

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "GOLDBACHSTRASSE"

11. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 226/5 T Gemarkung Vagen,  
Falkensteinerstraße 8

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 09.03.2021

Entwurf: 25.06.2021

Entwurfsverfasser der 11. Änderung:

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

## **Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der Fl.Nr. 226/5 T Gemarkung Vagen nach § 13a BauGB

### **Änderungsbereich**

Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche von Fl.Nr. 226/5 der Gemarkung Vagen an der Einmündung der Falkensteinerstraße in die Burgstraße. Dieser Teilbereich ist gegenwärtig noch nicht bebaut (Baulücke) und ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Der bisherige Bebauungsplan sieht hier noch kein Baurecht vor. Im Sinne einer gewollten Innenbereichsverdichtung soll nun dieses Grundstück mit einem Doppelhaus bebaut werden.

### **Planung**

Es wurde festgesetzt, dass jede Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit beinhalten darf. Die Wandhöhe wurde mit 6,50 m und die Dachneigung mit 23-30° festgesetzt. Außerdem wurden Bauräume für Carports festgesetzt.

Die Festsetzungen entsprechen auch der Umgebungsbebauung. Die Baudichte, bezogen auf das Gesamtgrundstück, entspricht ebenfalls der umliegenden Bebauungsdichte. Damit fügt sich das Gebäude harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.

Als Ersatz für entfallende Gartenbepflanzung wurde die Pflanzung von drei Obstbaumhoch- oder -halbstämmen festgesetzt.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebietes ist gesichert.

Die Zufahrt zur östlichen Doppelhaushälfte erfolgt über die Falkensteinerstraße, zur westlichen Doppelhaushälfte über die Burgstraße.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen e.G. (EWG) Vagen, die Abwasserbeseitigung durch den Markt Bruckmühl und die Stromversorgung durch die Bayernwerke Kolbermoor.

## **Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)**

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und der Tatsache, dass es sich um eine Baulücke handelt, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

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,

Rosenheim, 25.06.2021

Schaberl  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH