



Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Steinger Wiese“

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 13 a und § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steinger Wiese“ in der Fassung von 1983 (geändert 1995, 1997 und 2017).

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Westerham zwischen den Straßen „Am Angerberg“ und der „Höhenkirchener Straße“ und ist gleich dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steinger Wiese“.



§ 2
Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit 1983 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ mit all seinen bisherigen Änderungen außer Kraft.

§ 3
Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den

Hans Schaberl
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1.) Der Bauausschuss hat am 09.12.2021 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“ gem. § 13 a BauGB inkl. seiner Änderungen beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.
- 2.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerbeteiligung zur Aufhebungssatzung in der Fassung vom Dezember 2021 fand in der Zeit vom statt.
- 3.) Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldkirchen,

Schaberl, 1. BGM

- 4.) Ausgefertigt
Feldkirchen,

Schaberl, 1. BGM

- 5.) Der Satzungsbeschluss zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan 14 „Steininger Wiese“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Aufhebungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen,

Schaberl, 1. BGM



Städtebauliche Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt Bereich des Ortsteils Westerham von Feldkirchen-Westerham, zwischen den Straßen „Am Angerberg“ und der „Höhenkirchener Straße“ und ist mit dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steinger Wiese“ identisch.

2. Städtebau, Orts- und Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet befindet sich Innerorts, umgeben von Wohnbebauung nach Süden und Westen, im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden die Straße „Am Angerberg“ sowie eine Kleingartensiedlung.

Der komplette Geltungsbereich ist abschließend mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie Garagen bebaut. Es gibt 3 freie Baufelder, wovon für zwei davon bereits eine grobe Vorplanung vorliegt.

Weiter hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham eine Abstandsflächensatzung sowie eine Stellplatzsatzung.

3. Situation und Beschreibung

Im Rahmen der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Rosenheim festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 nichtig ist, da ein Rechtsfehler vorliegt, der nicht geheilt werden kann.

Da das Quartier so gut wie vollständig bebaut ist, kann von einer neuen Überplanung abgesehen werden und aufgrund der bestehenden Abstandsflächen- und Stellplatzsatzung das Baurecht gut nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Damit sollten auch geringfügige Anbauten bzw. Dachgeschossausbau möglich sein.

Im Geltungsbereich wurden darüber hinaus seit Rechtskraft diverse isolierte Befreiungen erteilt. Die Festsetzungen sind gestalterisch weit überholt, eine moderne Bauweise ist teils nicht möglich. Dies gilt ebenso für zeitgemäße Einfriedungen und andere gestalterische Elemente.

Eine vernünftige Dachgeschossnutzung ist auch aufgrund der einschränkenden gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächenfenstern, dem Verbot von Gauben etc. mit dem bestehenden Bebauungsplan in der Gänze nicht möglich.

Die bestehenden, einschränkenden Festsetzungen widersprechen außerdem dem Gebot des Flächensparens, da weder geringe Nachverdichtungen oder

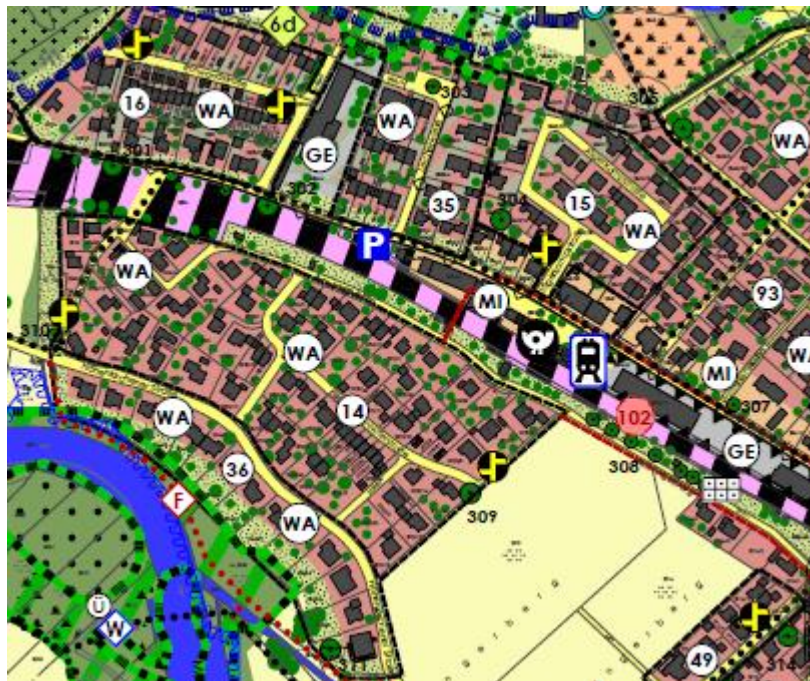
Dachgeschossausbauten ohne weitere Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich sind.

Die Festsetzungen bzw. die Notwendigkeit weiterer Bauleitplanverfahren sowie die damit verbundenen Kosten sowie der zeitliche Aufwand ist von den Anwohnern nur schwer nachvollziehbar. Eine Beurteilung von Baugesuchen gem. § 34 BauGB wird angestrebt.

Kartierte Biotope, Gewässer oder Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auf Grund der derzeitigen Sach- und Rechtslage der Nichtigkeit vertrat der Bauausschuss die Meinung, dass dieser Bebauungsplan deshalb aufzuheben ist.

Die Festlegung im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich bereits als WA enthalten.



Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist dieser Bereich planungstechnisch somit nach § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung.

4. Ziele und Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes werden die im § 1 BauGB enthaltenen Belange nur teilweise und auch nur in sehr geringem Maße berührt. Im Rahmen einer gerechten Abwägung und zur Schaffung von Rechtsklarheit stellt diese Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“ das geeignete Mittel dar.

Die privaten Interessen, nämlich die Möglichkeit geringer Nachverdichtung in Form kleiner Anbauten (z. B. Erker, Wintergärten oder einzelne Räume) sowie eine vernünftige Nutzung des Dachgeschosses inkl. Belichtung (Dachflächenfenster und Gauben) werden höher bewertet als die derzeit bestehenden einschränkenden Festsetzungen. Die öffentlichen Belange werden nur wenig bis gar nicht berührt. Insofern kann der Bebauungsplan inkl. seiner Änderungen aufgehoben werden.

Grünflächen, besondere erhaltenswerte, schützenswerte Bäume oder dergleichen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Gärten der Häuser sind ortstypisch mit kleineren Bäumen, Sträuchern und Garten- und Heckenpflanzen begrünt. Besondere Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Das Nachverdichtungspotential ist bereits durch die einzuhaltenden Abstandsflächen beschränkt, insofern ist nicht mit größeren weiteren Versiegelungen zu rechnen.

4.1 Bodendenkmäler - Meldepflicht

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5. UVP-Pflicht und UP mit Ausgleichsflächenrecht

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

Im Hinblick auf das Ausgleichsflächenrecht ist keine zusätzliche Maßnahme erforderlich, da erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Einzelfall mit dem jeweiligen Antrag auf Baugenehmigung geprüft werden.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

6. 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.

Bestehende Leitungstrassen:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Gefahren durch Wasser:

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Schallschutz:

Im Norden verläuft die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim, getrennt vom Geltungsbereich durch die Straße „Am Angerberg“ sowie Grünflächen und Kleingärten.

Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Luft- und Körperschall, Bremsstäube, Lärm etc.) sind von den Anwohnern zu dulden.

Schallschutzmaßnahmen werden weder von der DB noch von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham übernommen.

Feldkirchen-Westerham,

(Schaberl)
1. Bürgermeister



Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“

1) Einleitung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ aufzuheben. Grund der Aufhebung ist die Nichtigkeit/Rechtswidrigkeit des Urplanes aufgrund eines Rechtsmangels.

Diese Planungsabsicht hat der Bauausschuss mit Beschluss vom 09.12.2021 bekundet.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich das Baurecht nach Abschluss des Verfahrens nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham möchte mit diesem Bauleitplanverfahren auch innerörtliche Nachverdichtungen in geringem Umfang, insbesondere jedoch die vernünftige, zeitgemäße Nutzung und Belichtung von Dachgeschossen durch Dachflächenfenster und Dachgauben ermöglichen. Um das fast vollständig bebaute Quartier nicht in einem umfangreichen Verfahren neu überplanen zu müssen, hat der Bauausschuss beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzuheben.

Das noch vorhandene Nachverdichtungspotential soll nun baurechtlich über den § 34 BauGB, die sog. Innerortslage, umgesetzt werden. Dafür sind die Vorgaben des BauGB als ausreichend zu betrachten. Versorgungsleitungen und Verkehrswege sind in jedem Fall ausreichend dimensioniert.

Nachdem keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen werden, sind keine Änderungen beim Bedarf an Grund und Boden zu verzeichnen. Die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken ergibt sich aus der umliegenden Gebäudestruktur.

Aus diesem Grund ist eine genaue Angabe im Hinblick auf den Versiegelungsgrad und die Auswirkung auf die Umwelt nicht in der Form möglich, wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das betroffene Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachdem es sich bei dem Planungsbereich um überbaute Flächen handelt, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aus diesem Grunde sind zwar die Vorgaben des § 1 und 1 a BauGB einzuhalten, müssen aber, da es sich um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt, nicht in vollem Umfange behandelt werden.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, da im Rahmen von Einzelbaugenehmigungsverfahren ebenso wie bei weiteren Bauleitplanverfahren nach wie vor innerörtliche Nachverdichtung zugelassen werden könnte.

Da keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind, müssen auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie Ausgleichsmaßnahmen gesondert dargestellt werden.

3) Zusätzlich Angaben

Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes wurde auf technische Prüfverfahren verzichtet, da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes eine genaue Quantifizierung des Baurechts und damit der Umweltbelange nicht möglich ist.

Die Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) können unberücksichtigt bleiben, da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steinger Wiese“ nun die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet.

Die Möglichkeit einer maßvollen innerörtlichen Nachverdichtung sowie Dachgeschossausbauten mit Gauben und dergleichen ohne Neuaufstellung eines Bebauungsplanes soll hiermit geschaffen werden.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, kann auf weitere Ausführungen im Rahmen des Umweltberichts verzichtet werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch:

Aufgrund der nur noch in geringem Maße vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten, insbesondere jedoch mit besserer Dachgeschossnutzung, ist mit nur marginaler Zunahme zusätzlichen Lärms und Verkehrs zu rechnen. Dies wäre jedoch auch bei weiteren bauleitplanerischen Maßnahmen im Rahmen der Nachverdichtung unumgänglich. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere:

Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut, die Gärten sind angelegt und Einfriedungen vorhanden. Besondere Lebensräume sind im allgemeinen Wohngebiet nicht vorhanden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen:

Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut, die Gärten sind angelegt und Einfriedungen vorhanden. Besondere Lebensräume für Pflanzen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht vorhanden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Geringfügige Nachverdichtung wird zu weiteren kleineren Versiegelungen führen. Dies wäre jedoch auch bei alternativen bauleitplanerischem Vorgehen ebenso der Fall.

Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich der Aufhebung verlaufen keine Gewässer. Eingriffe bzw. negative Auswirkungen auf Gewässer bzw. Grundwasser sind durch die Aufhebungssatzung nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima:

Da der Bereich des Geltungsplanes bereits vollständig überplant war bzw. bebaut ist und Nachverdichtung nur in geringem Maße möglich ist (aufgrund der Grundstücksgrößen in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen sowie auch in der Höhenentwicklung hinsichtlich Einfügungsgebot) sind keine negativen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Da der Geltungsplanes bereits vollständig bebaut ist und Nachverdichtung nur in geringem Maße möglich ist (aufgrund der Grundstücksgrößen in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen sowie auch in der Höhenentwicklung hinsichtlich Einfügungsgebot) sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet befinden keine denkmalgeschützten Bauwerke bzw. Ensembles. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden.

Auswirkungen auf Bodendenkmäler können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen:

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

Feldkirchen-Westerham,

(Schaberl)
1. Bürgermeister

Entwurf: Dezember 2021
Planfassung zur Bekanntmachung: