



**Bebauungsplan Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“
für die Flur-Nr. 38/2 Gemarkung Vagen**

Begründung zur 13. Bebauungsplanänderung

1. Anlass der Änderung

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 38/2 Gemarkung Vagen ist derzeit unbebaut, es war jedoch bereits im Ur-Bebauungsplan ein Baurecht enthalten.

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ wurde das Grundstück im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus neu überplant.

Aufgrund der eingereichten Baupläne sind im Gebäude jedoch von der 12. Änderung abweichende Bauteile geplant, für welche eine erneute Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um die geringfügige Vergrößerung des Baufensters, um eine Außentreppe, Balkone sowie zur Schaffung von mehr Wohnfläche im DG größere sowie an den Seiten geschlossene Quergiebel zulassen zu können.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat dem Antrag am 13.03.2018 die Zustimmung erteilt und den Änderungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ gefasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flurnummer 38/2 Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Das Grundstück befindet sich südlich der Leitzachwerkstraße. Im Süden des Geltungsbereiches bzw. des Baugrundstücks verläuft der Kotbach. Im Osten und Westen befinden sich Bestandsgebäude. Das Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 38 steht unter Denkmalschutz. In diesem Zusammenhang wird auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Umfeld des Baudenkmals D-1-87-130-56 hingewiesen.

Die private Zufahrt wurde bereits in der 11. und 12. Änderung festgesetzt und bleibt im Bestand bzw. in der Festsetzung unverändert.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Regional- und Landesplanung

Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan der Planungsregion 18 als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ort liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z).

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Dieses Ziel ist hier nicht einschlägig, da es sich nicht um eine Neubauf Fläche im Sinne des LEP handelt sondern um eine Nachverdichtung bzw. Erweiterung auf einem bereits bebauten Grundstück.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G 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 weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden

5. Bestand

Das Grundstück Flur-Nr. 38/23 Gemarkung Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ aus dem Jahr 1995 und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Das Grundstück ist 1.169 m² groß und derzeit unbebaut.

6. Änderung

Die Grundstückseigentümer planen ein Mehrfamilienhaus zur teilweisen Eigennutzung für die Tochter sowie Wohnungen zur Veräußerung bzw. Vermietung. Das Baufenster hat eine Grundfläche von 273,00 m², es wird eine Wandhöhe von 6,70 m bei II Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20-26 Grad festgesetzt. Zulässig sind max. 5 WE. Es werden entsprechende Baufenster für Garagen festgesetzt. Weiter sollen Stellplätze auch außerhalb der Baufenster verfahrensfrei zulässig bleiben.

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ soll durch eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen der Anbau von Balkonen und einer Außentreppe zugelassen werden. Weiter werden geschlossene Wände bei hervortretenden Bauteilen sowie ein Quergiebel bis ma. 6,00 m zugelassen.

Die erforderlichen Stellplätze finden in den geplanten Garagen sowie auf weiteren Stellplätzen im Hof platz. Abweichend von der GaStellV werden je WE 2 Stellplätze festgesetzt.

Die geplante Erweiterung ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Für die Festsetzungen dieser 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Leitzachwerkstraße“ ist die Reihenfolge analog der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1995) übernommen und aufgebaut. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen sind in anderer Schriftfarbe (rot) eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese Änderung.

7. Erschließung:

Das Grundstück ist über die Leitzachwerkstraße mit privater Zufahrt über die Flur-Nr. 38 und 38/2 Gemarkung Vagen erschlossen. Die Erschließung ist mittels Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht gesichert.

Wasserversorgung: EWG Vagen

Abwasserbeseitigung: gemeindliche Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung: Landkreis Rosenheim

Strom: EWG Vagen

8. Auswirkungen der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird sich durch die Nachverdichtung lokal begrenzt minimal verändern. Da es sich hier aber um einen bereits bestehenden Siedlungsbereich handelt, führt dies zu keinen erheblichen nachteiligen Veränderungen. Die Festsetzungen der Wandhöhe bzw. max. II Vollgeschosse stellen eine verträgliche Einbindung in das Gelände sicher.

Eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges ist auf jeden Fall günstiger zu bewerten, als ein neuer Eingriff in eine bisher nicht baulich genutzte Fläche, da so der Außenbereich geschont wird.

Verkehr

Die Nachverdichtung mit max. 5 Wohneinheiten erzeugt kaum zusätzlichen Verkehr, der sich nicht wesentlich auswirkt. Das bestehende Straßennetz ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Alle erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

9. Natur und Landschaft

Im Süden des Grundstücks verläuft der Kotbach.

Aufgrund des Abstandes des Baufensters zum Kotbach sowie der Festsetzung von extensiv gepflegten Bachuferbereich und der Pflanzung von 2 heimischen Laubbäumen wird nicht baulich in den Uferbereich eingegriffen.

Da das Baugrundstück im 60 m-Bereich des Kotbaches liegt wird auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung hingewiesen.

10. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist im Rahmen des 13a-Verfahren nach BauGB nicht erforderlich.

Feldkirchen, den

Bruckmühl, den

Hans Schaberl
1. Bürgermeister

Anton Humpel
staatl. geprüfter Bautechniker