



3. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 94 „Am Kapellenbach“

Textliche Bebauungsplanänderung

Begründung

Entwurf

Datum: März 2021

Projekt: 21816

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

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

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPRENS NR. 94 „AM KAPELLENBACH“	1
A Präambel / Vorbemerkungen	1
B Satzungstext	1
1.0 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2.0 Festsetzungen	1
2.1 Verkehrsflächen	1
VERFAHRENSVERMERKE.....	3
BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPRENSÄNDERUNG	4
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	4
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	4
3.0 Planung sowie deren Auswirkungen	4
3.1 Planung / Begründung der Festsetzungen.....	4
3.2 Auswirkungen der Planung	5
Literatur- und Quellenverzeichnis	6

SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLEANS NR. 94 „AM KAPELLENBACH“

A Präambel / Vorbemerkungen

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- § 1 Abs. 3 und § 10 sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus den Festsetzungen durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 "Am Kapellenbach" (13.08.2010).

B Satzungstext

1.0 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Am Kapellenbach“ umfasst die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wohnquartiers (Allgemeines Wohngebiet) an der Straße „Am Kapellenbach“ mit der Flur Nr. 3052/2, Gemarkung Vagen.

2.0 Festsetzungen

Hinweis: Die Satzung hat die textliche Änderung des Bebauungsplans zum Ziel. Folgende Änderungen werden durchgeführt.

2.1 Verkehrsflächen

Die zeichnerische Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche, geplant, verkehrsberuhigter Ausbau“ wird ersatzlos gestrichen.

Der Straßenraum der Quartierserschließung „Am Kapellenbach“ im Bereich der Flur Nr. 3052/2, Gemarkung Vagen wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der folgenden Abbildung im Maßstab 1 : 1.000 hinweislich dargestellt.

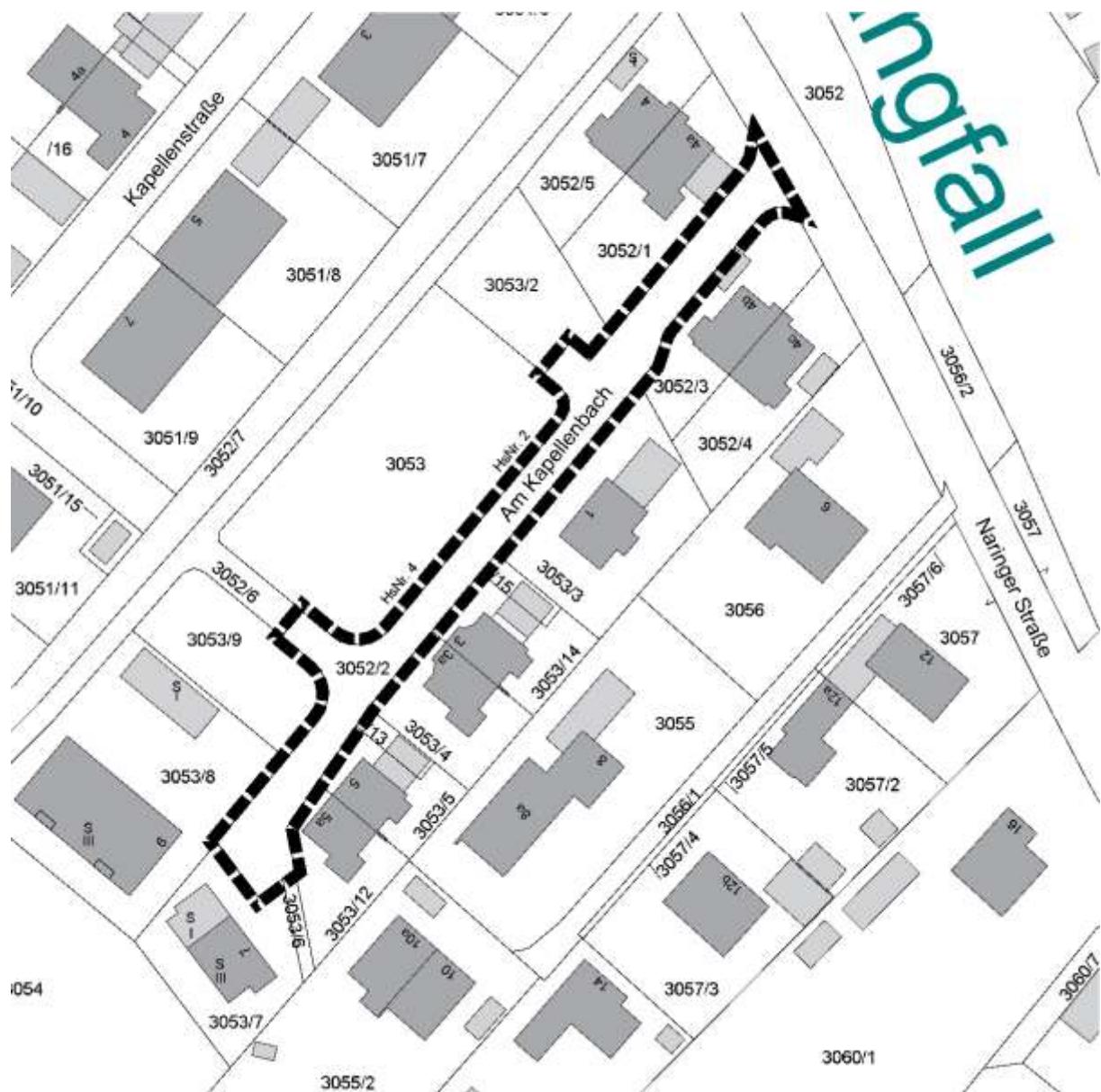


Abb. 1 Abgrenzung des Planungsgebiets (schwarze Blockmarkierung)
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 09.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Am Kapellenbach" beschlossen.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

- 2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans / der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2021 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

- 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

- 4.0 Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den _____

- Siegel -

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

- 5.0 Ausgefertigt.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den _____

- Siegel -

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

- 6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den _____

- Siegel -

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Wohnquartier Am Kapellenbach wurde im Jahr 2010 ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“, rechtskräftig seit 13.08.2010).

Das überplante Gebiet der Urfassung des Bebauungsplans gliedert sich im Wesentlichen in drei Bereiche.

Die Baugrundstücke entlang der westlich gelegenen Quartierserschließung „Kapellenstraße“ und der östlich gelegenen Quartierserschließung „Naringer Straße“ (Stichstraße) waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits überwiegend bebaut.

Im zentralen, zwischenliegenden Bereich wurden durch den Bebauungsplan Nr. 94 „Am Kapellenbach“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Wohnquartiers geschaffen.

Die geplante Erschließung dieses neuen Wohnquartiers sollte über eine öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendebereich) im verkehrsberuhigten Ausbau erfolgen.

Diese Straße „Am Kapellenbach“ ist mittlerweile technisch fertiggestellt. Die endgültige Schlussvermessung soll im Jahr 2021 durchgeführt werden. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde durch das Vermessungsamt bereits in die Katasterpläne des Gebiets aufgenommen.

Bei der tatsächlichen Ausführung der Straße „Am Kapellenbach“ handelt es sich um eine Stichstraße mit Asphaltbelag, ohne Markierung von Parkflächen und ohne Einbauten wie Baumseln oder ähnliches. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots und zur Sicherstellung eines reibungsfreien Ablaufs des Verkehrs wurde auf die oben angesprochenen Elemente verzichtet.

Nachdem bei der tatsächlichen Ausführung der Straße die Eigenschaften eines verkehrsberuhigten Ausbaus nicht umgesetzt werden konnten, hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in seiner Sitzung vom 09.02.2021 eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen geändert werden, die Auswirkungen auf die Lage der baulichen und sonstigen Nutzungen haben, wird die vorliegende Änderung lediglich textlich dokumentiert. Eine zeichnerische Darstellung ist nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

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

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Kapellenbach“ umfasst die Flur Nr. 3052/2 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Es handelt sich um die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Kapellenbach“. Diese zweigt südlich von der Naringer Straße ab und dient als Stichstraße mit Wendeflächen der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 865 m².

3.0 Planung sowie deren Auswirkungen

3.1 Planung / Begründung der Festsetzungen

Diese Straße „Am Kapellenbach“ wurde bereits technisch fertiggestellt. Die endgültige Schlussvermessung soll im Jahr 2021 durchgeführt werden. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde durch das Vermessungsamt bereits in die Katasterpläne des Gebiets aufgenommen.

Bei der tatsächlichen Ausführung der Straße „Am Kapellenbach“ handelt es sich um eine Stichstraße mit Asphaltbelag, ohne Markierung von Parkflächen und ohne Einbauten wie Bauminseln oder ähnliches. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots und zur Sicherstellung eines reibunglosen Ablaufs des Verkehrs wurde auf die oben angesprochenen Elemente verzichtet.

In Anlehnung an die tatsächlichen Gegebenheiten wird der Straßenraum der Straße „Am Kapellenbach“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

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

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Denkmäler sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Die Abgrenzung und Lage der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Es findet daher kein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung statt.

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

Die Straße „Am Kapellenbach“ wurde bereits technisch fertiggestellt. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung zu erwarten.

Es wird 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.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind 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.

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, so weit 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.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmal liste/bayern viewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND SEPTEMBER 2019

F:\PROJEKTE\21816_3. Änderung B-Plan Nr. 94 Kapellenbach\02 B-Plan\02 Entwurf\01 Planteil\BPlan-Ändrg. Nr. 94 Am Kapellenbach Mrz 2021.docx