

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 93
mit integrierter Grünordnung

"Schierbachweg"

1. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 2860/15 Gemarkung Vagen
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 20.03.2020
redaktionell ergänzt: Juni 2020

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham verfügt für den Bereich *Schierbachweg* über einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2010. Aus städtebaulichen Gründen ist eine erste Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB notwendig. Aufgrund eines Antrags zur Erhöhung der festgesetzten überbaubaren Grundflächen und der Verschiebung der Baugrenzen sowie die Planung eines Bauraums für eine Doppelgarage auf dem nur zum Teil mit einer Garage bebauten Grundstück Fl.Nr. 2860/15 Gemarkung Vagen an der Raiffeisenstraße sieht auch die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als notwendig an. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auch für bestehende Bebauungspläne eine größere Nachverdichtungsmöglichkeit und damit mehr Wohnraum zu schaffen, um den bauplanungsrechtlichen Außenbereich weitestgehend schonen zu können.

Planungsvorgaben

Grundlage der Planung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 93 *Schierbachweg*. Er sieht für den Bereich der Änderung bereits ein Baurecht vor; das Grundstück ist jedoch noch nicht bebaut, nur ein Teil einer Garage ragt in das Grundstück, die abgebrochen wird.

Aufgrund der Planungsänderungsanträge des Antragstellers zur Erhöhung der Grundfläche von 130 m² auf 140 m² sowie die Verschiebung der Baugrenze nach Norden und die Planung eines Bauraums für eine Doppelgarage erkennt auch die Gemeinde das Erfordernis zu einer Änderung des Bebauungsplanes für dieses Baugrundstück an der Raiffeisenstraße.

Die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der Gemarkung Vagen. An der südöstlichen Seite wird das Grundstück von der Raiffeisenstraße begrenzt. Auf allen vier Seiten ist der Bereich von Wohnbebauung umgeben (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet). Weiter im Süden verläuft die Bahnstrecke Rosenheim - Holzkirchen.

Das Grundstück weist eine Größe von ca. 555 m² auf. Die Erschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße.

Die Baugrenzen des Wohngebäudes sind derzeit mit 20 m x 9 m festgesetzt. Die überbaubare Grundfläche beträgt derzeit 130 m² und die Wandhöhe ist für diesen Bereich mit 6,80 m festgesetzt. Das Grundstück ist zurzeit nur mit dem Teil einer Garage bebaut, die abgebrochen wird.

Geplant ist die Verschiebung der Baugrenze bis auf 3 m an die nordöstliche Grundstücksgrenze und eine Reduzierung des Bauraums auf 16 m x 10 m. Die Grundfläche wird auf 140 m² erhöht, die Wandhöhe auf 6,30 m reduziert. Des Weiteren wird ein Bauraum für eine Doppelgarage im Südosten festgesetzt.

Vorbehaltsgebiete oder Vorranggebiete der Regionalplanung sind im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Auch Schutzgebiete des Naturschutzes werden nicht berührt (Abstand zum FFH-Gebiet 8136-371 *Mangfalltal* ca. 300 m in nordwestlicher Richtung).

Noch weiter ist das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet entfernt.

Auch der Bayerische Denkmalatlas verzeichnet hier keine Eintragungen, weder Bau- noch Bodendenkmäler), ebenso die Biotopkartierung Bayern Flachland.

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Feldkirchen-Westerham, 25.06.2020



Schaberl
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 20.03.2020
redaktionell ergänzt Juni 2020

