



11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Feldolling Süd" gem. § 13 a BauGB Städtebauliche Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) Situation und Beschreibung

Aufgrund einer Anfrage der Eigentümer des Grundstücks „Am Gries 33“, Flur-Nr. 1890/12 der Gemarkung Vagen, ob ein profilgleicher Anbau an den Gebäudebestand als Wohnraumschaffung für die Kinder möglich sei, hat der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in der Sitzung vom 10.11.2020 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“ im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen, um im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung Baurecht auf dem Grundstück für ein Mehrgenerationen-Wohnhaus zu schaffen.

Die bestehenden, einschränkenden Festsetzungen widersprechen dem Gebot des Flächensparens, da weder eine geringe Nachverdichtung oder Dachgeschossausbauten ohne weitere Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes möglich sind.

Das gesamte Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als WA dargestellt.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1890/12 der Gemarkung Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“ aus dem Jahre 1980. Die festgesetzten Baugrenzen sind mit dem Gebäudebestand ausgeschöpft.

Das Grundstück ist 1.214,00 m² groß und bietet entsprechend Potential, im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung eine neue Baugrenze, angrenzend an den Gebäudebestand festzusetzen, um Baurecht für einen Anbau zu schaffen.

Geplant ist, die Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich zu erweitern bzw. eine neue Baugrenze festzusetzen.

Die notwendigen Abstandsflächen können auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden bzw. fallen nach Westenauf die Gemeindestraße „Am Gries“.

Die pro Wohneinheit nachzuweisenden 2 Stellplätze finden auf dem Grundstück im Zufahrtsbereich im Nordwesten Platz.

b) Ziele und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist Baurecht für ein Mehrgenerationen-Wohnhaus zu schaffen um das großzügig bemessene Grundstück im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung für Wohnraumschaffung für eine einheimische Familie entsprechend auszunutzen.

An das Grundstück grenzt im Norden und Süden Wohnbebauung an, im Westen verläuft die Straße „Am Gries“ mit daran anliegender Wohnbebauung. Nach Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Wiese an, die im FNP als Außenbereich ausgewiesen ist.

Ein Eingriff bzw. eine Planung in den Außenbereich erfolgt mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Feldolling Süd II“ jedoch nicht.

Im westlichen Teil des zu überplanenden Grundstücks befinden sich 2 Bäume, die durch die Änderung bzw. neue Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Im Norden, ca. 107 m vom geplanten Baufenster verläuft die Bahnstrecke Holzkirchen-Rosenheim, Stecken-Nummer 5622.

Das dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Erschütterungsgutachten hatte das Ergebnis, dass Bedenken unberechtigt sind bzw. nicht vorliegen.

Der neu geplante Anbau wird durch ein bestehendes Doppelhaus sowie ein weiteres Einfamilienhaus im Norden von den Emissionen und Immissionen aus dem Bahnbetrieb abgeschirmt. Besondere Anforderungen an einen überhöhten Schallschutz bestehen daher nicht.

Ortsplanerisch fügt sich der geplante Bau aufgrund der Kubatur und Höhe maßvoll in die Umgebung ein.

Kartierte Biotope sind in direkter Umgebung nicht vorhanden. Denkmäler sind in der Umgebung nicht vorhanden. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

c) Hochwasserschutz

Das Grundstück liegt weder im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Feldkirchner Baches noch im kartierten Überschwemmungsgebiet (HQ 100 der Mangfall).

Zum Schutz vor Starkregen und Oberflächenwasser kann OKFFB max. 40 cm über dem natürlichen Gelände errichtet werden, um Eindringen von Wasser ins Gebäude zu vermeiden.

Es wird empfohlen, den Keller hochwasserangepasst zu errichten (weiße Wanne) und alle Installationsdurchführungen wasserdicht sowie Kellerfenster druckdicht auszuführen.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird dennoch empfohlen.

d) UVP-Pflicht und UP mit Ausgleichsflächenrecht

Da die 11. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, findet UVP keine Anwendung.

e) Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert, da bereits alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für diesen Bereich bestehen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Verkehrswege sind auch für maßvolle Nachverdichtungen ausreichend dimensioniert.

Erschließung: Gemeindestraße „Am Gries“

Wasser: Wasserbeschaffungsverband Feldolling

Abwasser: gemeindeeigene Abwasserentsorgung

Müllabfuhr: kreiseigene Müllabfuhr

Strom: Bayernwerke Kolbermoor

Alle notwendigen Sparten wie Strom, Kabelfernsehen, Internet usw. liegen bereits vor Ort an, sodass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Feldkirchen-Westerham, *16.02.2021*


(Schaberl)
1. Bürgermeister



Planung:



Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer Dipl.-Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley
Tel. 08024-7790 | Mobil 0151-48731548
Fax 08024-91869 | mail@architekt-limmer.de
www.architekt-limmer.de

Limmer Emmeran