



## **9. Änderung des Bebauungsplans**

### **Nr. 20 „Straßenland“**

mit integriertem Grünordnungsplan

#### **Begründung**

Entwurf

Datum: März 2021  
Projekt: 20839

#### **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  |
| 1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....   | 1  |
| 2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....   | 2  |
| 3.0 Ausgangssituation .....   | 4  |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....  | 4  |
| 3.2 Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten .....  | 5  |
| 4.0 Begründung der Festsetzungen .....  | 9  |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 9  |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 9  |
| 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....  | 10 |
| 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....   | 10 |
| 4.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....   | 11 |
| 4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....  | 11 |
| 4.7 Gestalterische Festsetzungen .....  | 12 |
| 4.8 Festsetzungen zur Grünordnung.....  | 13 |
| 4.9 Festsetzungen zum Artenschutz .....   | 14 |
| 5.0 Auswirkungen der Planung .....  | 14 |
| 5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....   | 14 |
| 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....  | 15 |
| 5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt..... | 15 |
| 5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....  | 16 |
| Literatur- und Quellenverzeichnis .....   | 18 |
| Anhang .....  | 18 |

## 1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Das Grundstück Heubergstraße 14, Flur Nr. 2848/61, Gemarkung Vagen liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Straßenland“ (28.07.1992).

Aus familiären Gründen wurde ein Antrag auf die Änderung des Bebauungsplans gestellt mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung zur Wohnraumgewinnung.

Im Rahmen der Prüfung der vorliegenden Antragsunterlagen wurde durch die kommunale Bauabteilung festgestellt, dass innerhalb des Quartiers am „Straßenland“ durchaus mehrere Grundstücke über ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial verfügen.

Im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung innerhalb überplanter Bereiche wird daher ein größeres Planungsgebiet ins Auge gefasst. Zumal im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Straßenland“ (2014) eine derartige Vorgehensweise bereits praktiziert wurde.

Die Gemeinde verfügt aufgrund der querenden Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim, der ST 2078 München – Rosenheim sowie aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn A8 München – Salzburg allgemein über eine gute Anbindung an das (über)regionale Verkehrsnetz. Die Gemeinde liegt im weiteren Einzugsbereich der Landeshauptstadt München (Fernpendler).

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern im Verdichtungsraum im Umfeld des Oberzentrums Rosenheim. Insgesamt ist ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher grundsätzlich bestrebt, in Berücksichtigung der folgenden Leitlinien, Wohnraum zu schaffen.

### Leitlinien für die Änderung des Bebauungsplans:

- Innerörtliche Nachverdichtung zur Schonung von Außenbereichsflächen,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Angebotsplanung für überwiegend familiäre Bedürfnisse,
- Sichern einer ausreichenden Durchgrünung des Quartiers.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat daher in seiner Sitzung vom 12.05.2020 in einer Grundsatzentscheidung die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Straßenland“ beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst annähernd das gesamte Planungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans. Ausgenommen sind lediglich die Bereiche, die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans bereits einer möglichen Nachverdichtung unterzogen wurden.

Die Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes sind zum Teil durch die Entwicklung und geänderte Rechtsgrundlagen überholt. Die vorliegende 9. Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich volumnäßig den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 "Straßenland".

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 5,626 ha.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich öffentliche Verkehrsflächen in einer Größe von ca. 1,074 ha.

Festgesetzte Grünflächen umfassen eine Größe von ca. 0,125 ha.

Daraus resultiert eine Größe der Baugrundstücke von gesamt ca. 4,427 ha

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4 bestimmt. Die daraus resultierende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher insgesamt circa 1,771 ha (17.710 m<sup>2</sup>).

Die Bebauungsplanänderung wird daher als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht ist nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Nachverdichtung und der 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 Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigem 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Straßenland“ umfasst das Quartier zwischen Kaiserblickstraße im Südwesten und dem bestehenden Ortsrand von Westerham im Nordosten sowie der Heubergstraße im Nordwesten und der Westerhamer Straße (Kr RO 2) im Südosten (siehe auch folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 5,626 ha.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

| <b>Art der Nutzung</b> | <b>Flur Nummern</b>   |
|------------------------|---|
| Bebaute Grundstücke    | 2623/1, 2623/4, 2623/5, 2623/6, 2623/7, 2623/8, 2623/9, 2623/10, 2623/11, 2623/12, 2623/13, 2623/14, 2623/15, 2623/18, 2623/19, 2623/20, 2798/4, 2798/5, 2798/6, 2848/15, 2848/29 (gE), 2848/30 (Ga), 2848/31 (Ga), 2848/32 (Ga), 2848/33, 2848/34, 2848/35, 2848/36, 2848/37, 2848/38, 2848/39 (Ga), 2848/40 (Ga), 2848/41 (Ga), 2848/42 (gE), 2848/43, 2848/44 (gE), 2848/45 (Ga), 2848/46 (Ga), 2848/47 (Ga), 2848/48, 2848/49, 2848/50, 2848/51, 2848/52, 2848/53 (Ga), 2848/54 (Ga), 2848/55 (Ga), 2848/56 (gE), 2848/57 (gE), 2848/58 (Ga), 2848/59 (Ga), 2848/60 (Ga), 2848/61, 2848/62, 2848/63, 2848/64, 2848/65, 2848/66, 2848/67 (Ga), 2848/68 (Ga), 2848/69 (Ga), 2848/70 (gE), 2848/71, 2848/72 (gE), 2848/73 (Ga), 2848/74 (gE), 2848/75 (gE), 2848/76, 2848/77, 2848/78, 2848/79, 2848/80, 2848/81 (Ga), 2848/82 (Ga), 2848/83 (Ga), 2848/84 (gE) 2848/85, 2848/86, 2848/87, 2848/88, 2848/89, 2848/90 (gE), 2848/91 (Ga), 2848/92 (Ga), 2848/93 (Ga), 2848/94 (Ga), 2848/95 (Ga), 2848/96 (Ga), 2851/1 (gE), 2852, 2852/1, 2852/2, 2852/3, 2852/4, 2852/5, 2852/6 2852/7, 2852/8, 2852/9, 2852/10, 2852/11, 2852/12, 2852/13, 2852/14, 2852/15, 2852/16, 2852/17, 2852/18, 2852/19, 2852/20, 2852/24, 2852/28, 2852/29, 2852/30 (gE), 2852/31, 2852/32 (Ga), 2852/33 (gE) |
| Unbebaute Flächen      | 2623 T, 2851 (öffentliche Grünfläche), 2852/27 (öffentliche Grünfläche)   |
| Erschließung (Straße)  | 2613 T, 2623/2 T, 2623/3, 2623/16 T, 2623/17, 2633 T, 2799 T, 2848/14 T, 2852/21, 2852/22, 2852/23 T, 2852/25, 2853 T, 2871/1 T,  |

Tab. 1 Auflistung Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

gE: gemeinsame private Erschließung, Ga: Garage / Carport



Abb. 1 Karte Geltungsbereich

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 2.500

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Im Norden</b> | Wohnbebauung (Allg. Wohngebiet) zwischen Heubergstraße und Kranzhornstraße, Leitenhänge des Schießbergs   |
| <b>Im Osten</b>  | Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland- / Ackernutzung)  |
| <b>Im Süden</b>  | Westerhamer Straße (Kr RO 2), Bahnhofstraße, angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland- / Ackernutzung), Bahnlinie Holzkirchen - Rosenheim |
| <b>Im Westen</b> | Wohnbebauung (Allg. Wohngebiet) zwischen Kaiserblick-Straße und Bahnhofstraße, Mischgebiet im Bereich der Bahnhofstraße                                   |

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

### **3.0 Ausgangssituation**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Urfassung einschließlich 1. und 2. Änderung (28.07.1992) definiert das überplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

|  |   |
|--|---|
| Grundflächenzahl                             | GRZ 0,20  |
| Geschoßflächenzahl                           | GFZ 0,30  |
| Zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse | überwiegend zwei Vollgeschosse (II) bei einer Kniestockhöhe von maximal 0,6 m, lediglich im nördlichen Ortsrandbereich der Von-Andrian-Straße ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (I+D) |

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen abgegrenzt.

Die äußere Gestaltung wird unter anderem durch folgende Faktoren bestimmt:

- Die Errichtung von Dachgauben ist unzulässig,
- Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 23° bis 27° auszuführen. Die Firstlinie ist parallel zur Traufseite anzutragen. Dacheindeckungen sind mit rotbraunen Materialien auszuführen.
- Gebäude sind in betont echteckiger Form mit einem Verhältnis von Giebel- zu Traufseite von mindestens 1 : 1,2 auszuführen.
- Dachüberstände an Giebel und Traufe sind zwischen 0,4 und 0,8 m auszubilden.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und in den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen zu errichten. Die Gestaltung der Garagen ist den Hauptgebäuden anzupassen und müssen sich in die umgebende Bebauung einfügen. Das Dach ist in seiner Neigung dem Hauptgebäude anzulegen oder als flach geneigtes Dach (Hauptneigung 4°) auszubilden.

Terrassenanbauten sind dem natürlichen Gelände verlauf anzupassen. Sie sind der Gesamtanlage unterzuordnen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m als Holzzäune oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zulässig.

Im Kreuzungsbereich der Von-Andrian-Straße und der Kampenwandstraße (Flur Nr. 2851) sowie im Bereich Zum Kaiserblick-Straße – Bahnhofstraße – Westerhamer Straße (Flur Nr. 2852) sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Westlich der Straße Zum Kaiserblick befindet sich zwischen Kampenwandstraße und Hochriesstraße ein öffentlicher Kinderspielplatz.

#### Bisherige Bebauungsplanänderungen

Für das Grundstück 2852 (Hochriesstraße 2 und 2a) wurde der rechtskräftige Bebauungsplan im Rahmen der 6. Änderung überarbeitet (15.07.2009).

In Ergänzung des Baubestands wurde in diesem Zusammenhang die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und einer zulässigen Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> geschaffen.

Die zulässige Wandhöhe wird für den Baubestand mit WH 6,70 m, für das geplante Gebäude mit höchstens WH 7,30 m festgesetzt.

Dachaufbauten sind ausnahmsweise als Quergiebel zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 2623/15 (Von-Andrian-Straße 28) wurde der Bebauungsplan im Rahmen der 8. Änderung überarbeitet (01.04.2017).

Im Sinne einer innerörtlichen Wohnraumgewinnung wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für eine erdgeschossige Erweiterung des vorhandenen Baubestands (Doppelhaus) in Richtung Norden geschaffen.

Der zweigeschossige Baubestand wird mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,40 m festgesetzt. Für den geplanten eingeschossigen Anbau wird eine höchstzulässige Wandhöhe von 3,80 m festgesetzt.

### **3.2 Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten**

#### Ausgeübte Nutzung

Das Quartier ist insgesamt geprägt durch überwiegend allgemeine Wohnnutzung sowie der Unterbringung freier Berufe.

Im Bereich der Westerhamer Straße befindet sich ein ehemaliger Laden für Sportartikel (derzeit Leerstand).

#### Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

|   |  |
|---|--|
| Biographische Region                                | kontinental  |
| Großlandschaft                                      | Alpenvorland   |
| Naturraum-Haupteinheit<br>(Ssymank)                 | D66 Voralpines Moor- und Hügelland   |
| Naturraum-Einheit<br>(Meynen / Schmithüsen et. al.) | 038 Inn-Chiemsee-Hügelland   |
| Naturraum-Untereinheit<br>(ABSP)                    | 038-N Rosenheimer Becken   |
| Potenzielle natürliche Vegetation                   | 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 [M6cT] |

#### Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die Straßen „Zum Kaiserblick“ und die „Von-Andrian-Straße“ an die im Südosten tangierende Westerhamer Straße (Kr RO 2) an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden. Diese beiden Straßen übernehmen eine quartierübergreifende Sammelfunktion.

Die innere Erschließung des Bereichs erfolgt über die Heubergstraße, die Kampenwandstraße und die Hochriesstraße.

Die Straße zum Kaiserblick und die Von-Andrian-Straße verfügen über einen beidseitigen Gehweg. Entlang der Nordseite der Westerhamer Straße verläuft ein strassenbegleitender Gehweg, südlich der Kr RO 2 verläuft, abgesetzt durch einen Grünstreifen, ein kombinierter, ortsteilverbindender Geh- und Radweg.

Im Bereich der Heubergstraße, der Kampenwandstraße und der Hochriesstraße befinden sich einseitige Gehwege. Lediglich in den jeweiligen Kreuzungsbereichen zur Straße Zum Kaiserblick und zur Von-Andrian-Straße finden sich beidseitig Gehwege (siehe auch Karte Bestand im Anhang zu dieser Bebauungsplanänderung).

