



**3. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 70 'Thal'  
für das Grundstück 'Thal 22' gem. § 13 a BauGB  
Begründung**

**1. Anlass der Änderung**

Auf dem bisher mit einem Einfamilienhaus mit Büro- und Geräteraumanbau und Garagengebäude bebauten Grundstück mit der Flurnummer 659/3 soll eine Erweiterung zur Schaffung einer 2. und 3. Wohneinheit für die Söhne der Familie erfolgen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat hierzu am 11.07.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

**2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flurnummer 659/3 Gemarkung Höhenrain, Gemeinde Feldkirchen-Westerham und zur Darstellung der privaten Zufahrt die Flur-Nr. 659/4 Gemarkung Höhenrain. Das notwendige Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht ist nachweislich gesichert (Dienstbarkeit im Grundbuch). Des Weiteren werden, wie bereits mit dem vorhandenen Gebäudebestand geschehen, Abstandsflächen für die Garage/Carport/Nebengebäude auf die Flur-Nr. 659/5 der Gemarkung Höhenrain übernommen. Die unterschriebene Abstandsflächenübernahme liegt bereits vor.

**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. Da das Grundstück bereits bebaut ist und nur zur Wohnraumschaffung für Familienmitglieder nachverdichtet wird, wird da Ziel gemäß RP 18 eingehalten.

#### **5. Bestand**

Das Grundstück Thal 22, Flur-Nr. 659/3 Gemarkung Höhenrain liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ aus dem Jahr 1998 und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Das Grundstück ist 1.201 m<sup>2</sup> groß und mit einem Einfamilienhaus mit Büro- und Geräteraum-Anbau bebaut.

Das bestehende Baurecht ist mit dem Bestand ausgeschöpft.

#### **6. Änderung**

Die Grundstückseigentümer planen einen Anbau zur Schaffung einer 2. und 3. Wohneinheit für die beiden Söhne sowie die Schaffung einer barrierefreien Wohnung im Erdgeschoss mit Anbau für sich selbst.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ soll eine Erweiterung der Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude, Drehung der Firstrichtung für den westlichen Teil sowie die Anpassung der Wandhöhe umgesetzt werden.

Im südöstlichen Teil soll ein eingeschossiger Erweiterungsbau mit 11,45 m x 4,13 m mit Dachterrasse geschaffen werden, im südwestlichen Teil ein Baufenster von 7,00 x 13,24 m. Das Baufenster im Nordosten soll für Nebenanlagen (Garagen, Mülltonnen, Fahrräder) auf 9,00 x 6,00 m vergrößert werden. Die Wandhöhe wird hier auf 4,20 m festgesetzt, um den geplanten Doppelparker verwirklichen zu können.

Die erforderlichen Stellplätze für die drei Wohnungen sind geplant mit vier waagrecht ausgebildeten Doppelparkern. Weitere Stellplätze finden im Hof Platz.

Die beantragte Erweiterung dient der Wohnnutzung von Einheimischen bzw. zum Generationenwohnen einer Familie, was zu begrüßen und zu unterstützen ist.

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

Quergiebel bzw. Anbauten mit abweichender Firstrichtung sind in der Umgebung bereits vorhanden (Thal 20 und 20a), sodass zum Einen ein Bezugsfall vorhanden ist und sich die abweichende Firstrichtung in die Umgebung einfügt.

Die Abstandsflächen bei den Garagen sind mit dem Bestand bereits überschritten. Eine Überschreitung wird auch mit dem Neubau der Garagen beabsichtigt. Die nachbarrechtliche Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme liegt vor.

Aufgrund der Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme sowie der Einfügung der Garagen in die Umgebung kann dies befürwortet werden.

Für die Erweiterung der Bauflächen im westlichen Grundstücksbereich Richtung Oedberg-Graben sowie zur Tragfähigkeit allgemein liegt ein Bodengutachten der Firma Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnik mbH, Garching bei München vom 07.09.2017 vor, welches die erforderliche Tragfähigkeit des Untergrundes für den geplanten Anbau bestätigt.

## **7. Erschließung:**

Das Grundstück ist über die KR RO 6 mit privater Zufahrt über die Flur-Nr. 659/4 Gemarkung Höhenrain (Thal 24) erschlossen. Die Erschließung ist mittels Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht gesichert.

Wasserversorgung: Wasserversorgung Kleinhöhenrain e. V.

Abwasserbeseitigung: gemeindliche Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung: Landkreis Rosenheim

Strom: Bayernwerke Kolbermoor

## **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 zur Höhenlage und zur Höhenentwicklung 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 Erweiterung um 2 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 Westen des Grundstücks verläuft der Oedberg-Graben (Flur-Nr. 697 Gemarkung Höhenrain), weiter westlich liegt ein kartiertes Biotop (B-8037 83-003).

Das kartierte Biotop sowie der Graben liegen außerhalb der Grundstücksgrenzen und werden durch das geplante Bauvorhaben nicht berührt.

Laut Aussage des LRA Rosenheims, Herrn Weidner, zählt der Oedberggraben nicht zu den Gewässern III. Ordnung und ist auch kein Seitengewässer dieser. Im Verzeichnis ausgebauter Wildbäche ist zudem keine entsprechende Eintragung zu finden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist somit für das geplante Bauvorhaben nicht erforderlich.

### **10. Eingriffsbilanzierung**

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

Feldkirchen, den

Samerberg, den

---

Hans Schaberl  
1. Bürgermeister

---

Josef Rasp  
Architekt