

Gemeinde
Feldkirchen -Westerham



Städtebauliche Begründung

Zur 9. Bebauungsplanänderung
Nr. 72 „Bucklberg“
gemäß § 13 b BauGB

213/31 und 213/41, 215/5 und
Teilflächen der Fl.Nr. 211 und 209,
Am Bucklberg, Gemeinde Feldkirchen-Westerham



Stand: 15.02.2022

1. Planungsanlass

Durch die Überplanung einer bestehenden Baulücke am Bucklberg soll neuer Wohnraum für einheimische Familien geschaffen werden.

Geplant sind 2 Doppelhäuser mit je 130 qm Grundfläche und jeweils 2 Doppelgaragen, die zwischen den beiden Gebäuden liegen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll auch eine Doppelgarage mit 8*8 Metern auf der bereits bebauten Fl.Nr. 215/5 ergänzt werden.

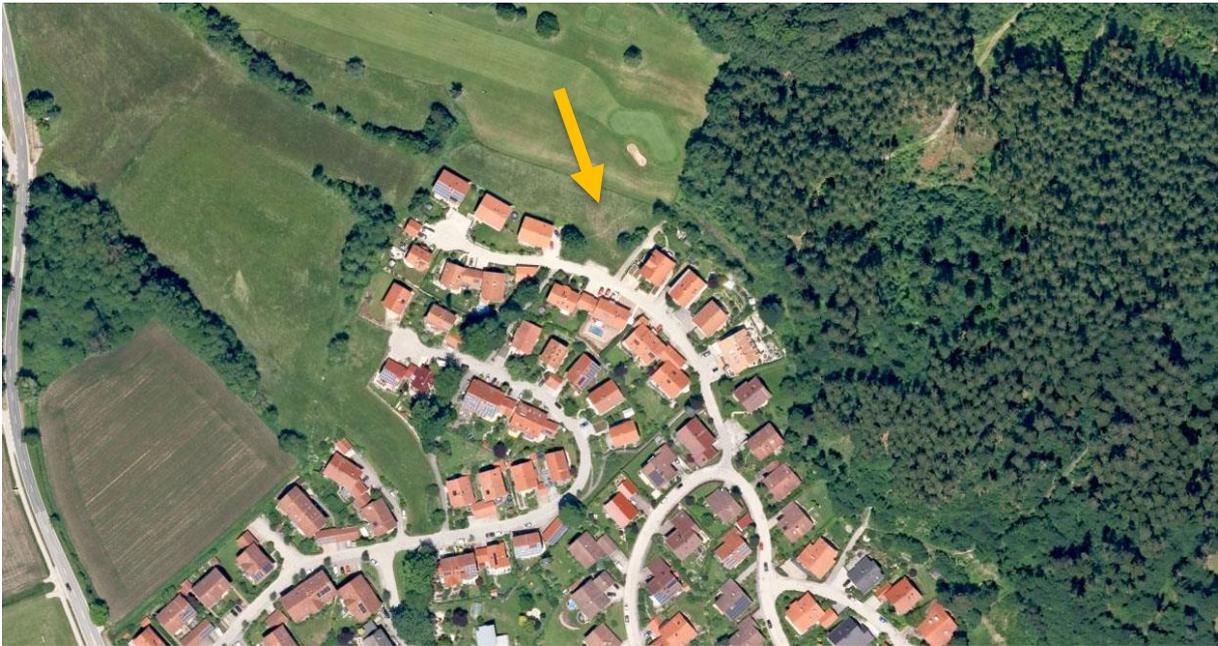


Abb. 1: Luftbild Feldkirchen-Westerham, Am Bucklberg

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderung umfasst die Fl.Nr. 213/31 und 213/41, 215/5 und Teilflächen der Fl.Nr. 211 und 209, Am Bucklberg der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 2465 m².



Die Grundstücke befinden sich am Rande der Siedlung der Gemeinde Westerham-Feldkirchen, am sogenannten Bucklberg, der sich am nördlichen Ortsrand erhebt. Nördlich davon befindet sich ein Hochwassergerinne, das die Grundstücke vom Golfplatz trennt und wild abfließendes Regenwasser bei Starkregenereignissen auffangen soll.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 213/31 befindet sich im Besitz der Gemeinde und wird derzeit zum Parken von Besuchern genutzt.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 213/31 und 213/41, 215/5 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bucklberg“. Die beiden anderen Grundstücke mit den Teilflächen der Fl.Nr. 211 und 209 stellen eine Erweiterung des Geltungsbereichs dar.

Auch wenn der Flächennutzungsplan der Gemeinde sehr detailgenau dargestellt ist, wird die angedachte Planung dem Entwicklungsgebot (§8Abs. 2 BauGB) nachkommen. Die Flächenabweichung ist sehr gering und auch inhaltlich sind die Grundzüge des Flächennutzungsplanes, welche die ortplanerische Entwicklung betreffen, nicht berührt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.



3.1 Verfahren

Der Bebauungsplanänderung soll nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 gilt §13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um einen Lückenschluss eines Wohngebietes handelt und ein Teil der Grundstücke sogar noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Die für den Geltungsbereich festgesetzte Grundfläche unterschreitet die in Satz1 genannte maximal zulässige Grenze von einer GR 10.000 deutlich.

Die weiteren Voraussetzungen sind ebenso gegeben.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, wird im vorliegenden Fall nicht vorbereitet oder begründet.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG vor noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach dem UVP-G nicht erforderlich da durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung weder ein prüfpflichtiges Vorhaben ermöglicht wird noch der Grenzwert der Anlage 1 zum UVP-G erreicht wird. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben nicht im Außenbereich. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht notwendig.

4. Städtebauliches Planungsziel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim. Insgesamt ist ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher grundsätzlich bestrebt, in Berücksichtigung der folgenden Leitlinien, neuen Wohnraum zu schaffen:

- Innerörtliche Nachverdichtung zur Schonung von Außenbereichsflächen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von zwei Doppelhäusern in einer bestehenden Baulücke vor und entspricht daher den Zielen der Gemeinde und dem Regionalplan.

5. Bebauungsplanänderung und Erweiterung

Die Bebauungsplanänderung erweitert und ändert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bucklberg“. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Aufgrund der Dichte der Planzeichen und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und seinen Änderungen.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der umgebenden Bebauung und der Darstellung im FNP werden die Grundstücke analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Da es sich um sehr große Grundstücke und deren Teilflächen handelt, die darüber hinaus am Ortsrand liegen, sind hier die Grenzwerte der BauNVO für ein WA nicht maßgeblich. Gemäß der angrenzenden Bebauung wird eine maximale GR von 130 festgesetzt, die einem Gebäude von ca. 10*13 Metern entspricht.

Die maximal zulässige Grundfläche GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken um bis zu 50 % überschritten werden.

Da die Grundflächen sehr knapp bemessen sind und aufgrund der Situation vor Ort relativ lange Zufahrten notwendig sind, wurde für Garagen eine zusätzliche GR gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige GR stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten zulässig.



Wandhöhen

Die Gebäude sind mit II Vollgeschossen geplant und können gleich der Nachbarbebauung die Hanglage nutzen und die Südseite zum Teil mit Hanggeschoss ausführen.

Als oberster Grenzwert wurde die Traufkante mit 590.99 ü.NN festgesetzt, die der nachbarlichen Höhe im Osten entspricht. (Siehe Fotos)

Gemäß dem Alt-Bebauungsplan sind Wandhöhen bis zu 6,30 m an einem durch Planzeichen definiertem Punkt zulässig. Gemessen wird der Punkt von der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der Traufseite. Da sich die Messpunkte an der Giebelseite, befinden soll dieser Punkt in gleicher Höhe auf die Giebelwand projiziert werden. (Siehe Darstellung Schemaschnitt).

Die Festsetzung des Messpunktes soll verhindern, dass östlich und westlich der Gebäude das Gelände stark abgegraben wird.

Die Festsetzung gleicht den festgesetzten Punkten im Altbebauungsplan, der auf der östlichen Seite jedoch eine andere Firstrichtung vorsieht.

Durch die Regelung der maximalen Traufkante soll dem Bauwerber noch ein Maß an Flexibilität bezüglich der Lage des Erdgeschosses und der Raumhöhen gewährt werden.

5.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Anbauelemente und untergeordnete Gebäudeteile in begrenztem Maß zugelassen. Dies dient einer maßstäblichen Unterordnung der Gebäudeteile.

5.3 Abstandsflächen

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO, der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 27.01.2021.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen sowie die zulässige Wandhöhe berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung wird unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und die Festsetzungen zur Dachgestaltung zu einer positiven Wirkung beitragen.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind für Hauptanlagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-26 Grad zulässig. Der First ist, im Sinne einer traditionellen Haus- und Dachlandschaft, mittig anzuordnen, die Dachneigung ist gleichmäßig auszuführen.

Quergiebel, die sich über 1/3 der Hausbreite erstrecken sind im Änderungsbereich zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports etc. werden im Sinne eines Planungsspielraumes und einer zeitgemäßen Gestaltung der Gebäude abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen. Der Hanglage entsprechend ist auch eine Anordnung von Terrassen und Gärten auf den Garagen zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Das geplante Vorhaben fügt sich so in den vorhandenen Straßenraum und in die umgebende Hauslandschaft ein.

Die Gebäude haben eine Ausrichtung nach Süden, gleich der westlich angrenzenden Bebauung.

5.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für jede Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Für Gewerbliche Nutzungen gilt die GaStellV. Der Nachweis der Stellplätze ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze beziehungsweise auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Da die im Geltungsbereich festgesetzte GR 130 aufgrund der genau bemessenen Grundfläche der Hauptgebäude eng bemessen ist, wurde darüber hinaus eine GR für Garagen und Carports ausgewiesen.

Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Für die Garagen kann die Hanglage genutzt werden, so dass die Dächer der Garagen als Terrassen oder Gärten geplant werden können.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Eiche, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden muss.

Der Bauausschuss der Gemeinde hat der Fällung des Baumes, nach ausführlicher Diskussion, ausdrücklich zugestimmt. Im Gegenzug dafür sollen 3 Ersatzbäume gepflanzt werden.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.



Foto: Hochwassergerinne / Übergang zum Golfplatz

7. Änderung des Alt-Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 "Bucklberg" in der Fassung vom rechtsverbindlich seit und seinen Änderungen, wird mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung vom für den Geltungsbereich geändert.

Bad Aibling, den 15.02.2022

Feldkirchen -Westerham, den

.....
Dipl.-Ing. C. Petzenhammer
Stadtplanerin

.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister