

**FELDKIRCHEN-WESTERHAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

„SCHMIEDGASSE“

BEBAUUNGSPLAN

Entwurf vom Januar 2022
Fassung für das ergänzende Verfahren

PLANUNG K U R Z GbR

FELDKIRCHEN-WESTERHAM BEBAUUNGSPLAN NR. 91

„SCHMIEDGASSE“

Gemeinde	FELDKIRCHEN-WESTERHAM
Gemarkung	VAGEN
Landkreis	ROSENHEIM
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsverfasser:
PLANUNGSBÜRO K U R Z GbR
KIRCHENSTRASSE 54c 81 675 MÜNCHEN
TELEFON 089 48 950 315 F A X 48 950 314

Bearbeitung:
Dipl. Ing. O. Kurz
Dipl. Ing. S.P. Kurz-Müller

Entwurf vom Januar 2022

E	Begründung
1	Anlass und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
	2.1 Planliche Übersicht	3
	2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“	6
	2.3 Bestandfotos	7
	2.4 Räumlicher Geltungsbereich	9
	2.5 Beschreibung des Gebietes	10
	2.6 Bestehende Erschließungssituation	13
	2.7 Bestehende Nutzungssituation und daraus resultierende Festlegungen im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung mittels Bebauungsplan	14
3	Übergeordnete Planungen	17
	3.1 Raumplanung und benachbarte Gemeinde	17
4	Örtliche Planungen	17
	4.1 Flächennutzungsplan	17
	4.2 Dorfentwicklungsplan	17
5	Städtebaulicher Entwurf	17
	5.1 Entwurfsziele	17
	5.2 Bau- und Landschaftsstruktur / Städtebauliche und gestalterische Ziele:	18
	5.3 Erschließung	19
	5.4 Eingriffsbilanzierung	19
6	Planinhalt und Festsetzungen	20
	6.1 Bebauung	20
	6.2 Verkehr	22
	6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
	6.4 Ausgleichsregelung	22
	6.5 Gestalterische Festsetzungen	22
	6.6 Festsetzungen zur Grünordnung und Geländegestaltung	23
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	23
8	Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen	24
F	Anlagen	25

**FELDKIRCHEN-WESTERHAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

„SCHMIEDGASSE“

BEGRÜNDUNG

ZUM BAUUNGSPLAN

Entwurfsverfasser:

PLANUNG **K U R Z** GBR
KIRCHENSTRASSE 54C 81 675 MÜNCHEN
TELEFON 089 48 950 315 F A X 48 950 314

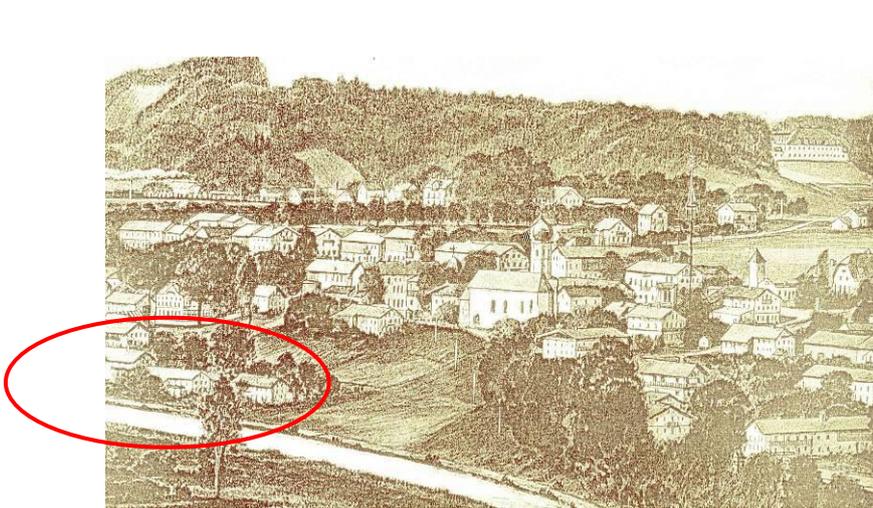
Bearbeitung:

Dipl. Ing. O. Kurz
Dipl. Ing. S.P. Kurz-Müller

Entwurf vom Januar 2022
Fassung für das ergänzende Verfahren

E Begründung

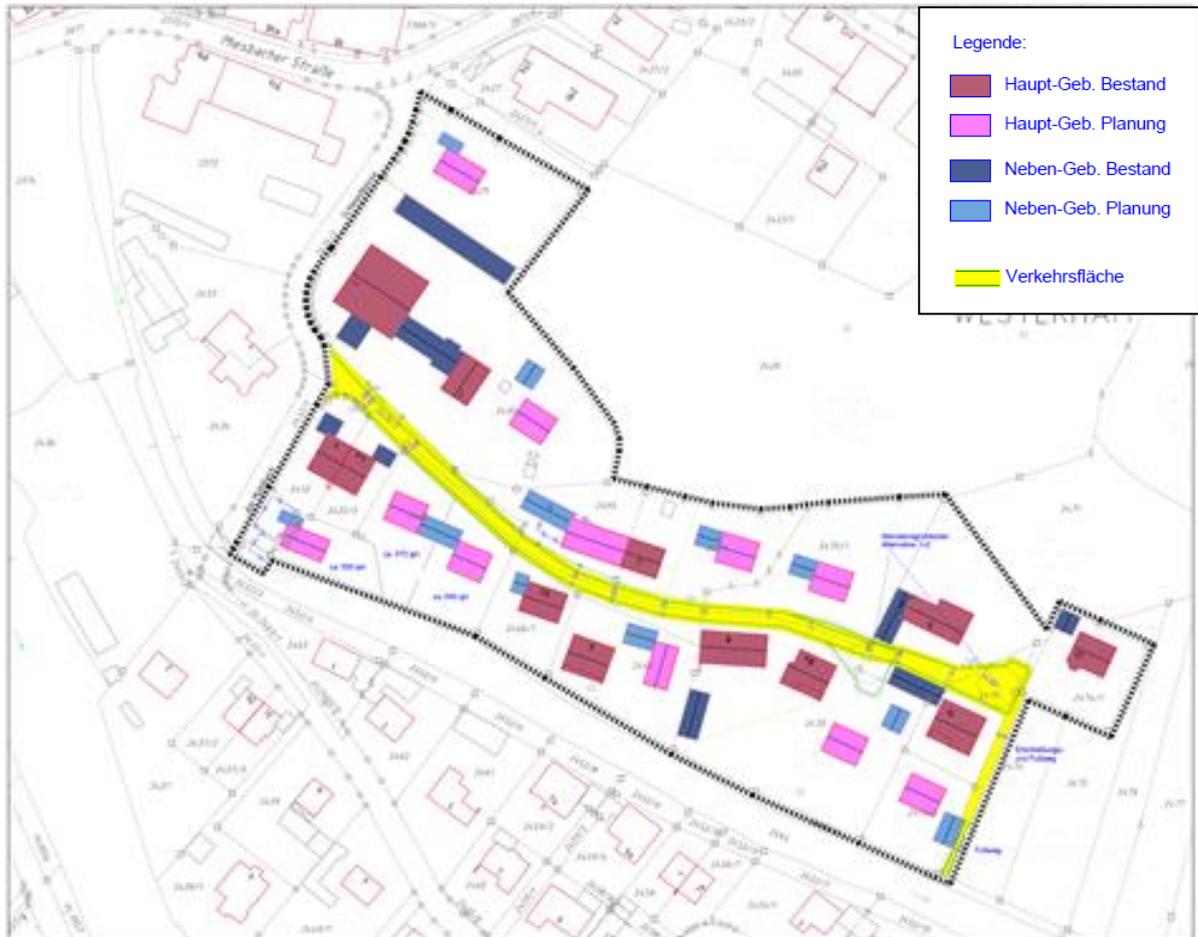
1 Anlass und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplanes



Dieser Ortsbereich von Westerham gehört zu den historisch gewachsenen Besiedelungen. Für diesen Bereich ist eine Bebauung in allen Urkarten festzustellen. Sukzessive kam in den letzten Jahren / Jahrzehnten immer wieder neue Bebauung hinzu (Lückenschließungen und Ergänzungsbebauung). Gerade aktuell liegen weitere Bauvoranfragen für diesen Bereich vor.

Da die Erschließung des Bereichs bisher nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist, besteht hier dringender Handlungsbedarf für die Gemeinde bauleitplanerisch tätig zu werden.

