

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

Bereich:  
Ortsteile Aschbach / Altenburg  
in Feldkirchen / Westerham

14. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 477 Gemarkung Feldkirchen  
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 12.03.2020  
Entwurf: 16.06.2020  
redaktionell ergänzt: 13.04.2021

Entwurfsverfasser der 14. Änderung:

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

**Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69  
Bereich Ortsteile Aschbach / Altenburg in Feldkirchen / Westerham  
nach § 13a BauGB  
im Bereich der Fl.Nr. 477 Gemarkung Feldkirchen**

|    |   |   |
|----|---|---|
| A. | Anlass und Erfordernis der Planung                              | 3 |
| B. | Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben<br>Rechtliche Grundlagen | 3 |
| C. | Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung               | 4 |
| D. | Biotopschutz  | 5 |
| E. | Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)                     | 5 |

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

zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 im Bereich der Fl.Nr. 477 Gemarkung Feldkirchen nach § 13a BauGB

### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham verfügt für den Bereich der Ortsteile Aschbach / Altenburg über einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1998. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Änderung des Bebauungsplanes (Nachverdichtung im Innenbereich) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB notwendig. Aufgrund eines Antrages zum Neubau eines Dreispänners und eines Carports / Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 477 Gmkg. Feldkirchen in Altenburg und somit eines zusätzlichen Baurechts sieht auch die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit eine Änderung des Bebauungsplanes 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. Damit werden auch die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter weitgehend geschont.

### **B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Grundlage der Planung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69. Er sieht für den Bereich der Änderung noch kein Baurecht vor. Aufgrund des Planungsantrags des Antragstellers zur Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten auf der Fl.Nr. 477 in Form des Neubaus eines Dreispänners ohne entsprechende Teilung und einem Carport / Nebengebäude erkennt auch die Gemeinde das Erfordernis zu einer städtebaulich erwünschten Änderung des Bebauungsplanes für dieses Baugrundstück. Die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

### C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham im Ortsteil Altenburg und ist der südwestliche unbebaute Teil des Grundstücks Fl.Nr. 477 mit bestehender Bebauung (Hausnummer 8) - diese ist von der Änderung aber nicht betroffen.

Im Nordwesten wird der Änderungsbereich von Baum- und Strauchpflanzungen begrenzt. Diese befinden sich innerhalb des Biotops der Biotopkartierung Bayern Flachland Nr. 8036-0058-001, Weiher in Altenburg.

Zum FFH-Gebiet 8136-371.01 *Mangfalltal* im Westen besteht ausreichend Abstand.

Nordöstlich schließt sich Wohnbebauung an, weiter nordöstlich liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befindet sich weitere Wohnbebauung, im Süden führt eine Ortsstraße vorbei.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 835 m<sup>2</sup> und ist derzeit teilweise mit Baum- und Strauchpflanzungen bewachsen.

Die Erschließung der geplanten Neubauten erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt, ausgehend von der vorbeiführenden Ortsstraße.

Geplant ist der Neubau eines Dreispänners, ohne entsprechende Teilung, jedoch kein Geschossbau, sowie ein Carport / Nebengebäude mit drei Stellplätzen und drei weiteren offenen Stellplätzen. Des Weiteren ist im Kellergeschoss zusätzlich eine Hackschnitzelheizung geplant.

Abweichend vom Stamm-Bebauungsplan wurden eine Grundfläche von 190 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Außerdem wurden Quergiebel zugelassen.

Die Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung sind bereits vorhanden. Ein Regenentwässerungskonzept und ein Bodengutachten wurden erstellt.

## D. Biotopschutz

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das Biotop 8036-0058, Teilfläche 001, Weiher in Altenburg.

Der Weiher befindet sich in einem Privatgarten in einer abflußlosen Mulde. Nach Aussage des Grundstückseigentümers ist der Weiher bereits auf Fotos aus dem Jahre 1910 zu erkennen. Als er zwischenzeitlich ausgetrocknet war, breitete sich hier eine einmädige Streuwiese aus. Nachdem der Boden aufgrund von Baumaßnahmen in den 60iger Jahren verdichtet wurde, füllte sich die Mulde wieder mit Wasser.

Die Wasserfläche des Weihers ist nahezu vollständig mit Makrophyten-Vegetation bewachsen. Dichte Schwimmblatt-Teppiche von Schwimmendem Laichkraut wechseln mit üppigen Unterwasserrasen bestehend z.B. aus dem seltenen Stumpfbältrigen Laichkraut. Die artenreiche Verlandungsvegetation im Weiher selbst und an dessen Ufern wird von der Schlank-Segge dominiert. Daneben treten v.a. auch Wald-Simse, Rohr-Kolben und Flutendes Süßgras reichlich in Erscheinung.

Nach Osten, wo auch ein schmaler, mit Hochstauden (v.a. Mädesüß) zugewachsener Graben einmündet, schließt eine seggenreiche Naßwiese mit Rasen-Schmiele, Rauher Segge, Wald-Simse, Mädesüß etc. an den Weiher an. Daran grenzt an einem flachen Hang eine trockene Extensivwiese, in der Rotes Straußgras, Rot-Schwengel, Rauhaariger Löwenzahn, Spitz-Wegerich etc. reichlich am Bestandsaufbau beteiligt sind.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:

Der Weiher zeichnet sich durch einen großen Individuen- und Artenreichtum an Libellen aus. Neben Hufeisen-Azurjungfer, Blaugrüner Mosaikjungfer, Gemeiner Heidelibelle und Schwarzer Heidelibelle konnte auch die seltenere Kleine Binsenjungfer beobachtet werden. Zudem finden hier Ringelnatter und zahlreiche Wasserfrösche gute Lebensbedingungen vor.

Durch die Planung wird das Biotop jedoch nicht beeinträchtigt. Während der Bauphase kann das Biotop durch eine Zaunabgrenzung geschützt werden.

## E. 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.

Da nach der öffentlichen Auslegung noch geringfügige Änderungen an der Planung vorgenommen wurden, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB.

Feldkirchen-Westerham,

Rosenheim, 13.04.2021

  
Schaberl  
Erster Bürgermeister



Huber Planungs-GmbH