



**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schlossweg“  
gem. § 13 a BauGB  
Städtebauliche Begründung**

**1. Anlass der Änderung**

Die Flur-Nr. 418/11 der Gemarkung Vagen, Anton-Vogt-Straße 3, ist bisher mit einem Einfamilienhaus, Garage und Schuppen bebaut. Hier soll im Zuge von Umbaumaßnahmen das Gebäude nach Süden und Osten erweitert werden, um Wohnraum für ein Mehrgenerationen-Haus zu schaffen, inkl. eines Wintergartenanbaus. Innerhalb der Baugrenzen (neben dem nach Osten geplanten Wintergarten) sollen auch Außentreppen zulässig sein. Das Dach wird geringfügig angehoben, um aufgrund der Anbauten einen mittigen First und ein symmetrisches Satteldach zu schaffen. Die bestehende Garage wird abgerissen und im nördlichen Grundstücksteil neu errichtet. Die notwendigen Stellplätze finden auf dem Grundstück Platz.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt erfolgt das Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat hierzu in der Sitzung vom 05.06.2018 nach einer Ortseinsicht den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung gefasst. Das Vorhaben wird befürwortet, da mit der Bebauungsplanänderung die innerörtliche Nachverdichtung weiter gefördert und somit Grundstücke im Außenbereich geschont werden. Außerdem wird das beabsichtigte „Mehrgenerationen-Wohnen“ von der Gemeinde begrüßt und unterstützt.

**2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flurnummer 418/11 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

**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.

## **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

### **4. Bestand**

Das Grundstück „Anton-Vogt-Straße 3“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schlossweg“ aus dem Jahr 1985 und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Grundstück „Anton-Vogt-Straße 3“ ist 516 m<sup>2</sup> groß und mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen bebaut. Das bestehende Baurecht ist damit ausgeschöpft.

### **6. Änderung**

Die Grundstückseigentümer planen Anbauten nach Osten und Süden zur Schaffung eines Mehrgenerationen-Hauses mit Außentreppe auf der Flur-Nr. 418/11 der Gemarkung Vagen sowie einen Garagenneubau.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schlossweg“ soll eine Erweiterung der Baugrenzen für das Hauptgebäude, nach Osten und Süden umgesetzt werden.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die erforderlichen Stellplätze werden jeweils in Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Die beantragte Erweiterung dient der Wohnraumnutzung von Einheimischen bzw. zum Generationenwohnen ortsansässiger Familien, was zu begrüßen und zu unterstützen ist.

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

## **7. Erschließung:**

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 418/11 Gemarkung Vagen ist über die Anton-Vogt-Straße erschlossen.

Wasserversorgung: EWG Vagen

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.

Zur Einbindung ins Ortsbild bzw. in die bestehende, umgebende Bebauung wurde laut Bauausschuss-Beschluss die Ausführung mit gleichschenkligen Satteldach verbindlich festgelegt.

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 max. 1 Wohneinheit 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**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schlossweg“ ist vollständig bebaut. Änderungen auf Natur und Landschaft sind durch die geringfügigen Erweiterungen durch An- bzw. Aufbauten auf einzelnen Grundstücken nicht zu erwarten.

In der direkten Umgebung sind weder Gewässer noch kartierte Biotope vorhanden. Der Kotbach ist Luftlinie ca. 125 m entfernt. Auswirkungen durch die Nachverdichtung sind nicht zu befürchten.

Der bestehende Baumbestand ist so weit als möglich zu schonen und zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

## 10. Eingriffsbilanzierung

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

Feldkirchen, den 22.10.2018



---

Hans Schaberl  
1. Bürgermeister