Im Vorfeld der Planung wurde untersucht wie sich eine städtebaulich verträgliche Ergänzung in diesem Gebiet darstellen könnte.



*Darstellung der möglichen Nachverdichtung – VE vom 04.02.2008 – die als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans diente.
(siehe Anhang)*

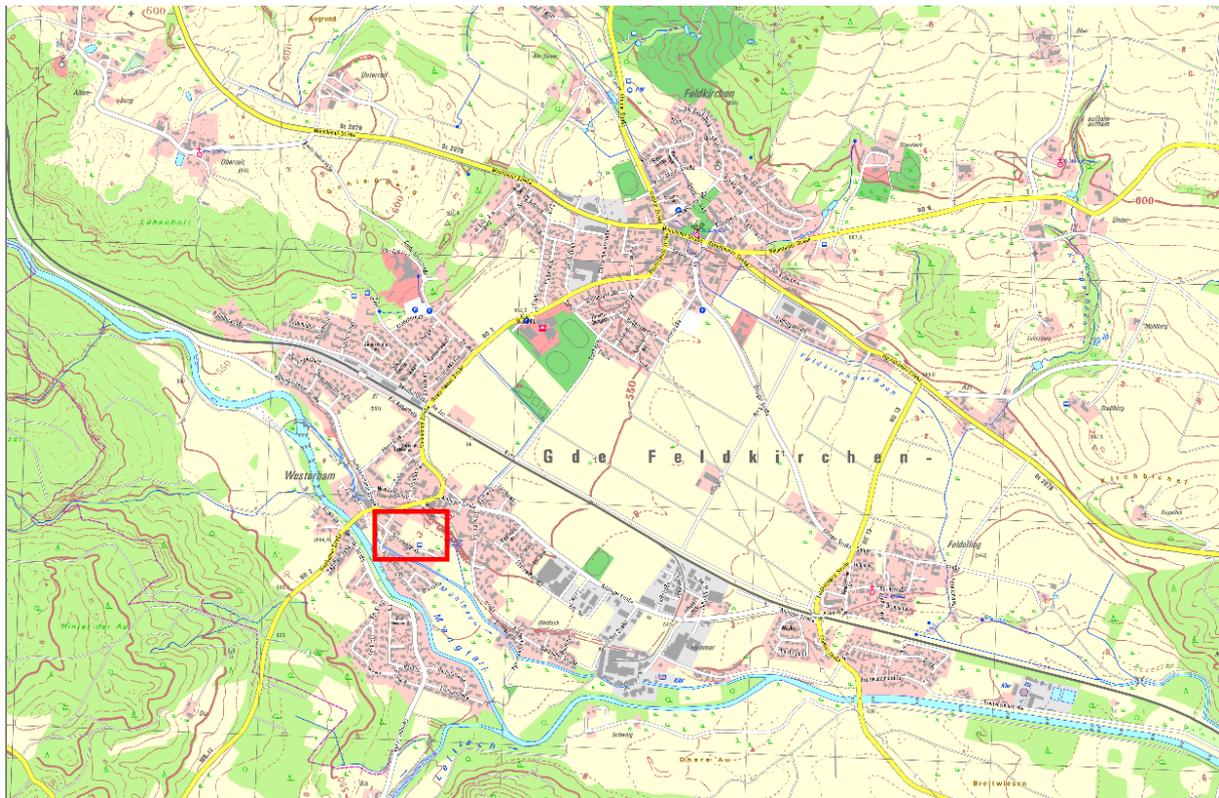
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham will mit der Aufstellung des Bebauungsplans für diesen Bereich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung verbindlich und abschließend regeln. Zielsetzungen sind hierbei in erster Linie eine öffentlich-rechtliche Erschließung zu gewährleisten und eine der örtlichen Situation angepasste Nachverdichtung zu ermöglichen.

Es soll eine dem Ort und seiner Struktur angepasste Entwicklung stattfinden, die sich in diesen noch dörflichen Bereich in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise einfügt.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Planliche Übersicht

2.1.1 Ausschnitt aus der topographischen Karte o.M.



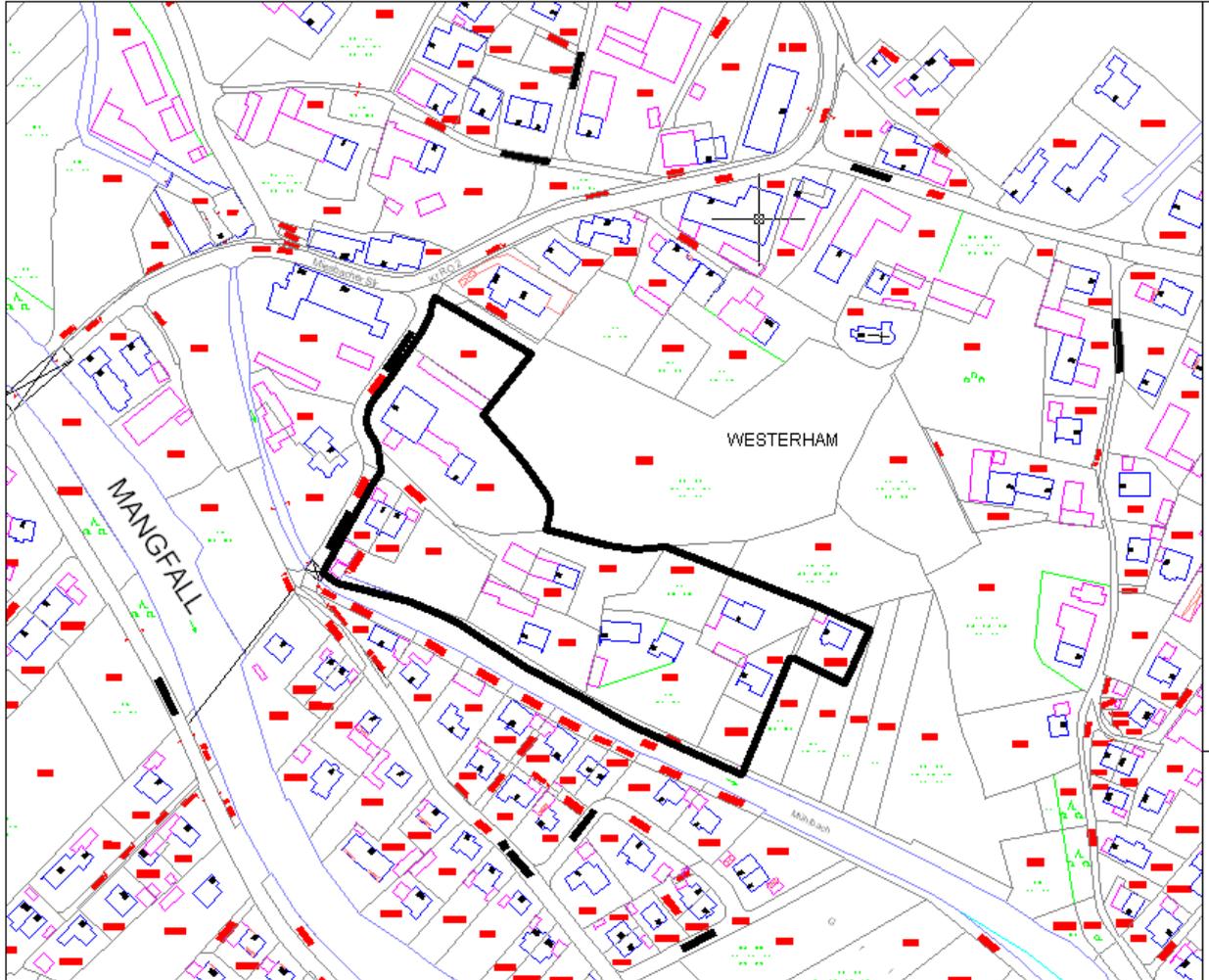
2.1.2

Lage des Baugebietes

o.M.

Größe des Plangebietes

F = ca. 2,1 ha



	Feldkirchen-Westerham	Bebauungsplan Nr. 91	„Schmiedgasse“
Begründung	Stand: Jan. 2022		Blatt Nr. 6

2.2

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Der vorliegende Bebauungsplan wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch die Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB eingeführt.

