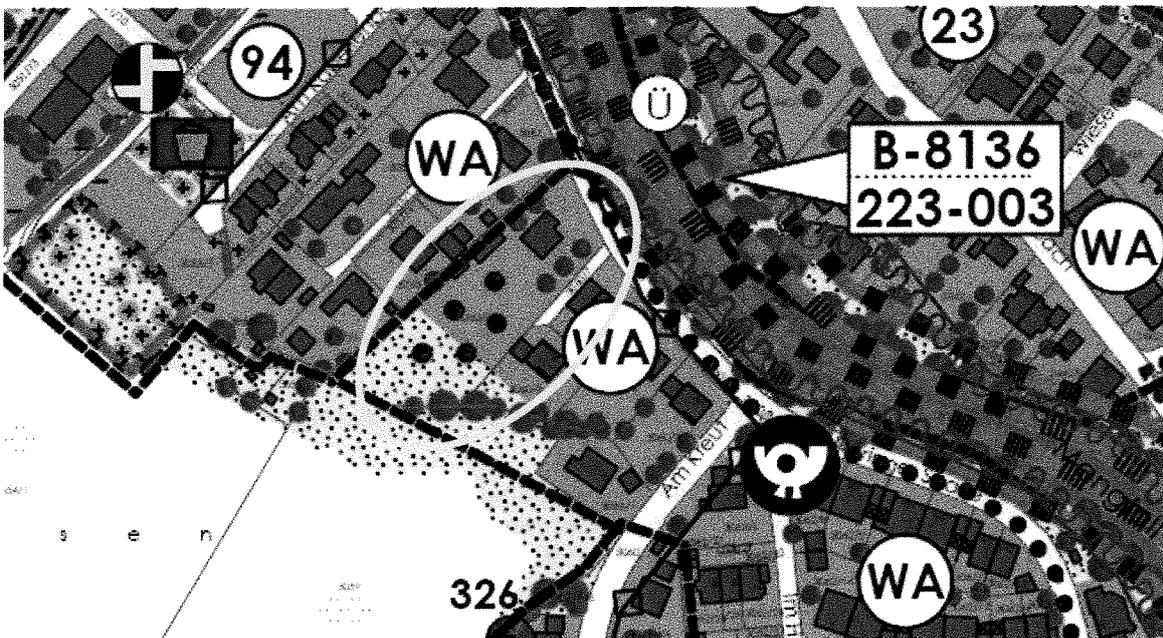


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Kennzeichnung des Planungsbereichs (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ wird daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2020 (nichtamtliche Lesefassung) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte 1. Raumstruktur des RP 18 (2000) wird Feldkirchen-Westerham als Grundzentrum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 30.05.2020).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2020). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G 2020).

Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich Rosenheim (SUR) soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G 2020).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushalts sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G 2020).

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (RP 18 B I 2. Z 2020).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z 2020).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Anbindegebot

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert, sowie eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Rahmenplans. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Das Anbindegebot wird durch vorliegende Planung eingehalten.

Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Flächenbedarf

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

In der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Rosenheim und der vorhandenen Anbindung an das (über)regionale Straßen- und Verkehrsnetz ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Es besteht allgemein ein hoher Bedarf an Wohnraum.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ein gesundes Wachstum anzuregen und durch vorsorgliches Baulandmanagement Wohnbauflächen, bevorzugt für den familiären Bedarf der einheimischen Bevölkerung zukünftig bereit zu stellen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich überwiegend um Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs des Hauptortsteils Westerham. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um Spielräume für eine innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, die beanspruchte Fläche in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ einzubeziehen.

Im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzung und einer optimierten Ausnutzung des überplanten Grundstücks werden im Randbereich des Planungsgebiets Außenbereichsflächen in die vorliegende Planung und somit in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Es handelt sich dabei lediglich um eine kleinflächige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen für die Bereitstellung von Wohnraum im ländlichen Raum in unmittelbarer Anbindung an die vorhandenen im Zusammenhang bebauten Bereiche des Hauptortsteils Westerham. Die vorhandenen Flächenpotenziale werden unter Berücksichtigung einer gesicherten Ein- und Durchgrünung sowie eines gesunden Wohnumfelds effizient genutzt.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Ortsrandlage wird mit vorliegender Planung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild geachtet.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des Planungsgebiets ist überwiegend geprägt durch die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete.

In der näheren östlichen und westlichen Umgebung ist das bauliche Umfeld geprägt durch überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Die Höhenentwicklung ist dabei überwiegend zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Kniestock. Garagen sind den entsprechenden Gebäuden zugeordnet.

Das überplante Grundstück ist im Norden mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Im südlichen Hausgarten befinden sich ländliche Nebenanlagen wie Schuppen o.ä..

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Erschließung

Das überplante Grundstück ist über die Naringer Straße an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Über die bestehende private Zufahrt Flur Nr. 3060/7 sind die straßenorientierten Grundstücksbereiche bereits teilweise an die Naringer Straße angebunden.

Technische Infrastruktur

Die überplanten Grundstücke sind durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die technische Infrastruktur angebunden.

Trinkwasserversorgung:	Wasserbeschaffungsverband Westerham
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteils Feldolling geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Zur Regulierung des Grundwassers bei Starkregenereignissen sind die künftig versiegelten Flächen des geplanten Wohnquartiers über einen RW- Sammler in die Mangfall zu leiten.
Gasversorgung	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation	Deutsche Telekom AG
Elektrische Energie	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Feldkirchen-Westerham des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.03.2022 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 05.07.2022).

Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich mit einer Wegkapelle (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-72) im Kreuzungsbereich Naringer Straße mit Miesbacher Straße (Kr Ro 2) in einer Entfernung von circa 230 m nördlich des Planungsgebiets.

Die nächstgelegenen Bodendenkmale befinden sich in einer Entfernung von jeweils circa 400 m nordöstlich beziehungsweise westlich des Planungsgebiets. Es handelt sich hierbei um „*untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul [Baudenkmal D-1-87-130-69] in Westerham*“ (Denkmal Nr. D-1-8137-0134“) beziehungsweise um einen „*Burgstall des hohen und späten Mittelalters („Kraxlburg“)*“ (Denkmal Nr. D-1-8136-0058).

Naturräumliche Einordnung

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
Potenzielle natürliche Vegetation pnV	[N6cT]	Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen- Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen- Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor- Vegetation

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.).

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet Nr. 8237-371.05 „Leitzachtal“ in einer Entfernung von circa 600 m südlich des überplanten Bereichs.

Im südlichen Grenzbereich des überplanten Grundstücks verläuft der begradigte und teilweise verrohrte Lauf des Grabens „Hinter der Au“. Zumindest für die südlichen uferbegleitenden Bereiche sind trotz vorhandener, anthropogener Prägung Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG nicht auszuschließen.

Durch die vorliegende Planung wird in die Uferbereiche nicht unmittelbar eingegriffen. Vielmehr werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz und naturnahen Entwicklung der grabenbegleitenden Flächen getroffen.

In einem Umfeld von mindestens 1,8 km befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Westlich des Ortsbereichs von Westerham befindet sich in einer Entfernung von circa 700 m das Trinkwasserschutzgebiet „Feldkirchen-Westerham“ (Gebietskennzahl Nr. 2210813600060).

Flächen der Biotopkartierung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 05.07.2022, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen (siehe folgende Karte).



Abb. 3 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der kartierten Biotopflächen (rote Flächensignatur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei den nächstgelegenen Biotopflächen handelt es sich um „Ufergehölze entlang der Mangfall in Westerham“ (Biotope Nrn. 8136-0223-003 u. -004).

Die Beschreibung gemäß der Biotopkartierung Bayern: Flachland (2005) lautet wie folgt:

„Ufergehölze, die als nahezu lückenlose Bänder den ca. 600 m langen Abschnitt der Mangfall innerhalb von Westerham beidseitig begleiten. [...] Die Mangfall selbst wurde aufgrund von Begradigung und Verbau nicht aufgenommen; im Norden kreuzt eine Straße das Gewässer, so dass der Biotop in 4 Teilflächen entlang der Mangfall (Nummerierung von Nordwest nach Südost) und einen Bestand am Mühlbach (Tf.05) zerfällt. Die Gehölze werden größtenteils von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingerahmt, gelegentlich grenzen Fettwiesen an, an Tf.04 im Norden ein kleines Fichtengehölz.

[...] In Tf.02 und 04 wurden an mehreren Stellen Gartenabfälle, Bauschutt oder Unrat abgeladen. Kurze Bereiche in Tf.03 und 04 wurden "auf den Stock gesetzt".“ (Biotopkartierung Bayern: Flachland © LfU)

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und der trennenden Wirkung der Naringer Straße sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Das überplante Grundstück ist im nördlichen Grundstücksbereich durch ein Einfamilienhaus bebaut. Die umgebenden Freiflächen werden als Hausgarten intensiv genutzt und weisen vor allem im Gebäudeumfeld eine übliche Hausgartenbepflanzung auf.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Laub- und Obstbäume sowie vereinzelte Nadelbäume. Der Baumbestand weist insgesamt einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf.

Vereinzelt weist der Gehölzbestand Stammhöhlen bzw. Risse und Rindenabplatzungen auf, die als potenzielle (Tages-) Quartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten. Die vorhandenen Strukturen befinden sich nach Inaugenscheinnahme in einer niedrigen Höhe weniger 2,5 m und befinden sich daher innerhalb der Erreichbarkeit von Prädatoren. Es handelt sich zudem nicht um essenzielle Habitatstrukturen, da in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere und Jagdhabitats zur Verfügung stehen.



Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte (gelbe Umränge) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Südlich des Grabenverlaufs am südlichen Grundstücksrand befinden sich 3 dominierende Laubbäume (Ahorn) mit Stammdurchmessern von 90 bis 100 cm. Die Bäume sind umgeben von diversen Sträuchern und Gehölzen wie Haselnuss, Hartriegel und Holunder etc.. Der Gehölzbestand verfügt im Zusammenhang mit der Ortsrandsituation über eine orts- und landschaftsbildprägende Wirkung.

Topographie

Entsprechend dem vorliegenden Bestandslageplan des Ingenieurbüro Neumaier, 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen mit Stand vom April 2022 befindet sich das überplante Grundstück an der Naringer Straße auf einer mittleren Höhe von etwa 543,34 m ü. NHN.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze weist das Gelände eine Höhenlage von 542,94 m ü. NHN auf, an der südwestlichen Grenze circa 542,43 m ü. NHN. Über eine Grundstückstiefe von mindestens 70 m ist das Gelände daher annähernd eben.

Südlich des überplanten Grundstücks befindet sich, überwiegend außerhalb des Planungsgebiets, eine Böschung (siehe folgende Abbildung).

Entsprechend vorliegendem Bestandslageplan weist die Böschung Höhen von etwa 1,50 m bis 2,50 m auf. Je nach Böschungstiefe entspricht das Neigungen von etwa 45 % bis 60 %.

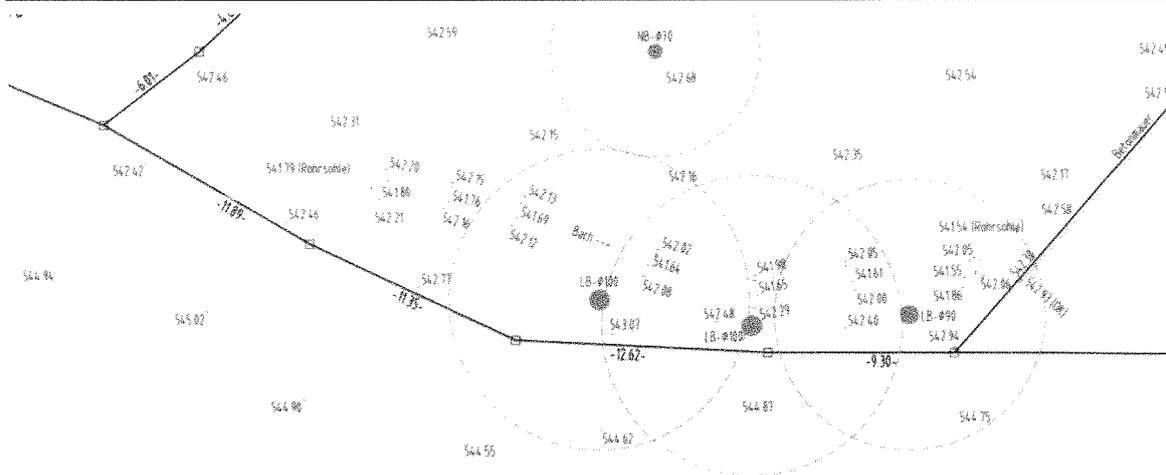


Abb. 5 Auszug aus Bestandslageplan für die südlichen Grundstücksbereiche – o. Maßstab
 Quelle: Bestandslageplan © 2022 Ingenieurbüro Neumaier, Leitzachwerkstraße 2, 83620 Feldkirchen-Westerham / Vagen; Geobasisdaten: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und im Umfeld der überplanten Grundstücke befinden sich keine Stillgewässer.

Im südlichen Grundstücksbereich verläuft von Ost nach West der teilweise verrohrte Graben „Hinter der Au“. Entsprechend Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde handelt es sich insgesamt um einen circa 480 m langen Bachabschnitt, im unteren Teil begradigten und stellenweise massiv befestigten (Beton) und verrohrten Bachlauf.

Nördlich der Naringer Straße befindet sich das Flussbett der Mangfall (Gewässer I. Ordnung).

Die geplanten Vorhaben befinden sich innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich die Änderungsbereiche nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern –Naturgefahren: Themenbereich Überschwemmungsgefahren ist die Mangfall (Gewässer I. Ordnung) als Risikogewässer eingestuft (Risikokulisse 2018). Die Flächen nördlich der Naringer Straße befinden sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Innerhalb des überplanten Grundstücks sind aufgrund der vorhandenen Schutzmaßnahmen an der Mangfall keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete verzeichnet. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 liegt nicht vor. Das überplante Gebiet liegt jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Onlineabfrage vom 05.07.2022).

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist überwiegend eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

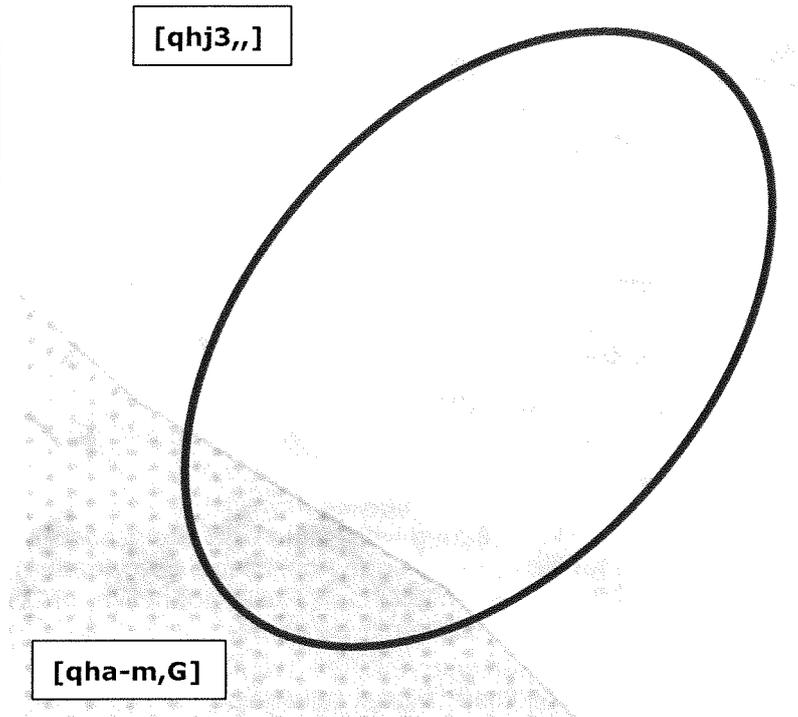
Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren: Thema Geogefahren befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 05.07.2022).

Die westlich gelegenen Leitenhänge des Mangfalltals (Entfernung circa 320 m) sind entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren mit dem Gefahrenhinweis „Rutschung“, „tiefreichende Rutschung“ sowie „Rutschablagerung“ gekennzeichnet (Online-Abfrage vom 05.07.2022).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	<p>Untergrund: bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar</p> <p>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch</p>
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<p>Nährstoffverfügbarkeit: hoch</p> <p>Potential als Wasserspeicher: hoch</p> <p>Grundwasser: > 10 - 20 dm tief, gelegentlich bis < 10 dm ansteigend</p> <p>Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden</p> <p>Grobbodengehalt (Steine): mittel steinig, kiesig, grusig</p> <p>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: sehr carbonatreich</p> <p>Humusgehalt im Oberboden: stark humos</p>
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<p>Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar</p> <p>Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.</p> <p>Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.</p> <p>Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.</p>
Geologische Einheit / Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	<p><u>Im Norden:</u> Jüngste Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 3), Legendeneinheit [qhj3,,]: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel</p> <p><u>Im Süden:</u> Flussschotter, alt- bis mittelholozän (Ältere bis mittlere Postglazialterrasse), Legendeneinheit [qha-m,G]: Kies, wechselnd sandig, steinig</p>

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
	 <p style="text-align: center;">[qhj3,,]</p> <p style="text-align: center;">[qha-m,G]</p> <p>Abb. 6 Auszug aus digitaler Geologischen Karte dGK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Fachdaten: © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung</p>
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	<p><u>Im Norden:</u> [L,bn] Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen Beispiele für Gesteine: Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen. Mögliche Bodengruppen: GE, GW, SE, SW, GU, SU, UL, UM, UA, TL, TM, TA</p> <p><u>Im Süden:</u> [L,nd] Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen Mögliche Bodengruppen: GE, GW, GI, SE, SW, SI, GU, GT, SU</p>
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	<p><u>Im Norden:</u> [83a] Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, grau)</p> <p><u>Im Süden:</u> [22a] Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)</p>

Tab. 2 Kennzeichnung des Planungsgebiets
 Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2022 LfU

3.3 Planung

Für das überplante Grundstück liegt ein Antrag auf Errichtung von vier zusätzlichen Einfamilienhäusern im südlichen Grundstücksbereich zur familiären Wohnraumgewinnung vor.

Unter Berücksichtigung der Prägung durch die umgebende Bebauung, der naturräumlichen Gegebenheiten und bauordnungsrechtlichen Vorgaben wurde durch die Planungsgruppe Strasser GmbH ein städtebauliches Konzept zur Nachverdichtung und Schaffung von innerörtlichem Wohnraum erarbeitet, siehe folgende Abbildung.



Abb. 7 Städtebauliches Entwicklungskonzept – ohne Maßstab
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte DFK © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Sinne einer Angebotsplanung zur innerörtlichen Nachverdichtung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde das gesamte Grundstück überplant.

Das Konzept sieht für den nördlichen, straßenorientierten Bereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor. Für die südlichen Grundstücksflächen ist im Sinne einer Abstufung und Gliederung in Richtung Ortsrand die Errichtung von zwei Einzel- und einem Doppelhaus geplant.

Insgesamt handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine maßvolle Nachverdichtung im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze werden den geplanten Gebäuden direkt zugeordnet.

Das südliche Grundstück wird in Verlängerung der vorhandenen privaten Zufahrt im Osten über eine private Anliegerstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Der dominierende Baumbestand südlich des Grabens „Hinter der Au“ ist als landschafts- und ortsbildprägendes Element zu erhalten.

Die vorliegende Planung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 3.180 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 3.180 m² als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 35 % (Grundflächenzahl GRZ 0,35) überbaut werden dürfen. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche GR beträgt somit ca. 1.113 m².

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabriss
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 3.180 m ²
Baugrundstücke	
- Reines Wohngebiet	ca. 2.850 m ²
Baugrundstücke gesamt	ca. 2.850 m ²
Verkehrsflächen	
- Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Erschließung Anliegergrundstücke	ca. 330 m ²
Verkehrsflächen gesamt	ca. 330 m ²
Freiflächen / Sonstige Nutzungen innerhalb der Baugrundstücke	
- Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 280 m ²
- Wasserfläche	ca. 25 m ²
Freiflächen / Sonstige Nutzungen gesamt	ca. 305 m ²

Tab. 3 Überblick Flächenbilanzierung

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergänzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“ (13.08.2010).

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans verwendeten Planzeichen.

Die Änderung und Erweiterung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 4. Änderung und Erweiterung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“ verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die südlichen Teilbereiche wird die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geführt.

In Verbindung mit den Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB und in Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird das Planungsgebiet insgesamt bedarfsorientiert als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauGB festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel des Orts- und Landschaftsbilds findet nicht statt.

Grundflächenzahl GRZ

Für das Planungsgebiet (Reines Wohngebiet) wird in Berücksichtigung der geplanten Vorhaben und der umgebenden Bebauung die zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Die festgesetzte GRZ unterschreitet die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundflächenzahl wird im Sinne einer Nachverdichtung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“ erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Für die Ermittlung der, aus der GRZ resultierenden, maximal zulässigen Grundfläche GR sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Sicherstellung einer Verhältnismäßigkeit die einzelnen Grundstücksflächen bis zur privaten Anliegererschließung maßgebend. Die Flächen der privaten Erschließungsstraße sind für die Berechnung der maximal zulässigen GR ohne Belang.

Die zulässige Grundfläche GR stellt allgemein 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 festgesetzten zulässigen Überschreitungen (siehe Kap. 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen).

Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darf die, aus der GRZ resultierende Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen / Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung etc.) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar. Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der höchstzulässigen GRZ ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Zulässige Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe WH bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Das Maß der zulässigen Wandhöhe sowie die festgesetzte Höhenlage der Gebäude orientiert sich an den entsprechenden Festsetzungen im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports) bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Für den Baubestand im nördlichen Grundstücksbereich werden Entwicklungsspielräume für Ersatzbauten definiert.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung auf dem überplanten Grundstück sind mit den festgesetzten Baugrenzen nahezu ausgeschöpft. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkon, Wintergarten, Erker) sind nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzung werden Überschreitungen der Baugrenzen über den § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO für Terrassen nur ausnahmsweise zugelassen.

Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht.

Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen, in Berücksichtigung der geplanten Wohnraumgewinnung und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Einzel- und Doppelhäuser für das Planungsgebiet begrenzt.

Im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung werden Spielräume für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses anstelle des bestehenden Einfamilienhauses im nördlichen Grundstücksbereich gewährt.

4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Die festgesetzten Flächen der privaten Hausvorzone sind analog des rechtskräftigen Bebauungsplans hiervon ausgenommen. Im Sinne einer ökologischen Funktionalität und zur Unterstützung einer naturnahen Entwicklung ist eine Errichtung von Nebenanlagen im gewässerbegleitenden Umfeld (Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) ebenfalls nicht zulässig.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Die Vorgaben der Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham sind allgemein einzuhalten.

Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports) sind nur auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Entsprechende Flächen sind den geplanten Gebäuden im räumlichen Kontext direkt zugeordnet. Die Lage der Flächen unterstützt die Realisierung kurzer Erschließungswege und dient dadurch dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und dem größtmöglichen Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind im Bebauungsplan im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen. Im Sinne einer ökologischen Funktionalität und zur Unterstützung einer naturnahen Entwicklung ist eine Errichtung von Stellplätzen im gewässerbegleitenden Umfeld (Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze dürfen zur Sicherstellung eines ungehinderten Rangierverhaltens und zur Gewährleistung eines ungestörten Straßenraums nicht eingefriedet werden.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestand getroffen.

Dachgestaltung

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Als Dachform sind Gebäude mit traditionellen, gleichmäßig geneigten Satteldächer mit mittigem First zu versehen. Die festgesetzte Spanne der zulässigen Dachneigung ist ortstypisch.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) kann im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraum auch ein begrüntes Flachdach errichtet werden.

Die Vorgaben zur Dacheindeckung werden analog des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ übernommen und um eine ortsübliche Farbgestaltung ergänzt.

Zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft sind störende, für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte mit Unterbrechungen der Trauflinie nicht zugelassen. Dachdurchdringungen durch Anbauteile sind ebenfalls nicht gewünscht.

Die Errichtung von Zwerch- und Quergiebel sind in begrenztem Maße, vorrangig im Sinne eines Entwurfsspielraums, für die Belichtung und Gestaltung eines ausgebauten Dachgeschosses zugelassen.

Vorgaben für die Einhaltung ortsüblicher Dachüberstände werden festgesetzt.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des Dorfes nur als Holzzäune zulässig.

Im unmittelbar angrenzenden Bereich der privaten Anliegererschließung werden Flächen festgesetzt, welche nicht eingefriedet werden dürfen. Diese Hausvorzonen dienen vorrangig einem ungehinderten Rangierverhalten und unterstützen ungestörte Sichtbeziehungen sowie ein ortsübliches Erscheinungsbild.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Landschafts- und ortsbildprägende Bäume im südlichen Grenzbereich des überplanten Grundstücks und im Übergang zur freien Landschaft dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Ausfälle sind in gleicher Zahl zu ersetzen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Allgemein ist es wichtig, heimische und standort- und klimagerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden (gebietsheimisches Pflanzenmaterial).

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Zur Unterstützung der gewässerbegleitenden Flächen werden Vorgaben für eine naturnahe Entwicklung getroffen. Im Sinne einer naturnahen Gestaltung, als Kompensationsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als erweitertes Lebensraumangebot sind diese Flächen mit freiwachsenden Heckenelementen aus heimischen Vogelschutz- und -nährgehölzen zu bepflanzen.

Vogelschutz- und -nährgehölze sind z.B.

Amelanchier i.A.	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes i.A.	Johannisbeere
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Im Sinne einer ausreichenden Entwicklung und Sicherstellung einer Funktionsfähigkeit werden vegetationstechnische Vorgaben bezüglich extensiver Dachbegrünungen getroffen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergänzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“ (13.08.2010).

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ wird für Teilbereiche des Planungsgebiets mit Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Die südlich gelegenen Außenbereichsflächen werden gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen. Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13b Abs. 1 Satz 1 BauGB von 10.000 m² wird deutlich unterschritten.

Im Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind allgemein keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie sollten Schotter- oder Kiesgärten vermieden werden.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch sind im auch beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts, d.h. auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ abzustellen ist.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

5.1 Orts- und Landschaftsplanung

Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ werden durch diese Änderung bzw. Erweiterung nicht in Frage gestellt.

Durch die vorliegende Änderungs- und Erweiterungsplanung werden die maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans grundlegend übernommen. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung geringfügig erhöht. Weitere Anpassungen und Ergänzungen wie z.B. Fortschreibung der gestalterischen Festsetzung und der Festsetzungen zur Grünordnung beinhalten keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

In Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs von Westerham sind wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Feldkirchen-Westerham des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.03.2022 sind weder innerhalb noch

unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 05.07.2022).

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

Das Erscheinungs- / Ortsbild wird sich durch vorliegende Planung verändern. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen ist aber davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die bebaute Umgebung einfügt. Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

In die ausgeübte Nutzung wird durch diese Änderung und Erweiterung nicht eingegriffen. Die vorliegende Planung wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Grundstückseigentümern durchgeführt. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt handelt es sich im nördlichen Planungsgebiet um bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen, zum Beispiel um Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen.

Im südlichen Grundstücksbereich finden sich nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, zum Beispiel Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen.

Aufgrund der vorherrschenden Böden und gemeindlicher Erfahrungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets ist mit schlechten Versickerungseigenschaften der angetroffenen Böden zu rechnen.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vor Ort durch ein Gutachten zu überprüfen. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Überleitungen in den gemeindlichen Vorfluter sind als Ausnahme auf Antrag zulässig.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de>; Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist.

Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

5.3 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen. Entwicklung von Wohnbauland innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs.

Tab. 4 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.4.1 Eingriffsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“		ca. 3.180 m ²
Teilbereich Nord (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs von Westerham)		
Größe des Teilbereichs		ca. 2.460 m ²
Vorhandene Erschließung Flur Nr. 3060/7		abzgl. ca. 135 m ²
Baugrundstück Bestand: Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 2.325 m ²
Bestehendes Baurecht	Angenommene Grundflächenzahl in Berücksichtigung umgebender Bebauungsdichte	GRZ 0,25
Resultierende zulässige Grundfläche GR		ca. 2.325 m ² x 0,25 = ca. 581 m ²
Geplante Erschließung Flur Nrn. 3060/1, 3060/7		abzgl. ca. 330 m ²
Baugrundstück Neu: Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 2.130 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl	GRZ 0,35
Resultierende zulässige Grundfläche GR		ca. 2.130 m ² x 0,35 = 745 m ²
Baurechtsmehrung Bereich Nord	Resultierende zulässige GR	+ 164 m²
Teilbereich Süd (einzubeziehende Außenbereichsflächen)		
Größe des Teilbereichs		ca. 720 m ²
Bestehende Wasserfläche		abzgl. ca. 25 m ²
Baugrundstück: Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 695 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundflächenzahl	GRZ 0,35
Resultierende zulässige Grundfläche GR		ca. 695 m ² x 0,35 = ca. 243 m ²
Baurechtsmehrung Bereich Süd	Resultierende zulässige GR	+ 243 m²
Baurechtsmehrung gesamt	Resultierende zulässige GR (Teilbereich Nord + Teilbereich Süd)	164 m² + 243 m² = 407 m²

Tab. 5 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

5.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

Im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind zum Beispiel:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung des umgebenden Baubestands

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm
- Begrenzung des Straßenquerschnitts der privaten Verkehrsfläche
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Freiflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers
- Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume, soweit möglich Erhalt des Baumbestands

Schutzgut Boden / Wasser

- Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme

5.5 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

- 13.7 Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
- 18.7.2 20 000 m² bis weniger 100 000 m².
- 18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Da die aus der zulässigen Grundflächenzahl resultierende Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

5.6 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).

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.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf das Kapitel „Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumlichen Gegebenheiten“ wird verwiesen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und der trennenden Wirkung der Naringer Straße sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Im südlichen Grenzbereich des überplanten Grundstücks verläuft der begradigte und teilweise verrohrte Lauf des Grabens „Hinter der Au“. Zumindest für die südlichen uferbegleitenden Bereiche sind trotz vorhandener, anthropogener Prägung Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG nicht auszuschließen.

Durch die vorliegende Planung wird in die Uferbereiche nicht unmittelbar eingegriffen. Vielmehr werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz und naturnahen Entwicklung der grabenbegleitenden Flächen getroffen.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das überplante Grundstück ist im nördlichen Grundstücksbereich durch ein Einfamilienhaus bebaut. Die umgebenden Freiflächen werden als Hausgarten intensiv genutzt und weisen vor allem im Gebäudeumfeld eine übliche Hausgartenbepflanzung auf.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Laub- und Obstbäume sowie vereinzelte Nadelbäume. Der Baumbestand weist insgesamt einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf.

Vereinzelte weist der Gehölzbestand Stammhöhlen bzw. Risse und Rindenabplatzungen auf, die als potenzielle (Tages-) Quartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten. Die vorhandenen Strukturen befinden sich nach Inaugenscheinnahme in einer niedrigen Höhe weniger 2,5 m und befinden sich daher innerhalb der Erreichbarkeit von Prädatoren. Es handelt sich zudem nicht um essenzielle Habitatstrukturen, da in unmittelbarer Umgebung Ausweichquartiere und Jagdhabitats zur Verfügung stehen.



Abb. 8 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte (gelbe Umringe) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2022 LfU; Geobasisdaten: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Südlich des Grabenverlaufs am südlichen Grundstücksrand befinden sich 3 dominierende Laubbäume (Ahorn) mit Stammdurchmessern von 90 bis 100 cm. Die Bäume sind umgeben von diversen Sträuchern und Gehölzen wie Haselnuss, Hartriegel und Holunder etc.. Der Gehölzbestand verfügt im Zusammenhang mit der Ortsrandsituation über eine orts- und landschaftsbildprägende Wirkung.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einigen Laub- und Obstbäumen. Dieser Eingriff führt zu einem teilweisen Verlust von Jagd-Habitats von Fledermäusen. Es handelt sich jedoch nicht um essenzielle Strukturen, da in unmittelbarer Umgebung ausreichende Jagdhabitats zur Verfügung stehen.

Die Bäume weisen nach Inaugenscheinnahme keine Stammhöhlen beziehungsweise -risse und Rindenabplatzungen auf, welche als potenzielle (Tages-) Quartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Grundsätzlich stellen diese Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist jedoch nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchlose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Der vorhandene dominierende Baum- und Gehölzbestand südlich des Grabens „Hinter der Au“ wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Vorgaben zum Erhalt und naturnahen Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen werden getroffen.

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

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

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 ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Feldkirchen-Westerham, den 02.05.2023.....

.....
Johannes Zistl
Erster Bürgermeister



Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

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

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

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, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbewertung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

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 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand September 2019

Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme

Ing.-Büro Neumaier, 83620 Vagen
mit Stand vom 03.04.2022

