



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Naringer Straße Ost“ gem. § 13 BauGB

Städtebauliche Begründung

Vorbemerkung:

Das Grundstück Herbststraße 10, Flur-Nr. 3083/3 Gemarkung Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Naringer Straße Ost“ aus dem Jahr 1981 und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Grundstück ist 1.038,00 m² groß und als einziges im Geltungsbereich noch unbebaut.

Das bestehende Baurecht lässt ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus zu, wobei die Baugrenze für ein Doppelhaus recht eng gefasst ist.

Auf Antrag der Eigentümer wird der Bebauungsplan Nr. 13 „Naringer Straße Ost“ grundstücksbezogen nach § 13 BauGB für das Grundstück Herbststraße 10 geändert.

Da die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baugrenze sehr gering ist erfolgt das Verfahren nach § 13 BauGB da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

1. Anlass der Änderung/Ziele

Auf dem bisher unbebauten Grundstück mit der Flurnummer 3083/3 der Gemarkung Vagen soll ein Doppelhaus mit je einer Garage/Stellplatz errichtet werden. Eine Eingabeplanung liegt bereits vor, der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst, um für das geplante Doppelhaus einen zeitgemäßen Grundriss zu ermöglichen.

Die bestehende Baugrenze wird minimal nach Westen verschoben und geringfügig erweitert, im Westen wird ein zusätzliches Baufenster für eine weitere Garage festgesetzt. Um eine optimale Nutzung aller Geschosse zu ermöglichen wird die Wandhöhe auf 6,50 m gemessen ab OK FFB Schnittpunkt Außenwand/Dach festgesetzt. Dies fügt sich in die Umgebung entsprechend ein, der angrenzende Bestand ist annähernd gleich hoch.

Eine geringfügige Anpassung des Baufensters um anstatt eines Einzelhauses ein Doppelhaus errichten zu können erscheint in Zeiten von steigenden Grundstückspreisen und Flächenversiegelung nur logisch.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat hierzu am 10.09.2019 den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gefasst.

2. Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2016 entwickelt und unverändert als WA dargestellt. Rund um das einzig unbebaute Grundstück ist bestehende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Umfeld:

Weiter im Norden verläuft die Mangfall, im Süden die Leitzach. Beide Gewässer sind ausreichend entfernt, das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und hat bereits seit 1981 ein Baurecht.

Das Grundstück liegt im sogenannten Hochwasser-Risikogebiet. Dies wurde nachrichtlich im Planteil dargestellt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wurde hingewiesen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Herbststraße 10 mit der Flurnummer 3083/3 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

4. Städtebauliches Konzept

Die bereits vorgelegte Planung für das Doppelhaus fügt sich in die Umgebung in Größe und Höhe gut ein, der vorhandene Grund wird bestmöglich genutzt um den Außenbereich zu schonen.

Im Westen und Osten des geplanten Doppelhauses wird je eine Garage und ein Stellplatz errichtet.

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

Optimalere Ausnutzung des Baugrundstückes durch eine Doppelhausbebauung anstatt eines Einzelhauses.

5. Grünordnerisches Konzept

Im Rahmen des § 13 BauGB entbehrlich.

- Auf dem unbebauten Grundstück befinden sich weder Sträucher noch Bäume.
- Es ist wünschenswert, dass der Gartenteil mit heimischen Sträuchern und Boden begrünt wird.

6. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist im Rahmen des § 13 Verfahrens nach BauGB nicht erforderlich.

7. Folgen

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird sich nur durch die Bebauung des einzig freien Grundstückes lokal begrenzt minimal verändern. Da es sich hier aber um einen bereits bestehenden Siedlungsbereich sowie ein Grundstück mit bestehendem Baurecht handelt, führt dies zu keinen erheblichen nachteiligen Veränderungen. Die Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhenentwicklung stellen eine verträgliche Einbindung in das Gelände sicher.

Die Errichtung eines Doppelhauses 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 Errichtung eines Doppelhauses erzeugt kaum zusätzlichen Verkehr somit gibt es keine negativen Auswirkungen. Das bestehende Straßennetz ist ausreichend dimensioniert. Alle erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

8. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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.

9. 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 geringfügige Änderung einer Baugrenze auf einem zwar unbebauten aber seit 1981 bestehenden Baurecht.

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 ein Baurecht hatte und nur zur Wohnraumschaffung bzw. -erweiterung für ein Doppelhaus, wird das Ziel gemäß RP 18 eingehalten.

10. Erschließung:

Das Grundstück ist über die Herbststraße erschlossen.

Wasserversorgung: WBV Westerham

Abwasserbeseitigung: gemeindliche Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung: Landkreis Rosenheim

Strom: Bayernwerke Kolbermoor

Feldkirchen, den 06.12.19

Hans Schaberl
1. Bürgermeister

Samerberg, den 06.12.19

Josef Rasp
Architekt