Erfasst werden etwa die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen, zum Beispiel auch durch eine nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung oder die Einbeziehung sog. Außenbereichsinseln, welche in einem unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB stehen (Außenbereich im Innenbereich)

Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden, wenn

- durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert
- Eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die oben aufgeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind beim Bebauungsplan Nr. 91 „Schmiedgasse“ erfüllt.

Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt überschlägig max. 10.000 m² (Geltungsbereich ca. 21.500 m² und davon max. die Hälfte überbaut) und befindet sich damit deutlich unter dem durch das BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan Nr. 91 „Schmiedgasse“ wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u.a. folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

2.3

Bestandfotos
Abwicklung von
West nach Ost





	Feldkirchen-Westerham	Bebauungsplan Nr. 91	„Schmiedgasse“
Begründung	Stand: Jan. 2022		Blatt Nr. 9

2.4

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Westerham. Die alte, gewachsene Ortslage von Westerham grenzt unmittelbar im Norden an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr.	m ²	derzeitige Nutzung	künftige Nutzung
2429	1.338,0	Innerörtliche Grünfläche	Wohnhaus mit TG
2430	3.155,0	Getränkemarkt / Wohnhaus mit Nebengebäuden	Erweiterung um ein Zweifamilienhaus mit Nebengebäude
2430/1	479,0	Nebengebäude u. Nebenanlagen	Nebenanlagen (Bestandssicherung)
2430/3	705,0	Grünfl. M. Baumbestand	Einzelhaus mit Nebengebäude
2466	798,0	Teilgebäude landw. Hofstelle (<i>ehem Stall / Scheunenteil</i>)	Wohnhaushaus mit integriertem Nebengebäude
2467 u. 2467/1	1.094,0	Teilgebäude landw. Hofstelle >Wohnhaus und Freifläche; Straßenfläche	Wohnhaus (Sicherung im Bestand) und zus. Doppelhaus mit Nebengebäude
2467/2	509,0	Erschließung mit Anschlussbereichen	Öff. Erschließung m. Anschlussbereichen
2470/1 (Teilfl.)	1.314,0	Innerörtliche Grünfläche; Straßenfläche	Einzelhaus mit Nebengebäude; Öff. Verkehrsfläche mit Wendehammer
2471 (Teilfl.)	1.193,0	Ehem. landw. Hofstelle Wohnhaus mit Nebengebäude und Straßenfläche	Wohnhaus mit Nebengebäude (Bestandssicherung); priv. Verkehrsfläche
2474/1	729,0	Wohnhaus mit Nebengebäude	Wohnhaus mit Nebengebäude (Bestandssicherung)
2474 (Teilfl.)	168,0	Wiese	Private Verkehrsfläche u. Freifl. zw. Fl.Nrn. 2471T u. 2474/1
2473	713,0	Wohnhaus und Straßenfläche	Wohnhaus mit Nebengebäude (auf Nachbargrundstück); priv. Verkehrsfläche
2473/1	666,0	Innerörtliche Grünfläche	Einzelhaus mit Nebengebäude

2470	3.027,0	Ehem. Land. Hofstelle (Wohnhaus mit landw. Wirtschaftsgebäuden; Straßenfläche	Bestandssicherung und Erweiterung um ein weiteres Wohnhaus mit Nebengebäude; Öff. Verkehrsfläche
2468	1.109,0	Wohnhaus	Bestandssicherung + Garage und Erweiterung um ein Wohnhaus mit Nebengebäude
2468/1	574,0	Wohnhaus mit Nebengebäude	Bestandssicherung
2465	1.618,0	Innerörtliche Grünfläche	1 Doppel- u. 1 Einzelhaus m. Nebengebäuden; öff. Verkehrsfl. u. Pufferstreifen
2432/3	586,0	Doppelhaushälfte mit Nebengebäude	Bestandssicherung
2432	550,0	Doppelhaushälfte mit Nebengebäude	Bestandssicherung
2432/2	175,0	Holzschuppen und Innerörtliche Grünfläche	zukünftig soll dieser ufernahe Bereich freigehalten werden
2426/5	368,0	Öffentl. Straßenfläche	Öffentl. Verkehrsfläche
2483/2 T	576,0	Ufer-/Böschungstreifen	Sicherung dieses Pufferstreifens

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der FINr. 2426/5 und 2483/2 T in Privatbesitz.

2.5

Beschreibung des Gebietes:

1. Lage im Gemeindegebiet:

Westerham liegt südwestlich von Feldkirchen und bildet mit diesem zusammen den Hauptort Feldkirchen - Westerham.

Mit dem Doppelnamen Feldkirchen-Westerham wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass das ehemalige, zur Gemeinde Vagen gehörende Westerham schon immer der einwohnerstärkste Ort im heutigen Gemeindegebiet war.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Westerham nördlich des Mühlbachs.

2. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortschaft Westerham nördlich des Mühlbachs. Die Bebauung hat sich nach § 34 BauGB entwickelt.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine lockere dörfliche Mischbebauung.

3. Geländeverhältnisse und Höhenlage

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt im sogenannte Schwemmlandbereich unterhalb der nördlichen Hangkante.

4. Baugrund und Bodenbelastungen

Aus der Geschichte des Planungsgebietes sind Altlasten nicht bekannt.

5. Vegetation:

Das Plangebiet ist mit wohnumfeldtypischer Vegetation besetzt.

6. Bau- und Bodendenkmäler

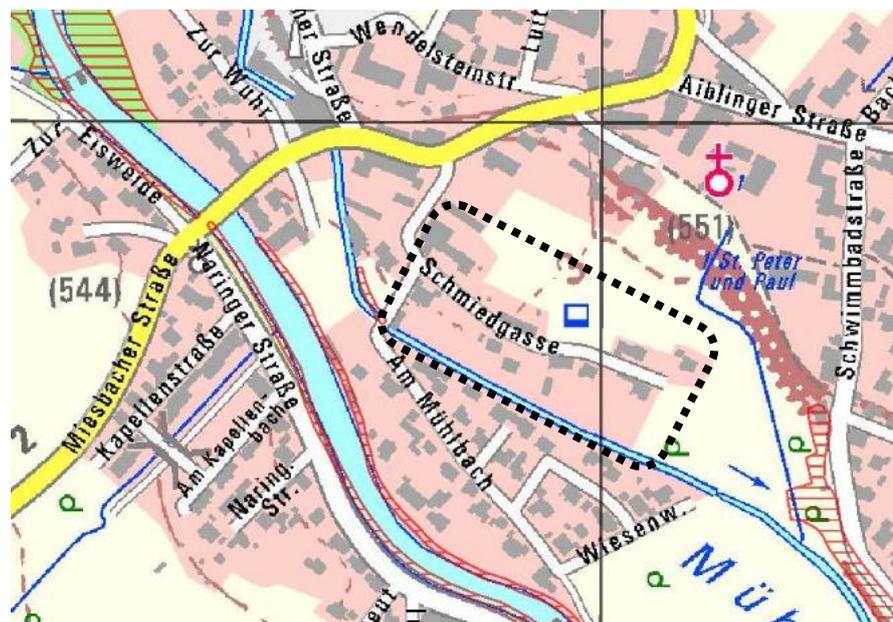
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- u. Bodendenkmäler



Quelle „Denkmalviewer“

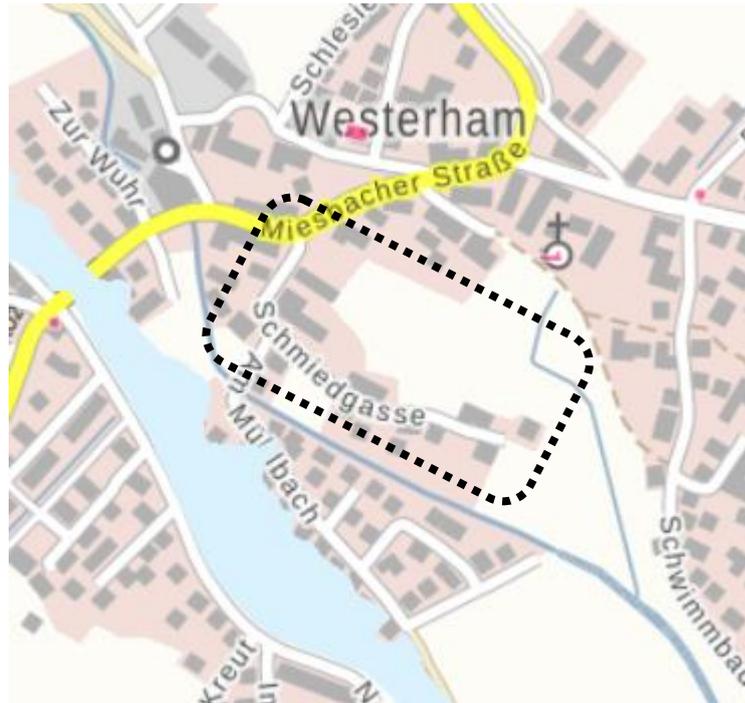
7. Biotopflächen

werden von der Planung nicht berührt



Quelle Fin-Web

8. Naturgefahren durch Hochwasser



Bayern-Atlas mit Überlagerung HQextrem

es gibt keine Risikodarstellung im überplanten Gebiet. Dennoch besteht die Gefahr der Bachausuferung bei Starkregenereignissen.

Allgemein ist festzustellen, dass Extremwetterereignisse - auch mit Starkniederschlägen – besonders im voralpinen Bereich an Intensität und Häufigkeit zunehmen werden.

Durch angepasste Bauweisen können die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut verringert und größtenteils beherrscht werden.

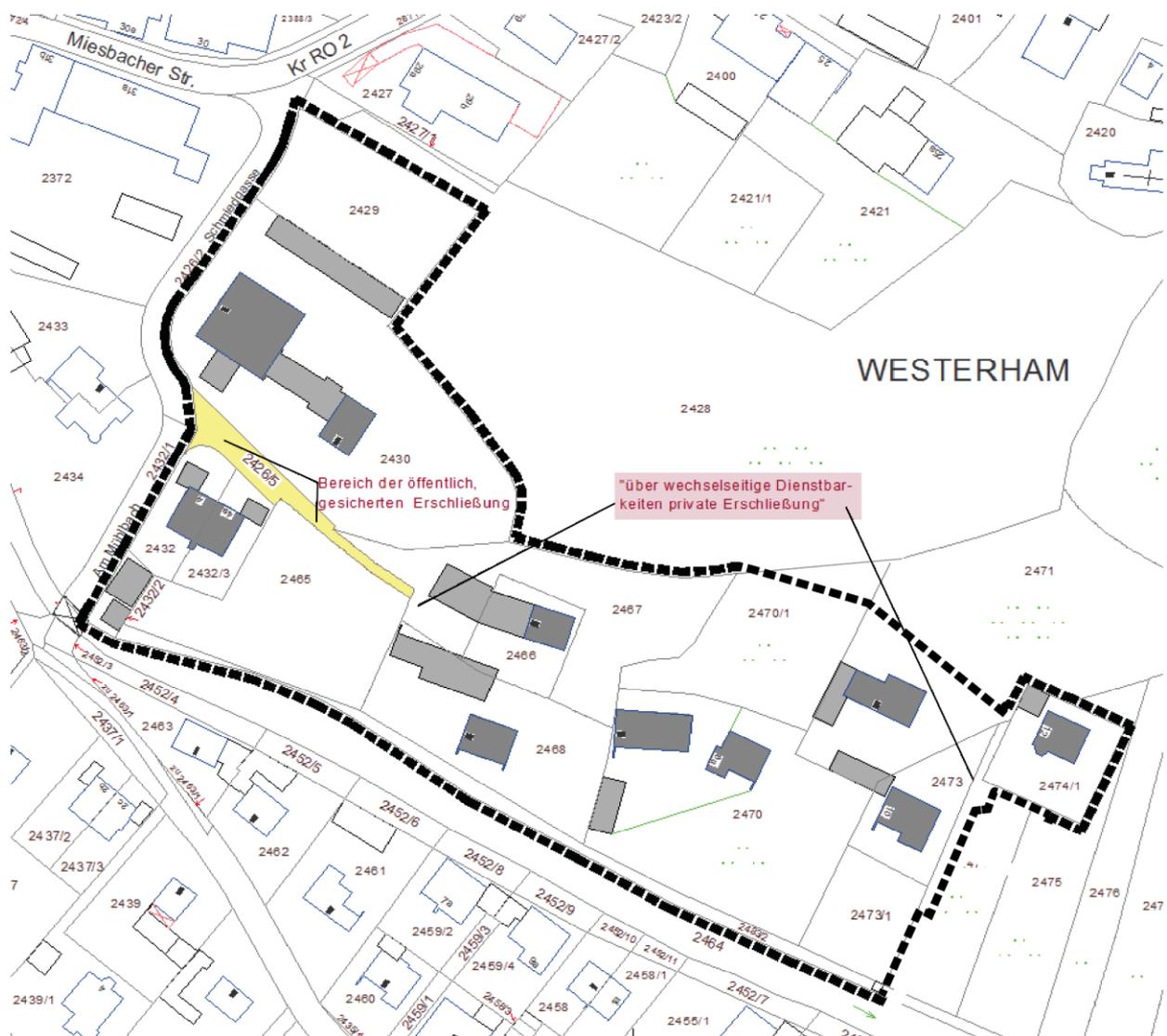
2.6

Bestehende Erschließungssituation

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Ortsstraßen „Schmiedgasse“ und „Am Mühlbach“.

Daran bindet innerhalb des Planungsgebietes die Fl.Nr. 2426/5 an. Nur dieser kurze Abschnitt (ca. 70 m) der Erschließungsstraße befindet sich in Gemeindebesitz (im Plan gelb markiert). Diese öffentliche Verkehrsfläche weist im südöstlichen Bereich lediglich eine Breite von ca. 2,6 m auf.

Daran schließt eine ca. 150m lange, über wechselseitige Dienstbarkeiten abgesicherte, private (betonierte) Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 3,5 m an.



Bestandssituation Erschließung (Ausgangssituation)

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, die Erschließungssituation so zu ordnen um auch für eine Nachverdichtung eine ausreichend gesicherte Erschließung anzubieten.

Im Vorfeld des Bebauungsaufstellungsverfahrens gab es immer wieder Bauanträge für diesen Bereich. Die Genehmigungsbehörde verwies darauf, dass diesen Bauanträgen - infolge der nicht gesicherten Erschließung - nicht stattgegeben werden kann. So wurde die Erstellung eines Bebauungsplans von der Gemeinde beauftragt.

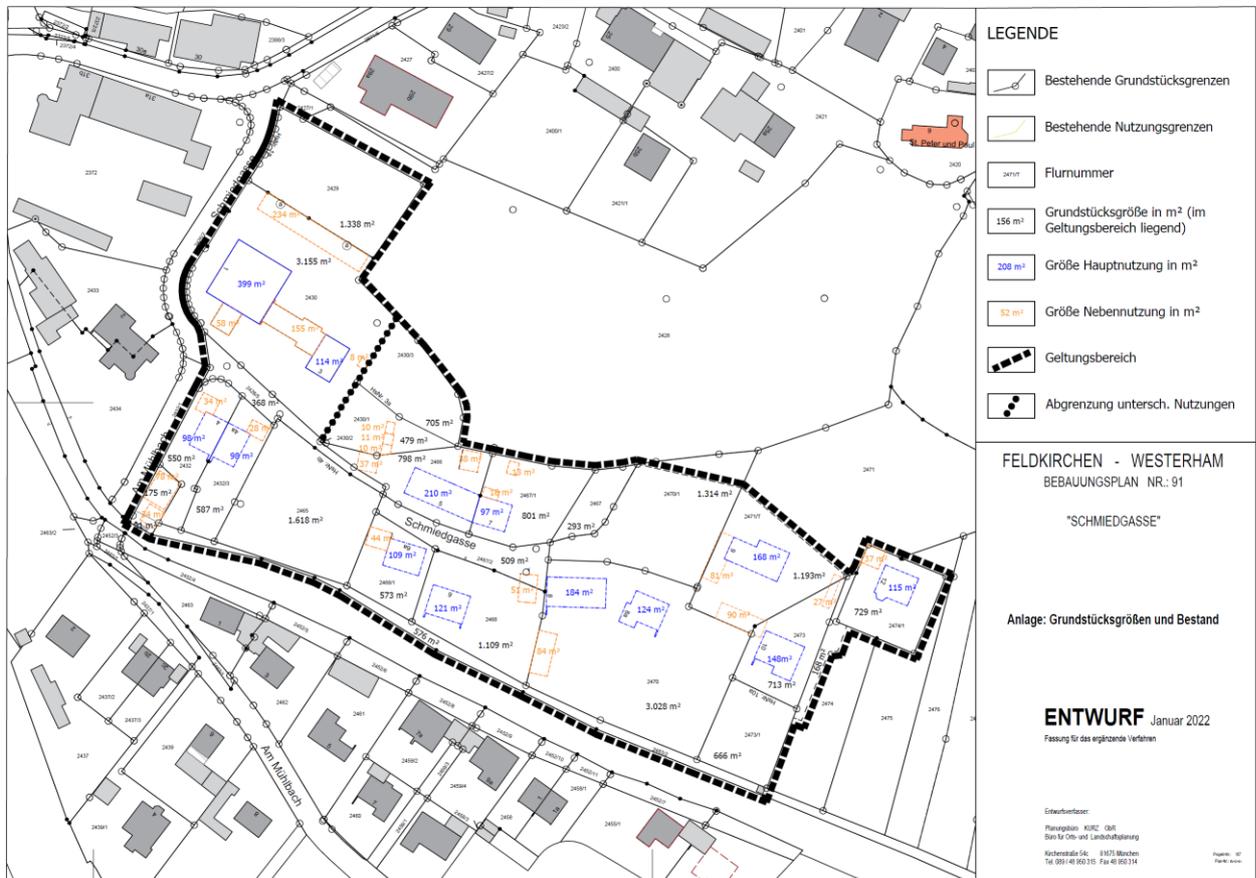
Im Bebauungsplanverfahren wurde versucht, die bestmögliche Lage für die öffentliche Erschließung im Bestand zu finden, um die Grundstücke so gering wie möglich zu belasten. Dennoch sind in geringfügigem Umfang Angleichungen der daran anschließenden Grundstückflächen notwendig.

Zur rechtlichen Sicherung liegen von den betroffenen Anliegern Aussagen vor, welche einen Verkauf bzw. eine Zustimmung zur Widmung zum Inhalt haben.

2.7

Bestehende **Nutzungssituation** und daraus resultierende Festlegungen im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung mittels Bebauungsplan

Mit der Tabelle auf der nächsten Seite sollen die, aus der bestehenden Nutzungssituation für die Festsetzungen im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung resultierenden Aspekte verdeutlicht und erläutert werden. Sie zeigt Berechnungen zu Veränderungen und Möglichkeiten hinsichtlich der Nutzungsintensität, die sich im Bestand und durch den Bebauungsplan ergeben.



Bestandssituation mit Grundstücksgrößen und bestehender Bebauung

HINWEIS: Der Plan stellt die aktuelle Grundstückssituation und die Nutzungsintensität im Plangebiet dar. (Stand 2021)

Generell wird aber – im Sinne einer Gleichbehandlung – bei den kleinen Bestandsgebäuden die GR auf 130 m² erhöht. Dies ist das Maß der baulichen Nutzung, das im Rahmen der Nachverdichtung für Wohngebäude mit einer Wohneinheit allgemein angesetzt wurde.

Zusätzlicher Regelungsbedarf ergibt sich im Bereich des Mischgebietes für die Betriebshoffläche und für das nördlich anschließende Wohngebäude um das Funktionieren einer Tiefgarage zu gewährleisten.

Veränderungen und Gleichbehandlung

Für den gesamten Geltungsbereich kann eine Steigerung um durchschnittlich 50% der GRZ I $\left[\left(\frac{GRZ I_{neu} - GRZ I_{alt}}{GRZ I_{neu}} \right) * 100 \% \right]$ gegenüber dem Altbestand bei maximaler Ausnutzung durch die Regelungen des Bebauungsplans erreicht werden. Auf allen Grundstücken bleibt die GRZ mindestens identisch bzw. erhöht sich (um durchschnittlich 0,10).

Im Geltungsbereich entstehen keine Reduzierungen der Nutzungen durch die Bauleitplanung.

Da die Grundstücke bereits in stark unterschiedlichen Zuschnitten geteilt waren, bzw. während des Bebauungsplanverfahrens Veränderungen an diesen vorgenommen wurden, sowie die einzelnen Eigentumsverhältnisse nicht bekannt sind, kann von Planerseite keine Aussage zur „Gleichbehandlung der einzelnen Eigentümer“ getroffen werden.

Auf alle Fälle wurde versucht auf die Wünsche der einzelnen Grundstücksbesitzer einzugehen, wobei eine Gleichbehandlung in dem Sinn angestrebt wurde, als dass die Grundfläche für die bauliche Nachverdichtung einheitlich mit **> 130m² für das Einzelhaus mit 1 Wohneinheit** und **> 150 m² für das Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten** festgesetzt wurden und > im **Bestand** die GR (bei kleineren Bestands-Wohnhäusern) auf 130m² erhöht wurde.

Die städtebaulich vertretbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne einer dörflich geprägten Nutzungsdichte – in dieser sensiblen Ortslage - wurden mit der Planung ausgeschöpft.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumplanung und benachbarte Gemeinde

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt.
Im gültigen Regionalplan ist Feldkirchen-Westerham als Unterzentrum definiert und der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum“ zugeordnet.
2. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind wegen der geringen Größe des Plangebietes und da es sich um ein Nachverdichtungsgebiet handelt, nicht zu erwarten.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist dieser Bereich von Westerham überwiegend als „sonstige Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich im Anschluss an die Miesbacher Straße ist als MI ausgewiesen.

Der FNP soll in einer späteren Überarbeitung in diesem Bereich an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. (Eine Neuaufstellung des FNP ist geplant.)

4.2 Dorfentwicklungsplan

Für den Ort Westerham wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Dorfentwicklungsplan mit Grünordnung/Dorfökologie erstellt. *Bearbeitung: Planungsbüro Otto Kurz, München (ortsräumliche Planung) und Planungsbüro Uwe Schmidt, Metten (Grünordnung/Dorfökologie).*

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung wurden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Bauland eingehend diskutiert. Eine der Zielsetzungen im Dorferneuerungsplan war die verstärkte Entwicklung im Innenbereich vor einer weiteren Entwicklung im Außenbereich. Demnach deckt sich die vorgesehene bauliche Verdichtung im Plangebiet mit den Zielen der Dorferneuerung Westerham.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

- Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare bauliche Ergänzung möglich gemacht werden, die von der Baustruktur aber weiterhin eine Durchlässigkeit zum Bach und nach Norden zum innerörtlichen Grünbereich – mit dem Blick zur Kirche – gewährleistet.
 - Die baulichen Ergänzungen sollten sich harmonisch in die bestehende Topographie und das Landschaftsbild einfügen (sensible Lage unterhalb der Hangkante im Grünbereich / am Mühlbach).
-

- Erreichen einer abschließenden Bebauung in diesem Bereich und Sichern der angrenzenden Flächen als Grünbereiche.
Freihalten der Grünflächen nach Osten zum Grünzug Ortsmitte, der mit den Biotopen entlang der Mangfall verbindet (außerhalb des Plangebietes)
- Herstellen einer gestalterischen und strukturellen Einheit zwischen der schon bestehenden und der neuen Bebauung
 - die neue Bebauung orientiert sich in Art, Dichte und Umfeldeinbindung an der bestehenden
 - das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bei großen Baukörpern am Bestand
 - dazwischen kleinere Baukörper zur Nachverdichtung
- Sichern einer öffentlichen Erschließung

Allgemeines, übergeordnetes Planungsziel:

„Orientierung am Bestand“

=> einzeilige Bebauung beidseits der Schmiedgasse.

=> Keine Hinterlieger!

Ausnahme: Fl.Nr. 2473/1 (hier ist einerseits der Abstand zum Bach am größten und andererseits war hier schon eine Parzellierung vorgenommen zusammen mit einer informellen Zusage von Seiten der Gemeinde) ⇔ eine Abweichung von dieser Zusage sollte die Planung nicht gefährden;

da beim westl. anschließenden Grundstück in etwa dieselben Rahmenbedingungen vorliegen (Tiefe zum Bach), wurde hier im Vorfeld ein klärendes Gespräch gesucht.

=> Nebennutzungen sollen nicht prägend sein.

5.2

Bau- und Landschaftsstruktur / Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Stellung und Gruppierung der Baukörper wurde so gewählt, dass zum einen eine landschaftsprägende Ortsstruktur natürlich weiterentwickelt wird. Das dorftypische Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten soll ermöglicht bzw. gesichert werden.

Die Bestandsbebauung wurde *vom Grundsatz her* unverändert festgeschrieben. Generell wurde – im Sinne einer Gleichbehandlung – bei den kleinen Bestandsgebäuden die GR auf 130 m² erhöht. Dies ist das Maß der baulichen Nutzung, das im Rahmen der Nachverdichtung für Wohngebäude mit einer Wohneinheit allgemein angesetzt wurde.

Weitere Ziele und Grundüberlegungen sind:

- Angestrebt wird eine „Siedlungsnachverdichtung“ mit Einzelhäusern, die den „dörflichen Charakter“ beibehält.
 - Straßen- und Platzräume sollen einen dörflichen Charakter aufweisen aber gleichzeitig den heutigen Anforderungen genügen.
 - Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an regionaltypischer Bauweise unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse.
 - Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen und Materialien; Schlichtheit als wesentliches Merkmal dörflicher Architektur.
 - Sichern einer angemessenen, dörflichen Durchgrünung mit Gehölzen und Baumstrukturen
-

5.3

Erschließung

Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz:
Das Plangebiet ist über die Schmiedgasse an die Kreisstraße RO 2 (hier Miesbacher Str.) angebunden.

Die Grundstücke nördlich des Mühlbaches sind von Westen her in einem Teilbereich öffentlich erschlossen. Im weiteren Verlauf ist die Erschließung öffentlich-rechtlich nicht gesichert. Diese Verkehrsfläche soll öffentlich gewidmet und nach Erfordernis erschließungs- und verkehrstechnisch auf den Stand der Technik gebracht werden. (Vgl. Pkt. 2.3 bestehende Erschließungssituation).

- Die Erschließungsstraße soll im Zuge der Nachverdichtung als „dörfliche Wohnstraße“ ausgebaut werden. Die Straße selbst ist mit einer Breite von ca. 4,0 m + links und rechts je ca. 0,75 m Seitenbereich vorgesehen, somit ist für den öffentlichen Bedarf eine Gesamtbreite von 5,50 m ausreichend. Die Seitenstreifen können beispielsweise als überfahrbare, öffentliche Grünstreifen mit z.T. Schotterrasenbefestigung ausgebildet werden. Sie dienen auch zur Aufnahme von straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen, zur Schneeablage oder als Ausweichfläche.
- Eine öffentliche Erschließung mit Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist angestrebt.
Die Gemeinde hat sich intensiv bemüht eine öffentliche Erschließung bis zum östlichen Ende der bebauten Ortslage zu erlangen. Mit den östlichen Grundstücksteilnehmern konnte trotz intensiver Verhandlungen und Bemühungen keine Mitwirkungsbereitschaft erzielt werden.
Als Kompromiss konnte man sich mit den Grundstückseigentümern auf einen Wendehammer im Bereich der Fl.Nr. 2470/1 einigen. Daran schließt eine private Verkehrsfläche an, die die Erschließung der weiteren östlichen Anlieger (Fl.Nr. 2471/T, 2474/1, 2473 u. 2473/1) sicherstellt.
Die notwendigen Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeugen sind von den Eigentümern herzustellen und von weiteren Nutzungen freizuhalten! (Im Planbild sind entsprechende Flächen gekennzeichnet)
- Nach Süden geht von dieser privaten Verkehrsfläche ein Stich ab, der die Erschließung der Fl.Nr. 2473/1 ermöglicht.
- Zur rechtlichen Sicherung liegen von den betroffenen Anliegern Aussagen vor, welche einen Verkauf bzw. eine Zustimmung zur Widmung zum Inhalt haben.
Geh- und Fahrtrechte sind im Bereich der privaten Erschließung dargestellt. Eine weiteres Geh- u. Fahrtrecht wurde über die MI-Fläche, durch die zwischenzeitlich vorgenommene Grundstücksteilung, für die Fl.Nr. 2430/3 notwendig.

Auswirkungen:

Es sind keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Straßen zu erwarten.

5.4

Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der Anwendung des § 13a entfällt die Ausgleichsregelung; daher kann auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

	Feldkirchen-Westerham	Bebauungsplan Nr. 91	„Schmiedgasse“
Begründung	Stand: Jan. 2022		Blatt Nr. 20

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wurde entsprechend der tatsächlich vorhandenen und durch die hinzukommende Nutzung als „Mischgebiet“ im Nordwesten und als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Nicht zulässig sind im MI Tankstellen, da bei derartigen Betrieben im besonderen Maße mit Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung zu rechnen wäre.

Aus der allgemeinen Anforderung an die Wohnruhe im Mischgebiet, ergibt sich trotz eines minderen Schutzes der Wohnnutzung (im Gebiet selbst), eine relativ weitgehende Pflicht zur Rücksichtnahme auf das Wohnen im unmittelbaren Umfeld. Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig, da die überwiegende Nutzung des Gebiets nicht-gewerblich geprägt ist und darüber hinaus Wohngebiete anschließen.

Insbesondere sollen damit auch Lärmbelästigungen während der Ruhezeiten weitgehend eingeschränkt werden.

Mit diesen Einschränkungen und Ausschlüssen soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur gewährleistet werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baufenster, die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen bestimmt. Diese Festsetzungen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen das äußere Erscheinungsbild bzgl. der Höhenentwicklung und damit sind sie maßgeblich verantwortlich für das „Einfügen“ der neuen Bebauung in den vorgefundenen städtebaulichen Kontext.

1. Baufenster und zulässige Grundfläche

In diesem Bestandsgebiet ist es schwierig das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ bzw. GFZ festzulegen. Eine Festlegung über die Grundfläche erscheint sinnvoller. Um aber auch die städtebauliche Situierung steuern zu können, erfolgte in diesem Fall, die Festsetzung mittels Baufenster und der Festlegung von max. überbaubaren Grundflächen für Hauptgebäude (GR). Die Flächen für Nebenanlagen wie Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten ergeben sich nach § 19 (4) BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit wird hier mit max. 80 % festgelegt.

Darüber hinaus setzt die Gemeinde sozusagen als Anreiz für die Erhaltung der Mischnutzung im Bereich des jetzigen Getränkemarktes eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit für die Versiegelungsfläche fest. So können hier bei einer weiteren gewerblichen Nutzung zusätzlich 650 m² versiegelt werden.

Die nördlich anschließende Bebauung (MI) erhält für die Tiefgaragenzufahrt eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit. Gleichzeitig wurde hier festgesetzt, dass - falls die dargestellten oberirdischen Stellplätze nicht ausreichen - hier zwingend eine Tiefgarage errichtet werden muss.

Damit ergibt sich eine Kappungsgrenze für das MI von 0,70.

Bei einer Ausführung der Zufahrt / Stellplätzen / Terrassenflächen in wasserdurchlässiger Bauart kann im Einzelfall die zuständige Baubehörde eine Reduzierung der anrechenbaren Flächenanteile berücksichtigen.

2. Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und die Gemeinde keine Reduzierung der baulichen Nutzung mittels Bauleitplanung herbeiführen möchte, ist die Höhenentwicklung an den Bestand orientiert.

Im MI / WA ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bei „neuerer“ Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorgesehen. So wird in diesem Fall jeweils eine max. Wandhöhe angegeben, die nur für das Wohnhaus eine Zweigeschossigkeit erlaubt.

Diese Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen um eine gleichmäßige Baustruktur zu erreichen, die sich in das Ortsbild und die Landschaft einfügt.

6.1.3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Bauweise / Hausform

Im MI / WA ist im Allgemeinen die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Hausgruppen sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung der Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen bzw. der Orientierung der Baukörper an der umgebenden Bauweise, Rechnung getragen werden. Die abweichende Bebauung im Sinne einer halboffenen Bauweise gilt nur in den Teilbereichen, die eine Bestandsicherung, mit einer notwendigen Grenzbebauung, erforderlich machen.

2. überbaubare Grundstücksfläche

Im MI und WA sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur im eingeschränkten Maße untergeordneten Nebenanlagen möglich. Mit diesen Festsetzungen soll einem „Wildwuchs“ von übermäßigen Nebengebäuden Einhalt geboten werden.

6.1.4

Flächen für Nebenanlagen bzw. Nebengebäude, die einer zusätzlichen Regelung bedürfen

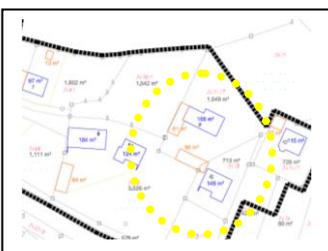
Allgemein handelt es sich bei den „Flächen für Nebengebäude“ einerseits um Betriebsflächen (z.B. als Ausstellungs- und Lagerfläche) die für den Getränkemarkt notwendig sind. Andererseits ist hier auch die Unterbringung von Pkw's, die für die Wohnnutzung erforderlich sind, nachzuweisen.

Zusätzliche Regelungen braucht es bei folgenden Flächen:

vgl. Maß der baul. Nutzung – Pkt. 1

Die bestehende Betriebshoffläche auf Fl.Nr. 2430. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans könnte diese aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO nicht mehr vollflächig versiegelt werden. Jedoch handelt es sich um eine Bestandsfläche, die im jetzigen Bebauungsplan als „Betriebshof“ festgesetzt ist, welche zur Gewährleistung der notwendigen Betriebsabläufe eine gesonderte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung benötigt.

Der Nebengebäudebestand der Fl.Nr. 2471/T wird von zwei Hauptnutzungen (Hs.Nrn. 9 u. 10) genutzt und ist baurechtlich zugeordnet. Mit den Festlegungen



des Bebauungsplans wird die Nebennutzung für die beiden Anwesen (Fl.Nrn. 2471/T u. 2473) gesichert.

6.2 Verkehr

6.2.1 Verkehrsfläche i.S. einer Mischfläche
Wohnstraße als Mischfläche ohne durch Borde gegeneinander abgegrenzte Flächenaufteilung. Es werden nur diejenigen Flächen versiegelt, die aufgrund ihrer Verkehrsbelastung eine Versiegelung unbedingt notwendig machen.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits teilerschlossen. Öffentliche Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telefon etc. ist gegeben. Ebenfalls die öffentliche Abwasserentsorgung.

Die Grundstückszufahrten führen im Bestand teilweise über Privatgrundstücke. Für diese Bereiche soll künftig eine öffentliche Verkehrserschließung sichergestellt werden, die im östlichen Bereich weiterhin mit Geh- u. Fahrtrechten verbleibt.

Im Übergang von der öffentlichen Erschließungsstraße zur privaten Erschließungsstraße konnte nach langwierigen Verhandlungen eine Wendeanlage in der öffentlichen Erschließung erreicht werden. Mit der anschließenden privaten Verkehrsfläche (mit gegenseitigen Geh- u. Fahrtrechten für die Anlieger) wird die bereits bestehende östliche Bebauung und das zugesicherte Baurecht auf Fl.Nr. 2473/1 erschlossen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

6.4 Ausgleichsregelung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um die Überplanung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt – bei dem der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert wird - wird von der Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 und (3) BauGB für die bereits bebauten Grundstücke abgesehen.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, Außenantennen, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

	Feldkirchen-Westerham	Bebauungsplan Nr. 91	„Schmiedgasse“
Begründung	Stand: Jan. 2022		Blatt Nr. 23

6.6

Festsetzungen zur Grünordnung und Geländegestaltung

Geländegestaltung

Die Festsetzungen zur Geländegestaltung tragen dem ebenen Charakter des Geltungsbereiches auf der Niederterrasse der Mangfall Rechnung. Künstliche Geländeformen sollen vermieden werden, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das unmittelbare Umfeld der Gebäude beschränkt.

Einfriedungen

Ein Wohngebiet wird maßgeblich vom Erscheinungsbild der Erschließungsstraße geprägt. Im vorliegenden Fall soll deshalb der schmale öffentliche Straßenraum in grüne Seitenstreifen übergehen.

Ganz bewusst traditionell sollen die der Straße zugewandten Zäune in Holzbauweise entstehen. Um den dörflichen Charakter zu erhalten, sind generell freistehende Mauern, Kunststoffzäune, sowie fremdländische Heckenbepflanzungen unzulässig.

Um die Kleintierwanderungen zu ermöglichen, sind nur Ausführungen mit Punktfundamenten sowie einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig. Zum Mühlbach hin soll ein Pufferstreifen mit einer Breite von 2,50 m zur Unterhaltung des Gewässers freigehalten werden. Hindernisse, wie Einfriedungen, Lagerplätze oder Gartenhütten sind deshalb hier nicht zulässig.

Bepflanzung

Im Geltungsbereich ist stellenweise noch der Charakter einer Obstwiese erkennbar. Dieses Element soll im Zuge einer Durchgrünung ergänzt und insbesondere nach Norden und Osten zum Ortsrand aber auch in den dörflichen Garten-/Freibereichen ergänzt werden.

So ist auf privaten Grundstücken – je angefangene 300 m² Grundstücksfläche – ein Laubbaum (vgl. Pflanzliste) zu pflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Bestehende Bäume sollen soweit möglich dauerhaft erhalten werden. Dies gilt insbesondere für die kulissenbildenden Walnussbäume sowie die geschlossenen Gehölzbestände, die das Erscheinungsbild des Wohngebietes prägen.

7

Maßnahmen zur Verwirklichung

Ein Ausbau des Erschließungsweges in technischer und verkehrlicher Hinsicht nach heutigem Standard ist erst nach technischer Erfordernis vorgesehen. Ein dingliches Erfordernis ist dann anzunehmen, wenn die Gemeinde durch Unterlassung (z.B. Nichtbeseitigung von Schäden an der Oberfläche oder an techn. Einrichtungen > Verkehrssicherungspflicht) in eine Haftungspflicht käme.

8**Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 5 genannten Ziele.

Durch die Neuaufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine *erheblichen* nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Für das Vorhaben ist keine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

F

Anlagen

- (1) Bestandsplan**
 - (2) Vorentwurf 2008 – als Grundlage des Bauungsplans**
 - (3) Bestandsplan mit Grundstücksgrößen u. best. Bebauung**
 - (4) Tabelle mit Berechnungen zur Nutzung(-sintensität)**
 - (5) Gestaltungsplan**
-



FELDKIRCHEN - WESTERRHAM

Planteil: Bestandsplan

M 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN NR.: 91

14.10.2010

"SCHMIEDGASSE"

Planung Kurz / Schmidt



BAULEITPLANUNG

**FELDKIRCHEN-
WESTERHAM**

Bereich:
Schmiedgasse /
Am Mühlbach

**Entwurfsskizze
VE 1**

Legende:

- Haupt-Geb. Bestand
- Haupt-Geb. Planung
- Neben-Geb. Bestand
- Neben-Geb. Planung

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

04.02.2008

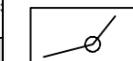
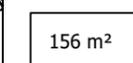
M 1 : 1.000

Planungsbüro OTTO KURZ

Büro für Orts-, Stadt- und
Regionalplanung

Kirchenstr. 54c, 81675 München
Tel.: 089 48 950 315
Fax: 089 48 950 314
mail: mailbox@planung-kurz.de

LEGENDE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Nutzungsgrenzen
-  Flurnummer
-  Grundstücksgröße in m² (im Geltungsbereich liegend)
-  Größe Hauptnutzung in m²
-  Größe Nebennutzung in m²
-  Geltungsbereich
-  Abgrenzung untersch. Nutzungen

FELDKIRCHEN - WESTERHAM BEBAUUNGSPLAN NR.: 91

"SCHMIEDGASSE"

Anlage: Grundstücksgrößen und Bestand

ENTWURF

 Januar 2022

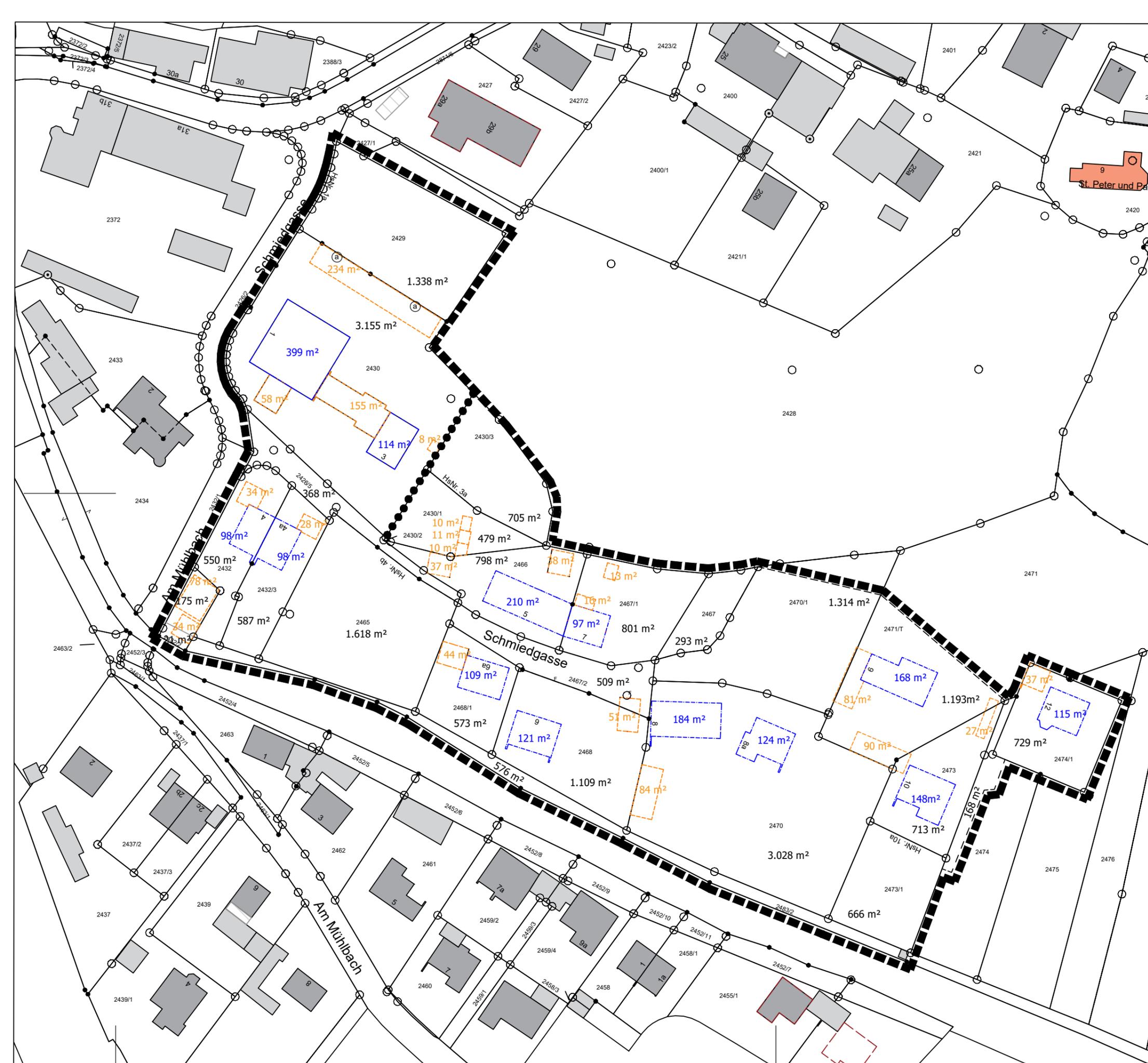
Fassung für das ergänzende Verfahren

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro KURZ GbR
Büro für Orts- und Landschaftsplanung

Kirchenstraße 54c 81675 München
Tel. 089 / 48 950 315 Fax 48 950 314

Projekt-Nr.: 167
Plan-Nr.: EV2/01



		GRUNDSTÜCKSBERECHNUNG					MASS DER BAUL. NUTZUNG mit B-PLAN					BESTAND				ÜBERPLANUNG				
Flur- nummer	Haus- nummer	Fläche Grund- stück alt	Fläche Grund- stück neu	Bebaubares Grundstück	Grundstück Straßen- bereich / G+F+L	Flächen, die getauscht o. öffentlich werden sollten	80%-ige Überschre- itung					Gesamt- fläche Bebau- ung	GRZ I alt	GRZ II alt	GRZ I neu	GRZ II neu	Veränd- erung GRZ I (abs.)	Veränder- ung der GRZ I (%)		
							GR	HG	besth. NG (Erhalt)	§19(4) Kappungs- grenze	Stell- platz- fläche								Ver- siegel.-fl. TG-Fl.	Fläche Haupt- gebäude
2426/5	Straße	368,3	368,3	0,0	368,3	0,0														
2429	Neubebauung	1.338,3	1.338,3	1.338,3	0,0	0,0	308,0		246,4	88,5	166,0			0,23	0,41	0,23	100			
2430	1; 3 + Ergänz.	3.155,3	3.155,3	2.961,3	194,0	0,0	690,0	234,0	552,0		715,0	513	455	968	0,16	0,31	0,23	0,42	0,07	
2430/1	Freifl. + NG	478,7	478,7	478,7	0,0	0,0							32							
2430/2	Freifl.	0,8	0,8	0,8	0,0	0,0														
2430/3	Neubebauung	705,4	705,4	705,4	0,0	0,0	150,0		120,0							0,21	0,38	0,21		
2432	4	550,4	550,4	550,4	0,0	0,0	95,0	34,0	76,0			95	34	129	0,17	0,23	0,17	0,31	0,00	0
2432/2	Rausfall d. NG	174,7	174,7	nur Bestandsschutz		20,9							112	112		0,64				
2432/3	4a	586,6	586,6	586,6	0,0	0,3	95,0	28,0	76,0			95	28	123	0,16	0,21	0,16	0,29	0,00	0
2465	Neubebauung	1.618,1	1.618,1	1.402,6	155,0	60,5	280,0		224,0							0,20	0,36	0,20	100	
2466	5	798,4	798,4	797,2	1,2	0,0	240,0	75,0	192,0			210	75	285	0,26	0,36	0,30	0,54	0,04	13
2467		292,9	292,9	292,9	0,0	0,0	75,0		60,0											
2467/1	7	800,7	800,7	800,7	0,0	0,0	175,0	13,0	140,0			97	29	126	0,12	0,16				
2467 u.																				
2467/1		1.093,6	1.093,6	1.093,6	0,0	0,0	250,0		200,0							0,23	0,41	0,23	100	
2467/2	Erschließung	509,4	509,4	160,0	349,4	0,0							19							
2468	6 + Ergänz.	1.109,1	1.109,1	1.108,8	0,0	0,3	260,0	32,0	208,0			121	32	153	0,11	0,14	0,23	0,42	0,13	53
2468/1	Nr. 6a	573,5	573,5	573,5	0,0	0,0	130,0	44,0	104,0			109	44	153	0,19	0,27	0,23	0,41	0,04	16
2470	8; 8a + Ergänz.	3.027,7	3.027,7	2.995,0	32,2	0,5	425,0	84,0	340,0			308	84	392	0,10	0,13	0,14	0,26	0,04	28
2470/1 T	Neubebauung	1.314,0	1.314,0	889,0	425,0	0,0	150,0		120,0							0,17	0,30	0,17	100	
2471/T	9	1.192,8	1.192,8	1.032,4	160,4	0,0	180,0	163,0	144,0			168	163	296	0,14	0,25	0,17	0,31	0,03	19
2473	10	713,2	713,2	600,2	113,0	0,0	150,0	35,0	120,0			148	35	183	0,21	0,26	0,25	0,45	0,04	17
2473/1	Neubebauung	666,2	666,2	666,2	0,0	0,0	130,0		104,0							0,20	0,35	0,20	100	
2474/T	Erschließung	167,6	167,6	36,6	131,0	0,0														
2474/1	12	729,0	729,0	729,0	0,0	0,0	130,0	37,0	104,0			115	37	152	0,16	0,21	0,18	0,32	0,02	12
2483/2	Uferstreifen	576,0																		
		21.447,1			1.929,5															47
Durchschnitt Bestand																				
Durchschnitt Gesamt																				

Erschließung: Zur rechtlichen Sicherung liegen von den betroffenen Anliegern Aussagen vor, welche einen Verkauf bzw. eine Zustimmung zur Widmung zum Inhalt haben.

Erläuterung:

GRZ I alt nur HG berücksichtigt u. best. Straßenfl. nicht herausgerechn.

GRZ II alt mit Überschreitungsfläche bzw. Bestand NG

GRZ I neu nur HG berücksichtigt

GRZ II neu HG + 80%-ige Überschreitungsmöglichkeit nach §19(4)

Veränder- ung GRZ I (abs.)	GRZ I neu - GRZ I alt
Veränder- ung GRZ I (%)	Veränderung GRZ I (abs.) / GRZ I neu * 100