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Westerhamer Straße (Kr RO 2).

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die Trinkwasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Westerham und an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteiles Feldolling geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

#### Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets 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) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Westlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von circa 230 m das FFH-Gebiet Nr. 8136-371.01 „Mangfalltal“.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, Online-Abfrage vom 15.03.2021, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

Westlich des überplanten Bereichs befinden sich mit den „Extensiven Glatthaferwiesen am nördlichen Ortsrand von Westerham (Biotop Nr. 8036-0064-001) um dem Biotopkomplex „Lecherwiese westlich bei Westerham“ (Biotope Nrn. 8036-1015-001 bis -012) Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland (siehe folgende Abbildung).

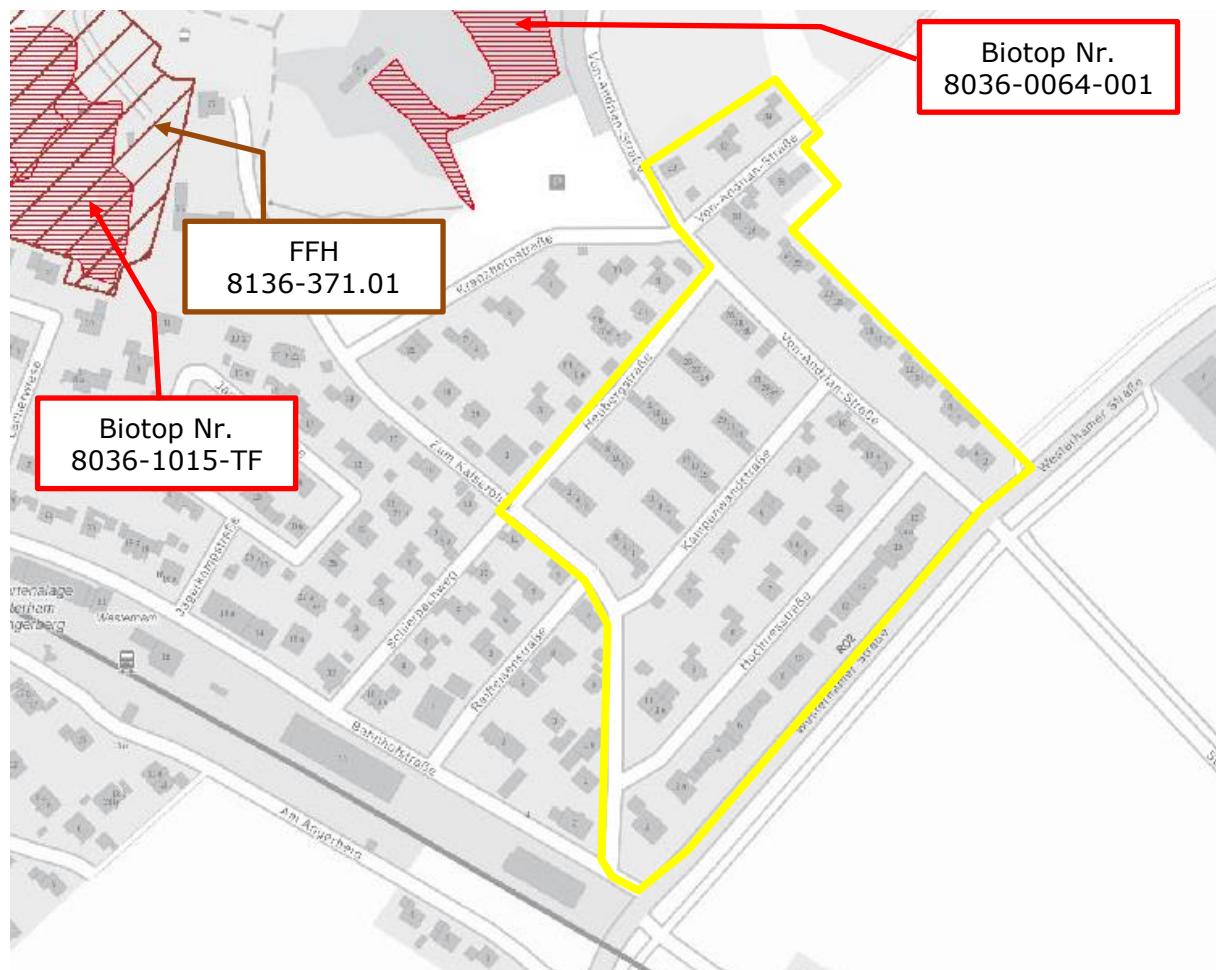


Abb. 2 Schutzgebiete- und Biotopflächen im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Daten: © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 09.03.2021 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 15.03.2021).

Das nächste Baudenkmal befindet sich mit einem „Gedenkstein für Prinzregent Luitpold, Bronzeplatte auf Rotmarmorblock, 1911“ (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-71) in einer Entfernung von circa 230 m südlich des Planungsgebiets.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Von-Andrian-Straße ein Kruzifix. Dieses steht nicht unter Denkmalschutz.



Abb. 3 Kruzifix im Bereich der öffentlichen Grünflächen an der Von-Andrian-Straße

### Realvegetation

Der vorhandene Baumbestand im Planungsgebiet (einzelne Laub- und Nadelbäume sowie Obstbäume) befindet sich überwiegend innerhalb der privaten Grundstücksflächen, die als Hausgärten gestaltet sind.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich Westerhamer Straße – Bahnhofstraße – Im Kaiserblick befinden sich zwei Laubbäume.

Die öffentliche Grünfläche an der Von-Andrian-Straße ist geprägt durch mehrere dominierende Solitär-Laubbäume.

### Topographie

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen eben.

Entlang der Westerhamer Straße fällt das Gelände entsprechend DGM25 von circa 554,70 m ü.NN. im Süden auf etwa 553,70 m ü.NN im Norden. Über eine Länge von circa 310 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von 0,3 %.

Entlang der Heubergstraße steigt das Gelände von 555,40 m ü.NN im Kreuzungsbereich mit der Straße zum Kaiserblick auf 556,40 m ü.NN im Kreuzungsbereich mit der Von-Andrian-Straße. Das entspricht über eine Länge von circa 170 m einer Steigung von durchschnittlich 0,6 %.

Lediglich im Planungsgebiet östlich der Von-Andrian-Straße zeigen sich deutlichere Bewegungen der vorhandenen Topographie. Über eine Grundstückstiefe von im Mittel etwa 35 m fällt das südliche Gelände von Südwesten nach Nordosten um etwa 0,4 m ( $\varnothing$  1,2 %) und im Norden um etwa 0,8 m ( $\varnothing$  2,3 %).

#### Fließgewässer

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Fließgewässer.

Südlich des überplanten Quartiers verläuft, nördlich des Schrannenwegs, der Schierbach (Gewässer III. Ordnung). Das Vorhaben befindet sich daher in Teilen innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

#### Hochwasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend dem Informationssystem überschwemmungsgefährdet Gebiete in Bayern IÜG weder innerhalb eines vorläufig gesicherten oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Teile des Planungsgebiets befinden sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe folgende Karte)



Abb. 4 Darstellung des wassersensiblen Bereich mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: IÜG Bayern © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayer. Vermessungsverwaltung

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.

## **4.0 Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Straßenland“ einschließlich bisheriger Änderungen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das überplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Gebietes, der eingeschränkten Flächen und beschränkten Erschließungsvoraussetzungen wird davon ausgegangen, dass sich keine Nutzungen ergeben würden, die für das Gebiet störend wären. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO aufgrund der vorher angeführten Voraussetzungen nicht zugelassen.

### **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 zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Die, für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geltenden Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

#### Zulässige Grundflächenzahl GRZ

Im Sinne der Nachverdichtung innerhalb überplanter Bereiche wird für das Planungsgebiet, unter Einhaltung der Obergrenzen des § 16 BauNVO, allgemein eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die, aus der festgesetzten GRZ resultierende, maximal zulässige GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken um bis zu 50 % überschritten werden. Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird dadurch eingehalten.

Die zulässige GR stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die ermittelte GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der entsprechend Festsetzung zulässigen Überschreitungen der Baugrenze (siehe hierzu Kap. 4.4 dieser Begründung).

Die erhöhte, maximal zulässige GR stellt in diesem Fall lediglich einen Kompensationsspielraum für die Grundflächen der insgesamt anzurechnenden baulichen Anlagen nach § 19 BauNVO dar.

Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GRZ / GR dient dies dem Planungsspielraum bezüglich der Lage des geplanten Gebäudes.

Im Einzelfall kann gemäß §19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der festgelegten Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

#### Zulässige Wandhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung der zulässigen 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.

In Richtung der vorhandenen, internen Quartiererschließungen werden die zulässigen Wandhöhen, zur Vermeidung von sogenannten „Häuserschluchten“ gestaffelt festgesetzt.

Eine Staffelung der zulässigen Wandhöhen findet ebenfalls in Richtung des bestehenden nordöstlichen Ortsrandes statt.

Im Vergleich zur bestehenden Urfassung des Bebauungsplans werden, in Anlehnung an das Nachverdichtungskonzept der bereits überplanten Flächen nördlich der Heubergstraße (7. Änderung des Bebauungsplans), Entwicklungsspielräume im Bestand in Bezug auf Wohnraumgewinnung durch ausgebaute Dachgeschosse und energetische Sanierung gewährt.

Die Höhenlage der Gebäude wird, angepasst an die vorhandene Erschließungssituation, bezogen auf den Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

In Berücksichtigung möglicher Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser darf die OK.FFB.EG in begrenztem Maß über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

### **4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In Berücksichtigung der geplanten Wohnraumgewinnung wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für das überplante Grundstück gebäudebezogen festgesetzt.

### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der Prägung des umgebenden Gebiets eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Gebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen. Entwicklungsspielräume im Bestand und geplante Baufenster wurden berücksichtigt.

Im Sinne eines zusätzlichen Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete, landestypische Bauteile (z.B. Balkone) und für Terrassen in begrenztem Maß zugelassen.

Die Abstandsflächen entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham sind einzuhalten.

Die entsprechend textlicher Festsetzung einzuhaltende Firstrichtung berücksichtigt die ortsübliche Bauweise und den traditionellen Haustyp. Geplante Vorhaben fügen sich so in die umgebende Hauslandschaft ein.

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

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für jede Wohneinheit WE mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Die Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports, Stellplätze) und ihre Zufahrten sind zum Teil durch vorhandene Erschließungssituationen im Bestand begrenzt.

Im Sinne eines Planungsspielraums ist die Errichtung von Garagen und Carports daher auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Ablaufs des Verkehrs und im Sinne der Verkehrssicherheit sind vor Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, welcher nicht eingefriedet werden darf.

Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände und im Sinne einer durchgängigen Erschließung ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand). Sofern Garagen aneinandergebaut werden, sind diese profilgleich zu errichten.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die erforderlichen Flächen für die Erschließung möglichst gering zu halten.

Zum Schutz der Natur, des Landschaftsraumes und der natürlichen Bodenfunktionen sind KFZ-Stellplätze auf den rückseitigen Grundstücks- und Gartenflächen, ausgenommen von Bindungen im Bestand, unzulässig. Zudem ist, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes, die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze, sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes bevorzugt in wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen auszuführen.

Flächen für Tiefgaragen sind, aufgrund des begrenzten Flächenangebots innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, zur Verminde rung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt (Projekt-Nr. 2152-2020/Bericht V01a Re, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Stand Oktober 2020, Ausgabe Februar 2021).

Die Untersuchung beinhaltet folgende Aussagen:

„Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Straßenland“ soll Wohnraum im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen geschaffen werden.“

„Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr berechnet und beurteilt.“

*Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (ORW<sub>DIN18005</sub>) dar. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehende Verkehrswege und in Gemengelagen, lassen sich die ORW<sub>DIN18005</sub> oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW<sub>DIN18005</sub> abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.*

*Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen der Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung (IGW<sub>16.BImSchV</sub>), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.*

*Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber ab einem Abstand von 50 m zur Fahrbahnmitte der RO 2 und von 45 dB(A) nachts ab einem Abstand zwischen 75 m im Süden und 65 m im Norden eingehalten wird. Der IGW<sub>16.BImSchV</sub> wird ab der Hochriesstraße eingehalten. An der maßgeblich betroffenen ersten Häuserzeile parallel zur RO 2 liegt die Immissionsbelastung an der straßenzugewandten Fassade tagsüber bei bis zu 63 dB(A) und nachts bei bis zu 55 dB(A).*

*Unter Berücksichtigung der abschirmenden Bebauung in der ersten Häuserzeile, wird ab der Hochriesstraße nahezu der ORW<sub>DIN18005</sub> an der zweiten Häuserzeile eingehalten. Die maßgeblich betroffene Baureihe ist bereits bebaut. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass auch an der ersten Häuserzeile parallel der RO 2 lärmabgeschirmte Fassaden vorhanden sind, an welchen über alle Geschosse der ORW<sub>DIN18005</sub> eingehalten wird.*

*Da die RO 2 nicht in der Baulast der Gemeinde liegt, d.h. eine Geschwindigkeitsreduzierung oder ein lärmärmer Fahrbahnbelag nicht sichergestellt werden kann, aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten eine Schallschutzwand oder -wall nicht umgesetzt werden kann, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume Maßnahmen an der Bebauung im Falle eines Neu- und Erweiterungsbau festgesetzt.*

*Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird. (C.H. Consult GmbH 2021)*

#### **4.7 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Bestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen. Abweichungen im Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz werden toleriert.

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen sind die Gebäude in einer betont rechteckigen Form auszuführen.

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind daher first- und traufgleich zusammenzubauen. Sie sind in ihrer Dachform und -neigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sind ortstypisch.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung werden in Anlehnung an die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Straßenland“ getroffen und gewährleisten so eine Einführung in das vorhandene Ortsbild.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind, in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen der Bebauungsplans Nr. 20 „Straßenland“ nicht zugelassen.

Zwerch- und Quergiebel (Risalit) werden, als Planungsspielraums zur geplanten Nachverdichtung im Sinne einer Wohnraumgewinnung und zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in begrenztem Maß zugelassen.

Die Ausmaße werden jedoch im Sinne einer Unterordnung und zur Sicherstellung einer harmonischen Einbindung in das Orts- und Dachlandschaftsbild begrenzt.

Ortstypische Dachüberstände sind einzuhalten. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Die Vorgaben zu Einfriedungen werden in Anlehnung an die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Straßenland“ getroffen.

#### **4.8 Festsetzungen zur Grünordnung**

Innerhalb des überplanten Gebiets werden bestehende, dominierende Bäume durch Planzeichen festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im gesamten Wurzelbereich dürfen zum Schutz der Bäume keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.

Im Sinne einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung werden zudem Festsetzungen zum Ersatz von Ausfällen von sonstigen Laubgehölzen sowie zu Mindestfestsetzungen für erforderliche Baumpflanzungen getroffen.

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist im Sinne des Ortsbildes nicht zulässig.

Vorhandene Nadelbäume sollen nach Möglichkeit und nach eigenem Ermessen durch heimische Laubbäume ersetzt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, aus Gründen des Ortsbildes und der Quartiersökologie, allgemein zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen ist in diesem Zusammenhang als Ziergestaltung nicht zulässig.

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurden im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets im Übergang zur freien Landschaft Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen definiert. Diese dienen im Wesentlichen einer Eingrünung des Quartiers gegenüber der freien Landschaft. Besagte Flächen werden in die vorliegende Planung übernommen, Vorgaben zur Bepflanzung der bislang nicht umgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden in Anlehnung an den derzeitigen städtebaulichen und ökologischen Anspruch an diese Flächen getroffen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dabei als freiwachsende Heckenelemente, bevorzugt aus Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Die folgenden Auflistungen liefern eine entsprechende Auswahl. Diese ist nicht abschließend zu verstehen.

##### Kleinbäume, z.B.:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn     |
| Malus i.A.       | Zier-Apfel     |
| Prunus avium     | Vogelkirsche   |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |
| Sorbus aria      | Mehlbeere      |
| Sorbus aucuparia | Eberesche      |

##### Sträucher, z.B.:

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Amelanchier i.A.     | Felsenbirne               |
| Berberis vulgaris    | Berberitz                 |
| Cornus mas           | Kornelkirsche             |
| Corylus avellana     | Haselnuss                 |
| Crataegus i.A.       | Weiβdorn                  |
| Euonymus europaea    | Pfaffenhütchen            |
| Hippophae rhamnoides | Gewöhnlicher Sanddorn     |
| Ligustrum vulgare    | Gewöhnlicher Liguster     |
| Lonicera xylosteum   | Gewöhnliche Heckenkirsche |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Malus sylvestris | Wildapfel               |
| Prunus spinosa   | Schlehe                 |
| Rhamnus frangula | Faulbaum                |
| Ribes i.A.       | Johannisbeere           |
| Rosa i.A.        | Wildrosen               |
| Rubus i.A.       | Brombeere / Himbeere    |
| Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus  | Gewöhnlicher Schneeball |

#### 4.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen (siehe Kap. 5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden dennoch vorsorglich Festsetzungen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten getroffen.

### 5.0 Auswirkungen der Planung

#### 5.1 Orts- und Landschaftsplanung

Vorliegende Bebauungsplanänderung dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Entwicklung eines vorhandenen Ortsteiles.

Mit diesem Bebauungsplan wird bereits vorhandenes Baurecht überplant. Die Eingriffe waren dementsprechend schon vor der planerischen Entscheidung zulässig. Der Bebauungsplan definiert lediglich die städtebaulich verträglichen Entwicklungsspielräume des Baubestands. Die Erschließung ist bereits vorhanden.

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.

Der Schwellenwert entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> wird wesentlich unterschritten.

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

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.

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

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

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

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit der geänderten Planung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung für den Wohnflächengewinn erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden.

Die wesentlichen Grundgedanken und Leitbilder des ursprünglichen Bebauungsplans werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt. Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern (Stand 09.03.2021) keine Bau- und Bodendenkmale. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzugeben sind.

## 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 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.

|  |                      |
|--|----------------------|
| Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von insgesamt  | ca. 5,626 ha.        |
| Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich öffentliche Verkehrsflächen in einer Größe von | ca. 1,074 ha.        |
| Festgesetzte Grünflächen umfassen eine Größe von   | <u>ca. 0,125 ha.</u> |

Daraus resultiert eine Größe der Baugrundstücke von gesamt ca. 4,427 ha

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.

| <b>Überblick Eingriffsbilanzierung</b>   |  |              |
|--|--|--------------|
| Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld |  | ca. 4,427 ha |
| Bestehendes Baurecht   | Festgesetzte GRZ 0,2 (BauNVO 1977)                   | ca. 0,885 ha |
| Geplantes Baurecht   | Festgesetzte GRZ 0,4 (BauNVO 2017)                   | ca. 1,771 ha |
| Baurechtsmehrung   | Festgesetzte Grundfläche (BauNVO 1977 / BauNVO 2017) | + 0,885 ha   |

Tab. 3 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.

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

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Straßenland“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

#### Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Gutachterliche Überprüfung der Schallimmissionen.
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie.

#### 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.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Rodungszeiträumen und Abbrucharbeiten
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.

#### Schutzgut Boden / Wasser

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

### **5.3 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 Wanderrungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der vorhandene Baumbestand im Planungsgebiet (einzelne Laub- und Nadelbäume sowie Obstbäume) befindet sich überwiegend innerhalb der privaten Grundstücksflächen, die als Hausgärten gestaltet sind.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich Westerhamer Straße – Bahnhofstraße – Im Kaiserblick befinden sich zwei Laubbäume.

Die öffentliche Grünfläche an der Von-Andrian-Straße ist geprägt durch mehrere dominierende Solitär-Laubbäume.

Grundsätzlich stellt der vorhandene Baum- und Gehölzbestand einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planung lediglich punktuell in Frage gestellt. Ausfälle sind allgemein zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung in gleicher Zahl sowie aus Gründen des Ortsbildes und vor naturschutzfachlichem Hintergrund durch bevorzugt heimische, standort- und klimagerechte Laub- beziehungsweise Obstbäume zu ersetzen. Ein Austausch der vorhandenen Nadelbäume gegen Laub- / Obstbäume wird empfohlen.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

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

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

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplan Änderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Feldkirchen-Westerham, den .....

.....  
Hans Schabert  
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.

- 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/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN  
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG  
Bericht-Nr.: 1076-2019 / Bericht V02  
Stand vom 21.08.2019  
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND JULI 2020

## Anhang

- KARTE BESTAND M 1 : 2.000
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG  
Bericht-Nr.: 1076-2019 / Bericht V02  
Stand vom 21.08.2019  
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising