



### **3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Unterlaus Städtebauliche Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **a) Situation und Beschreibung**

Vom Eigentümer der Flur-Nr. 1868/4 der Gemarkung Höhenrain gibt es eine Anfrage zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für einen Teilbereich der Flur-Nr. 1868/4 der Gemarkung Höhenrain.

Hier soll die Möglichkeit eines Anbaus für seine Familie geschaffen werden.

Die Ortschaft Unterlaus ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Das betroffene Grundstück, Unterlaus 24 schließt unmittelbar an diese Darstellung im Flächennutzungsplan an. Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe aufweist, kann auf eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplans verzichtet werden.

Die Flurnummer 1868/4 der Gemarkung Höhenrain liegt bereits teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung. Hier ist eine geringfügige Erweiterung Richtung Westen geplant. Die Flur-Nr. 1868/4 ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits mit Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham war in den Beratungen einstimmig der Auffassung, dass der beantragten Bebauung aus ortsplanerischen Gründen zugestimmt werden könnte.

Zur Schaffung des entsprechenden Baurechts muss die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung erweitert werden, da die geplanten Baumaßnahmen keine Privilegierung nach § 35 BauGB darstellen

Da der Schwellenwert für die kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht wird, findet die UVP keine Anwendung.

Die OAS Unterlaus ist seit 16.09.1981 rechtskräftig, die 1. Änderung seit 14.06.1996. Die 2. Änderung aus dem Jahr 2011 wurde nicht weitergeführt und hat somit keine Rechtskraft.

b) Grünordnung und Ausgleichsflächen

Aufgrund der Geringfügigkeit sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Auf der Flur-Nr. 1868/4 Gmkg. Höhenrain werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen bzw. versiegelt. Es handelt sich um ein bestehendes Nebengebäude, das mittels Nutzungsänderung in Wohnraum umgewandelt werden soll.

c) Erschließung

Die Erschließung ist wie folgt sichergestellt:

Wasser: gemeindliche Wasserversorgung  
Abwasser: Hauskläranlagen mit biologischer Nachreinigung  
Straße: Ortsverbindungsstraße mit privater Zufahrt  
Müll: kreiseigene Müllabfuhr  
Strom: Bayernwerke, Kolbermoor

Feldkirchen, 19.01.2021

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister

