

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 82 „Seniorenheim“

1. Änderung

für die Flur Nr. 86, Gemarkung Feldkirchen

Begründung

Bearbeitung:

Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Sch/Ho

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg

info@architekt-werner-schmidt.de

Tel.: 08034/9303

Fax 08034/9305

Bearbeitungsstand:

Planfassung zur Bekanntmachung

Februar 2017

BV 16817

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich der Änderung
- 2.0 Anlass der Änderung
- 3.0 Voraussetzung der Änderung
- 4.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung
- 5.0 Auswirkungen

1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 86 der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Karte).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.310 m².

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 82 "Seniorenheim" (rechtskräftig seit Juni 2002).

Karte Geltungsbereich M 1:1000



2.0 Anlass der Änderung

Das zu überplanende Grundstück liegt am südöstlichen Ortseingang des Ortsteils Feldkirchen zwischen Ollinger Straße und Feldkirchner Bach. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Nutzung ist bis auf die üblichen Nebenanlagen und ein kleines Biomasse-Heizkraftwerk, das auch das benachbarte Seniorenheim versorgt, von der Wohnnutzung geprägt. Es handelt sich um gemeindeeigene Wohnungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen noch eine weitere Bebauung zu. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant, im Kontext mit dem Baubestand, im Osten der Flur Nr. 86 ein weiteres Wohngebäude mit Sozialwohnungen.

Mit der Planung sind die Architekten + Stadtplaner Ludwig Hohenreiter u. Andreas Kohwagner, Königsdorfer Straße 3, 81371 München beauftragt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden durch die Planung an der Ostseite überschritten. Damit wird in die festgesetzten Ausgleichsflächen eingegriffen. In der Summe werden die überbaubaren Grundflächen aber nicht überschritten. Entsprechend erweitertem Bedarf sind die Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrt ebenfalls neu zu ordnen. Durch die geplanten Änderungen sind die Grundzüge der Planung berührt.

Die Flur Nr. 86/1 mit dem im Süden befindlichen Seniorenheim ist von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Um den hohen Bedarf an Wohnraum zu decken hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der Sitzung am 04.10.2016 eine Änderung des Bebauungsplans für die Flur Nr. 86 beschlossen.

3.0 Voraussetzung der Änderung

Nachdem das Vorhaben von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 82 "Seniorenheim" (rechtskräftig seit Juni 2002).
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 04.10.2016.
- Entwurfsplanung der Architekten Hohenreiter u. Kohwagner vom September 2016.

4.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung

Die Änderungen betreffen die Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Wandhöhe und die Lage der Ausgleichsfläche für den baulichen Eingriff der Flur Nr. 86/1.

Für die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Seniorenheim“ ist die Reihenfolge der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und mit Ziffern versehen. Abweichende Festsetzungen sind eingefügt (Rotdruck). Soweit von dieser Änderung nicht betroffen, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Änderung (Übernahme in diese Bebauungsplanänderung als Schwarzdruck).

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT U. PLANZEICHEN

Zu 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Seniorenheim“ umfasst nur die Flur Nr. 86.

Zu 2.0 Art der baulichen Nutzung

Mit der geplanten baulichen Ergänzung dominiert die Wohnnutzung. Eine Beibehaltung der Festsetzung als Mischgebiet MI entspräche nicht der Realität.

Entsprechend ausgeübter Nutzung und Planung ist auch eine Entwicklung oder Umstrukturierung zur Mischnutzung nicht absehbar.

Entsprechend ausgeübter und geplanter Nutzung wird der Bereich für die 1. Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umgewidmet.

Die überplante Hausgruppe dient dem Wohnen. Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung sind auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sozusagen als dienende Einrichtungen, zugelassen.

Die übrigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auf Grund der eingeschränkten Verkehrserschließung oder nicht auszuschließender betrieblicher Störquellen nicht zugelassen. Das trifft auch für die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zu.

Zu 3.0 Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gebäudehöhe definiert. Diese Festsetzung wird durch die maximal zulässige Wandhöhe ersetzt. Die Bezugspunkte für die Wandhöhe werden analog rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen.

Für den Neubau wird die Wandhöhe von 6,50 m auf 6,75 m angehoben für das erforderliche Lichtraumprofil im Dachgeschoss. Die Höhenentwicklung fügt sich in den Baubestand ein. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe des Neubaus wird auf 547,70 m festgelegt. Für den Baubestand wird auf die Festsetzung einer absoluten Höhenkote verzichtet. Änderungen im Bestand sind nicht absehbar.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Eine Erhöhung leitet sich aus der modifizierten Baugrenze nicht ab.

Zu 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen

Abgestimmt auf die geplante bauliche Anlage ist die den Bestand und die Dispositionsfläche umspannende Baugrenze baukörperbezogen aufzulösen.

Hinweis: die Baugrenzen stellen das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Soweit die zulässige GRZ ein höheres Maß vorgibt, dient

dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die GR anzurechnenden, nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten, Anlagen.

Die Ausrichtung der geplanten baulichen Anlage mit Firstrichtung entspricht der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zu 5.0 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen bestätigt den Bestand. Abweichend von der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird in der Bebauungsplanänderung die Lage berichtigt.

Zu 6.0 Flächen und Grünordnung

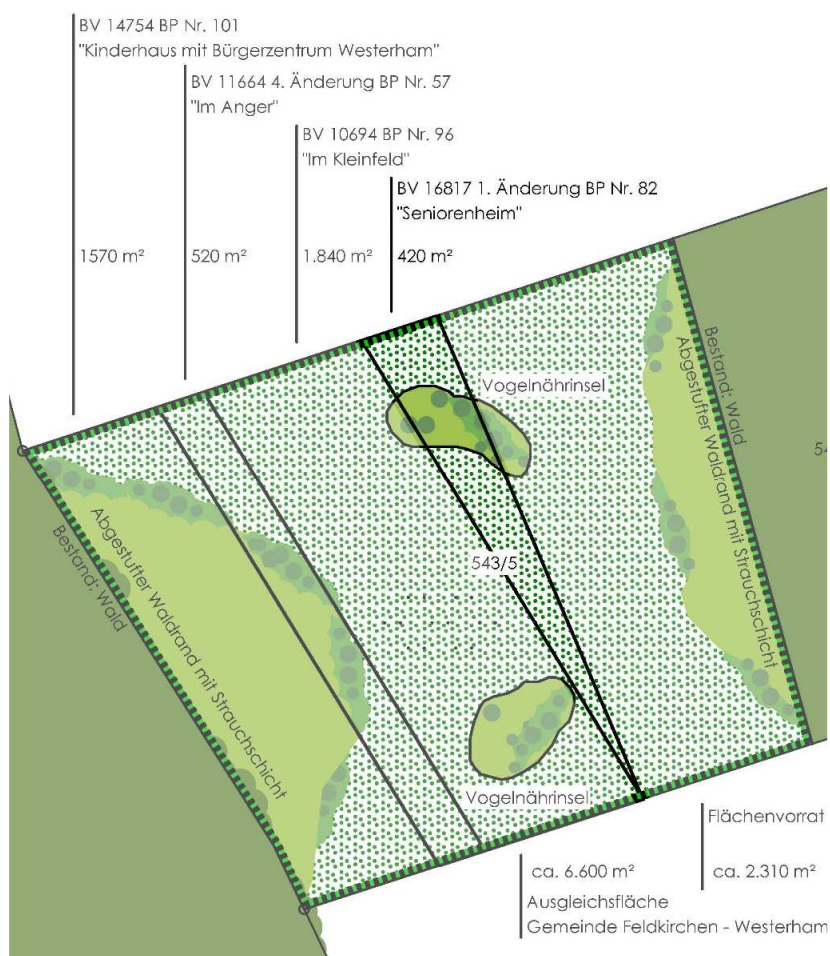
Für den Eingriff mit dem Bau des Seniorenheims (Flur Nr. 86/1) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan an der östlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 86 die Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe auch Planteil der 1. Änderung des BP NR. 82 „Seniorenheim“).

Die Grundfläche für das geplante Wohngebäude überschneidet teilweise diese festgesetzte Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsmaßnahme ist noch nicht umgesetzt, um Eingriffe und Störungen durch zulässige Baumaßnahmen zu vermeiden.

Auf Grund der verbleibenden geringen Breite (Abstandsfläche, Belichtung, Besonnung) ist die als Ausgleich vorgesehene Obstbaumreihe an der östlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 86 nicht mehr darstellbar.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche von 420 m² ist auf externen Flächen nachzuweisen. Die Ausgleichsfläche soll im Verhältnis eins zu eins auf der Ausgleichsfläche der Flur Nr. 543/5, Gemarkung Höhenrain der Gemeinde Feldkirchen-Westerham realisiert werden.

KARTE: LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE, MABSTABSLOS
FLUR NR. 543/5, GEM. HÖHENRAIN FELDKIRCHEN-WESTERHAM,



Hinweis: Die Darstellung der Karte „Lage der externen Ausgleichsfläche“ gibt nachrichtlich die Planung der Gemeinde Feldkirchen–Westerham wieder.

Zu 7.0 Gehölzbestand und Bepflanzung

In den Gehölzbestand wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen. Der Gehölzbestand an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entspricht durch zwischenzeitliche Pflegemaßnahmen nicht mehr den Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Sinne einer zusammenfassenden Darstellung werden die östlichen und nördlichen Gehölzstrukturen bestandskonform in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Detaillierte Angaben der Bestandsarten und Qualitäten sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Pflanzgebote dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Wohnquartiers.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Parameter zur Baukörper- und Dachgestaltung sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in diese Änderung übernommen.

Für eine harmonische Einbindung in die Umgebungsbebauung wird für den geplanten Baukörper eine Bezugshöhe festgesetzt.

Für eine ausgewogene Dachlandschaft und zur Vermeidung störender Fernwirkung ist eine Festsetzung zur Einfügung von Solarzellen in die Dachflächen eingefügt.

5.0 Auswirkungen

In die Grundzüge der bisherigen Planung wird durch die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung und Verkehrsflächen eingegriffen.

Der geplante Wohnungsbau ergänzt in der Gemeinde das Angebot an dringend erforderlichen Sozialwohnungen. Es handelt sich um ein kommunales Bauvorhaben.

Die überbaubaren Grundflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden mit dieser Änderung den Planungszielen der Gemeinde angepasst.

Die Hochwasserrisiken im Einflussbereich des Feldkirchner Baches sind der Gemeinde bekannt. Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Die Planung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Grundfläche für die geplanten Sozialwohnungen überschneidet teilweise die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Ausgleichsmaßnahme ist noch nicht umgesetzt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde flächengleich in die Flur Nr. 543/5 eingebucht.

Die Bebauungsplanänderung stellt keinen zusätzlichen Eingriff dar. Der Eingriff war schon vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 b sind nicht betroffen.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf das Planungsgebiet erwartet.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

6.0 Verfahren

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.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (Planfassung zur Bekanntmachung) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham analog rechtskräftigem Bebauungsplan als Mischgebiet dargestellt. Entsprechend der dominanten Wohnnutzung ist der Flächennutzungsplan redaktionell anzupassen.

Die, in dieser Bebauungsplanbegründung verwendeten Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Zweigstelle der Planungsgruppe Strasser GmbH, Architekturbüro Werner Schmidt, 83098 Brannenburg erstellt.

Feldkirchen-Westerham, den.....

.....
Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

.....
Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner