

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 39 „Lena-Christ-Straße“
5. Änderung

Begründung

Bearbeitung:

plg Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt+Stadtplaner
Sch/SHI

Mühlenstraße 20 a Tel.: 08034/909959-0
83098 Brannenburg Fax 08034/909959-29
Mail: info@architekt-werner-schmidt.de

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung April 2018

BV 17098

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Anlass und Grundlage der Planung
- 2.0 Chronologie der Bauleitplanung Nr. 39 „Lena-Christ-Straße“
- 3.0 Geltungsbereich und Größe des Planungsgebiets
- 4.0 Entwicklung des Planungsgebiets, Ist-Zustand
- 5.0 Planungsziel
- 6.0 Begründung der Festsetzungen
- 7.0 Auswirkungen
- 8.0 Eingriff und Ausgleich
- 9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

1.0 Anlass und Grundlage der Planung

1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 39 „Lena-Christ-Straße“ wurde im Jahr 1981 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung 1989 erfolgte eine grundlegende Überarbeitung und Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden.

In der rechtskräftigen 1. Änderung sind Gebäudehöhen von 4,70 m zugelassen (Bebauung E+D). Die Dachneigung ist auf 20-24° begrenzt. Das entspricht nicht mehr den Zielen der übergeordneten Planungen und soll i. S. der Generierung von Wohnraum im Innenbereich angepasst werden. Für die noch nicht bebauten Grundstücke soll die Möglichkeit der Nachverdichtung überprüft werden.

1.2 Grundlage der Bebauungsplanänderung

Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 09.05.2017:

Der Bauausschuss beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 39 „Lena-Christ-Straße“ eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. In diesem Rahmen sind entsprechende Nachverdichtungspotentiale zu prüfen und entsprechend festzusetzen.

Dabei sind entsprechende Baurechtsmehrungen mittels größerer Baugrenzen, die Anhebung der Wandhöhen auf 6,50 m sowie eine Dachneigung bis 28° in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Quergiebel und Sattelgauben sollen zugelassen werden, Schleppgauben sind auszuschließen.

Zur Rechtssicherheit, Übersicht der Planung und deren Entwicklung überschreibt und aktualisiert diese 5. Änderung die 1. Änderung (rechtskräftig seit 22.01.1990) mit Übernahme der 2. bis 4. Änderung.

Das Planungsgebiet ist mittlerweile zu ca. 74 % bebaut.

2.0 Chronologie der Bauleitplanung Nr. 39 „Lena-Christ- Straße“

Planfassung	Rechtskraft seit	Art der Änderung
Urfassung	25.02.1981	Neuaufstellung
1. Änderung	22.01.1990	Grundlegende Überarbeitung und Erweiterung des Geltungsbereichs.
2. Änderung	30.12.1993	Anpassung der Straßenbreite für die südliche Stichstraße zu Lena-Christ-Straße (Fl. Nr. 254/10).
3. Änderung	10.08.1995	Änderung der Baugrenzen für die Flur Nr. 254/9, Bauantrag abweichend genehmigt.
4. Änderung	23.09.2015	Nachverdichtung der Flur Nr. 255/3.
5. Änderung	BA.- Beschluss vom 09.05.2017	- Erweiterung der zul. Wandhöhen, - Erweiterung der zul. Dachneigung, - Nachverdichtung der unbebauten Grundstücke, - Aktualisierung Plan und Festsetzungen, Anpassung an akt. Rechtsgrundlage.

4.0 Entwicklung des Planungsgebiets, Ist-Zustand

4.1 Bauliche Entwicklung

Das Gebiet wurde analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Urfassung bis 3. Änderung) entwickelt. Die 4. Änderung (Nachverdichtung Flur Nr. 255/3) ist noch nicht umgesetzt. Die Hauslandschaft ist geprägt von Einzelhäusern. Das Doppelhaus auf Flur Nr. 253/18 und 253/20 bildet die Ausnahme. Die Höhenentwicklung der Gebäude beträgt bis zu zwei Vollgeschossen. Das Obergeschoss ist ein Kniestock-Geschoss entsprechend bisheriger Höhenbegrenzung.

Bis auf die Flur Nrn. 253, 253/17, 253/21, 253/22 und die südliche Teilfläche der Flur Nr. 253/3 ist das Gebiet bebaut. Die Bebauung stammt überwiegend aus den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts.

4.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Lena-Christ-Straße erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausgebaut. Die Lena-Christ-Straße schließt am östlichen Ortsrand mit einer Wendefläche ab. Das Verkehrsaufkommen ist ausschließlich vom Anliegerverkehr und der Landwirtschaft bestimmt.

4.3 Grünordnung

Die bebauten Grundstücke sind ausnahmslos gärtnerisch gestaltet. Die unbebauten Grundstücke, ausgenommen die südliche Gartenfläche der Flur Nr. 255/3, werden noch landwirtschaftlich als Weide und zur Grünfuttergewinnung genutzt. Die Flächen sind ohne nennenswerten Baumbestand.

Außer einzelnen augenfälligen, heimischen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken sind keine besonderen naturräumlichen Merkmale im Gebiet vorhanden.

4.4 Potentielle Bauflächen

Nach Denkmal-Daten (BLfD) kommen denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler im Gebiet nicht vor. Das Gebiet ist als potentielle Baufläche zu sehen.

Außerhalb des Gebietes befinden sich zwei Bodendenkmäler jeweils mit einer Entfernung von ca. 120 m zur unbebauten Grundstücke (Akten-Nr. D-1-8137-0072 „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“, Akten-Nr. D-1-8137-0054 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“).

Im Bebauungsplan ist allgemein darauf hinzuweisen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und den Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

Potentielle Bauflächen und Bodendenkmäler, ohne Maßstab



5.0 Planungsziel

Auszug aus der Begründung zur rechtskräftigen 1. Änderung (1990).

- *Erhaltung gewachsener Strukturen.*
- *Geordnete maßstäbliche bauliche Entwicklung und Erschließung des südwestlichen Planungsbereichs im Rahmen einer harmonischen Ortsabrundung.*
- *Behutsame Einbindung des Ortsrands in die freie Landschaft, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten.*
- *Bedarfsorientierte maßstäbliche Weiterentwicklung der Innenraumbebauung, unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*

Bezüglich der noch unbebauten Flächen ist diese Zielsetzung noch aktuell. Allerdings wird in Anbetracht eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung angestrebt. In Vorbereitung dieser Bebauungsplanänderung hat sich der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham für den nachstehenden Nachverdichtungsvorschlag entschieden.

Nachverdichtung und Entwicklung M 1:2500



Im Bestand zeichnet sich mittlerweile ein Generationenwechsel ab. In diesem Zusammenhang wird nach Ausbaumöglichkeiten im Bestand gesucht. Zur Generierung von zusätzlichen Wohnungen bietet sich an die Höhenbegrenzung ED (Erdgeschoss + Dachgeschoss) aufzuheben. Diese Begrenzung ist nicht mehr zeitgemäß und durch die Entwicklung im gesamten Ortsteil Vagen-Auland überholt. Geplant ist die Zulassung von 2 Vollgeschossen mit Dachgeschossausbau.

Entsprechend Alter und Entwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplans waren die Festsetzungen insgesamt zu überprüfen und der Entwicklung und aktuellen Rechtslage anzupassen.

Daraus resultiert, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Lena-Christ-Straße“ die rechtskräftige 1. bis 4. Änderung ersetzt.

6.0 Begründung der Festsetzungen

Die Gestaltung und Ziffernfolge der Festsetzungen wird aus dem Planteil der 1. umfassenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Lena-Christ-Straße“ übernommen. Die Änderungen sind im Folgenden beschrieben. Aktualisierte oder neue Textfestsetzungen sind im Bebauungsplan farbig hervorgehoben.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Zu A 1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird unverändert aus der 1. Änderung beibehalten.

Zu A 2.0 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bestandskonform dargestellt. Die privaten Verkehrsflächen für die Hinterliegergrundstücke sind flächenschonend für den Anliegerverkehr festgesetzt.

Zu A 3.0 Baugrenze, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Zur Baugrenze siehe Begründung unter B 2.0.

Auf die bisherige Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und des Dachgeschosses (D) sowie Kniestockhöhe wird verzichtet. Die Höhenentwicklung wird künftig ausschließlich durch die Wandhöhe (WH) bestimmt, als Ersatz für die bisherige Gebäudehöhe (GH). Die Wandhöhe wird auf das Entwicklungsziel mit 6,50 m einheitlich neu festgesetzt, mit Ausnahme der 4. Änderung für die bauliche Ergänzung auf Flur Nr. 255/3.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird orientiert an der baulichen Entwicklung und abgestimmt auf die Regelung des § 19 BauNVO 1990 für den Baubestand auf 0,34 festgesetzt. Entwicklungsspielräume innerhalb der Baugrenzen sind berücksichtigt.

Für die noch nicht bebauten Grundstücke wird eine Grundfläche (GR) festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird künftig verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, bzw. Grundfläche und Wandhöhe ausreichend bestimmt.

Die Firstrichtung wird für den Baubestand übernommen. Die künftige Bebauung ordnet sich in die Haus- und Dachlandschaft ein.

Die Festsetzung einer Kniestockhöhe entfällt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird durch die Wandhöhe ersetzt.

Mit dem Ziel der Generierung von zusätzlichen Wohnflächen entfällt die Einschränkung der Wohneinheiten je Gebäude. Die Wandhöhe wird allgemein auf 6,50 m angehoben.

Zu A 4.0 Grünordnung

Diese 5. Bebauungsplanänderung greift in die Grünordnung der bebauten Grundstücke nicht mehr ein.

Lediglich markante Obst- und sonstige heimische Laubbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird kein Regelungsbedarf gesehen. Für die noch nicht bebauten Grundstücke ist ein Mindestpflanzgebot festgesetzt. Besonderer Wert wird auf eine Eingrünung des südlichen Ortsrands gelegt.

Zu A 5.0 Garagen und Stellplätze

Planzeichen und Text für Grenzgaragen sind aktualisiert.

Zu A 6.0 Sonstige Festsetzungen

Die Quartierbezeichnungen werden beibehalten. Die Abgrenzungen im Plan verschieben sich entsprechend Abgrenzung der bebauten zu den nicht bebauten Grundstücken.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zu B 1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das entspricht auch der bisherigen Entwicklung. Auf weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung i. S. des § 1 BauNVO wird verzichtet. Entsprechend der bisherigen Entwicklung, der noch verfügbaren Bauflächen und zulässigen überbaubaren Grundflächen sieht die Gemeinde Feldkirchen-Westerham für das Baugebiet keinen weiteren Regelungsbedarf.

Die Beschränkung auf Einzelhausbebauung wird aufgehoben. Doppelhäuser sollen nicht ausgeschlossen werden.

Zu B 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen sind für jedes Grundstück im Plan festgesetzt. Für den Baubestand sind Entwicklungsspielräume berücksichtigt.

Sofern die Festsetzung eine größere Grundfläche GR zulässt als die Baugrenze umschreibt, stellt die Baugrenze die verträgliche Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Die überbaubare Grundfläche ist mitbestimmend für den baulichen Maßstab.

Die erhöhte zulässige Grundflächenzahl GRZ und Grundfläche GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar (Erschließungs- und Stellplatzflächen, etc.).

An der Überschreitungsregelung für untergeordnete Anbauten wird wie bisher festgehalten. Die Begrenzung der Abmessungen soll sicherstellen, dass sich die Anbauteile dem Baukörper unterordnen.

Die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Das ist insbesondere bei Umbauten im Bestand in Verbindung mit der erweiterten zulässigen Wandhöhe von Belang.

Die Höhenlage der Gebäude (Bezugshöhen) ist neu geregelt. Die bisherige Festsetzung unter den gestalterischen Festsetzungen ist überholt. Das trifft auch für die Regelschnitte in der 1. Bebauungsplanänderung zu.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat durch das Ing.-Büro Neumeier, Hauptstraße 23, 83620 Feldkirchen-Westerham eine Höhenaufnahme des Gebiets, einschließlich Bezugspunkte des Baubestands durchführen lassen.

Die Bezugshöhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden ist in dieser Bebauungsplanänderung für jedes Baufenster konkret auf NN-Höhe (Normal Null) festgelegt.

Eine Ausnahme bilden die noch unbebauten Grundstücke in den südlichen Hanglagen des Baugebiets mit Höhenunterschieden bis zu 3.0 m. Für die

betreffenden Baufenster wird, zur Flexibilität ggf. versetzter Geschossebenen in Verbindung mit einer harmonischen Einbindung in die Umgebung, die zulässige Wandhöhe im Schnittpunkt Außenwand/Ok. Dachhaut auf NN. (Normal Null) bezogen festgesetzt. Für diese Fälle auf den Teilflächen der Flur Nr. 253 und 255/3 ist die Definition von Ok.FFB.EG entbehrlich. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist mit der Wandhöhenobergrenze auf NN. eindeutig bestimmt.

Zu B 3.0 Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung entfällt. Nachverdichtung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden regulieren die Grundstücksgrößen.

Zu B 4.0 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung wird der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung angepasst. Zur Anzahl der Stellplätze regelt die GaStellV nur Mindestvorgaben. Entsprechend fortgeschrittener Motorisierung werden je Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert. Die Forderung von Garagen entfällt, dafür gibt es keine Rechtsgrundlage.

Entsprechend der bisherigen Entwicklung des Gebiets und Verfügbarkeit der Bauflächen erscheint die Installation von Parksystemen unrealistisch. Auf das Verbot von Parksystemen und Tiefgaragen wird verzichtet.

Garagen sind wie bisher zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und Einschränkung der Versiegelung nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Zu B 5.0 Grünordnung

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt auch in besonderem Maße zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft bei. Auf die Gestaltung des südlichen Ortsrands wird besonderer Wert gelegt.

Die Pflanzgebote beschränken sich auf die noch unbebauten Grundstücke. Für die bebauten Grundstücke sieht die Gemeinde keinen Regelungsbedarf, ausgenommen der Erhalt besonders markanter heimischer Laub- und Obstbäume.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind im Planteil festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Mindestanforderung. Die Pflanzgebote stehen im Kontext mit der baulichen und naturräumlichen Umgebung. Von der dargestellten Lage kann jedoch abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wieder finden (autochthones Pflanzenmaterial). Die Artenauswahl wird aus der rechtskräftigen 1. Änderung übernommen. Das trifft auch zu für die Festsetzungen zur Art der Einfriedungen.

Es wird auf die fachkundige Beratung des Obst- und Gartenbauvereins Vagen gesetzt. Auf die Erfolge in der Dorferneuerung Vagen wird Bezug genommen.

Leider sind im Bestand Einfriedungen aus Hecken fremdländischer Gehölze anzutreffen.

Flächen für KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze und Zufahrten sind, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen

Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushaltes sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen und bevorzugt zu begrünenden Belägen auszuführen.

Zu B 6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i.S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest.

Die Festsetzungen bestimmen die wesentlichen gestalterischen Komponenten einer regionalen und landschaftstypischen Bauweise.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Baukörper und Fassade, werden im Wesentlichen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Sie sind als Leitlinie für die Ortsgestaltung nach wie vor aktuell. Die Regelung zu den Fensterformaten entfällt.

Die Änderungen betreffen die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung und zu den Dachaufbauten.

Für eine homogene Hauslandschaft sind Dachformen prägend. Die Dachlandschaft im Ort ist traditionell geprägt vom gleichschenkligen Satteldach. Eine harmonische Einfügung der Neubauten ist das Ziel, deshalb sind für bauliche Anlagen nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich bereits in der Sitzung am 05.07.2016 im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Sternecker Weg“ im Ortsteil Vagen mit dem Thema Dachaufbauten befasst.

Zur Generierung von Wohnraum soll der Dachgeschossausbau erleichtert werden. Dieses Ziel ist i. S. der Gleichbehandlung in den Neubaugebieten des Ortsteils Vagen auch auf diese Bebauungsplanänderung zu übertragen.

Zur Umsetzung dieses Ziels werden Quergiebel in begrenzten Abmessungen zugelassen. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 28° erhöht.

Ortsbildverträglich muss sich der Quergiebel dem Hauptdach deutlich unterordnen. Die maßstäbliche Verträglichkeit innerhalb des Baukörpers beurteilt sich auch in erster Linie aus der Betrachterperspektive im Verhältnis Fassade zu Dach. Der Quergiebel sollte, als untergeordnetes Bauteil, auch nur als filigranes Anbauelement in Erscheinung treten. Die Errichtung eines Quergiebels sollte daher auch nur auf eine Traufseite begrenzt sein. Dafür wird eine Überschreitung der Baugrenzen analog der Festsetzung unter Ziffer 1.2 zugelassen.

Die Breite des Quergiebels wird in ein maßstäbliches Verhältnis zur Gebäudelänge gesetzt mit einer Obergrenze von 5,00 m. Der First des Quergiebels soll unter dem Hauptfirst liegen.

Das Verbot der Dachgauben und Dachschnitte wird beibehalten, i. S. einer ruhigen und ausgewogenen orts- und landschaftstypischen Dachlandschaft.

Eingefügt wird zur Vermeidung einer gestörten Dachlandschaft und negativer Fernwirkung die Festsetzung zur Anbringung von Solaranlagen.

Die Regelung zur Höhenlage der Gebäude ist den planungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet, siehe Begründung zu B 2.0.

7.0 Auswirkungen

Anlass zur Bebauungsplanänderung war der Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 09.05.2017. Zur Rechtssicherheit und i. S. einer plausiblen Darstellung bot sich in diesem Zusammenhang die Gelegenheit, diese 5. Änderung und die bisherigen Änderungen in einem aktualisierten Plan zusammenzufassen.

Diese 5. Änderung ersetzt damit den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der 1. bis 4. Änderung.

Von den bisherigen Zielen weicht diese 5. Bebauungsplanänderung im Wesentlichen von folgenden Punkten ab:

- Anhebung der zulässigen Wandhöhe.
- Anhebung der zulässigen Dachneigung und Zulassung von Quergiebeln zur Erleichterung des Dachgeschossausbaus.
- Nachverdichtung der noch unbebauten Grundstücke.
- Aufhebung der Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude.

Diese Änderungen dienen der Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich und Schonung von Außenbereichsflächen. In der Folge ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das aber ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Baugebiets wird beibehalten. Es werden keine neuen Bauflächen einbezogen. In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 – Gebiete, FFH- und VS-Richtlinien) und Waldflächen sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auf die denkmalpflegerischen Belange ist im Bebauungsplan hingewiesen.

Nachteilige Auswirkungen durch diese 5. Bebauungsplanänderung auf das Planungsgebiet oder die Umgebung werden demnach nicht erwartet.

Das Planungsgebiet liegt im Mangfalltal. Nach den aktuell vorliegenden Daten liegt das Planungsgebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Im Baugebiet ist nicht mit Vorhaben zu rechnen, die anfällig wären für schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Lena-Christ-Straße“ liegt aufgrund des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB kein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

Bayerisches Fachinformationssystem Natur

<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de ; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):

RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

<http://www.wirtschaft-risby.bayern.de/risnet>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumbeobachtung,
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

GEOVIEWER DER BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE

<http://geoviewer.bgr.de/>

Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000_OB v3.0, (C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006

BAYERN-VIEWER DENKMAL

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>

Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 24.10.2011

BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS)

www.bis.bayern.de

Fachdaten © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU
Geobasisdaten © 2012 Bayerische Vermessungsverwaltung

GEW. I. MANGFALL FESTSETZUNG DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETS

Fachdaten © 04.11. 2013 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister