



**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 –**  
**„Im Hofpoint II“**  
**mit integrierter Grünordnung**

**Begründung: Satzungsbeschluss 03. 05. 2022**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 05.10.2021 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 – „Im Hofpoint“ beschlossen.

**Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 85 – „Im Hofpoint“ ist ein Antrag der Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 1912 auf Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nach Osten zur Errichtung eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Vagen und ist begrenzt, im Osten und Süden von der Straße „An der Mangfall“, im Westen von der bestehenden Bebauung des Bebauungsplans Nr. 85 – „Im Hofpoint“ und im Norden von der Vagener Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung befindet sich auf einer Teilfläche von Flur Nr. 1912. Die bebaubare Fläche liegt im südwestlichen Bereich des Grundstücks.

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.

Für die Änderung und Erweiterung ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

**Verfahrensart:**

Da es sich bei der zu beplanenden Fläche um ein Grundstück im Außenbereich handelt, das jedoch unmittelbar an die bestehende Bebauung des Bebauungsplans Nr. 85 „Im Hofpoint“ anschließt, wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.85 gem. § 13b BauGB im Sinne des §13a BauGB durchgeführt.

Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Da es sich bei dieser Planung um die Erweiterung in Richtung Osten der bereits bebauten Ortslage handelt und eine Grundfläche von 10.000 Quadratmetern nicht überschritten wird, wird die 1.

Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 85 – „Im Hofpoint“ nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren i.S. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Festsetzungen für die Erweiterung werden aus dem Urbebauungsplan Nr. 85 – „Im Hofpoint“ übernommen und für die 1. Änderung ergänzt.

Für das Plangebiet nach §13b BauGB ist eine Fläche von ca.1.380 m<sup>2</sup> als Wohngebiet mit einer Grundfläche von 226 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Auf einen Teil der Verfahrensschritte, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange kann verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2 a BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die

erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes kann bei einem Bebauungsplan nach §13b BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen. Eine formale Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen Westerham ist das Gebiet als „Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“ dargestellt.

Die Darstellung der Änderungen gem. Bebauungsplan ist im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans anzupassen

### **Grundstückssituation:**

Die Bebauung einer Teilfläche der Flurnummer 1912 der Gemarkung Vagen wurde bereits mehrfach beraten und die Verwaltung beauftragt, mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sowie den Stadtwerken München Kontakt aufzunehmen und die Themen Überschwemmungsgebiet, Freihaltung der 110-KV-Leitung und Sicherheitsbereich der Gas-Hochdruckleitung 200 DP 25 zu klären.

Nach Übermittlung des Vorentwurfs und Gesprächen mit den beteiligten Behörden ergaben sich folgende Ergebnisse:

#### **1. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:**

Der Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Hofpoint“ liegt im 60 m-Bereich der Mangfall.

Herr Holderer:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hält das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eine Bebauung der Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes für möglich.

Die Fläche liegt im Risikogebiet der Mangfall und ist bei diesem Ereignis rund 50 cm überflutet.

Vor diesem Hintergrund und den immer weiter zunehmenden Sturzflutereignissen empfehlen wir, das geplante neue Gebäude entsprechend hochwasserangepasst zu planen.

Frau Schweinöster:

Ergänzend zu den Ausführungen von Herrn Holderer weise ich darauf hin, dass der Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Hofpoint“ im 60 m-Bereich der Mangfall liegt. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist daher eine vorherige wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich, die im Falle einer Genehmigungsfreistellung nach Baurecht direkt beim Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes zu beantragen ist und ansonsten mit der Baugenehmigung erteilt wird.

Die geplanten Baugrenzen überschneiden sich mit dem Überschwemmungsgebiet um ca. 14 m<sup>2</sup>. Bei einer durchströmbaren Fundamentausbildung in diesem Bereich ist kein Retentionsausgleich notwendig.

#### **2. Stadtwerke München, Herr Sacher**

Entlang der Straße „An der Mangfall“, südlich des Erweiterungsgebietes, verläuft eine Gashochdruckleitung 200 DP25.

Eine 110-KV-Leitung überquert das Grundstück von Nordwest- in Südost-Richtung.

Durch die notwendige Freihaltung von Schutzstreifen wird die Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt.

Nach Übermittlung des überarbeiteten Vorentwurfs A3 wurde mit Herrn Sacher (SWM) folgendes vereinbart: (Siehe auch Anlage- Schreiben SWM vom 10.02.2022 Auskunftsfall Nr. 254868)

##### **2.1. Bereich 110-KV-Leitung:**

Der Schutzstreifen kann von 15,0 m auf 14,5 m verringert werden. Vordächer der geplanten Gebäude dürfen in den Schutzstreifen hineinstehen.

##### **2.2. Bereich Gashochdruckleitung:**

Der Schutzstreifen beiderseits der Leitung bleibt unverändert bestehen.

An den beiden im Plan dargestellten Dreiecken ist die Annäherung von ca. 3,6 m und 3,9 m dauerhaft gestattet.

### **Planungsziele:**

- Durch die Zulässigkeit eines erdgeschossigen, barrierefreien Mehrgenerationenhauses soll die maßvolle Nachverdichtung des Grundstücks an der Mangfall auf Flur Nr.1912 mit den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham in Einklang gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichen, barrierefreien Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- Das zulässige Grundfläche von 226 m<sup>2</sup> wird entsprechend den, durch die erdgeschossige Bebauung mit den Bedürfnissen an ein barrierefreies Wohnen mit den erforderlichen Raumgrößen festgesetzt.

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist durch die hier gegenständliche Bauleitplanung nicht gefährdet.
- Art der baulichen Nutzung:  
Das Bauland der 1. Änderung und Erweiterung wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:
  - Zahl der Vollgeschosse: 1 + Dachausbau
  - zulässige Grundfläche für die 1. Änderung und Erweiterung 226 m<sup>2</sup>
  - Mehrgenerationenhaus. Eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird nicht festgesetzt.
  - Es gilt offene Bauweise. Die festgesetzte offene Bauweise greift die Charakteristik der Umgebungsbebauung auf.
  - Balkone dürfen nicht in den Schutzstreifen der 110-KV-Leitung hineinragen.
  - Nebengebäude aber auch andere Gebäude wenn sie keine Aufenthaltsräume oder Feuerstätten besitzen sind in den ausgewiesenen Bereichen an der Grenze mit folgenden Maßen zulässig:  
Gesamtlänge max. 9,0 m,  
Tiefe max. 2,5 m,  
Mindestabstand zur Grenze 0,5 m,  
mittlere Wandhöhe max. 3,0 m.  
Als Dachform ist nur abgeschlepptes Dach oder Puldach mit gleicher Neigung von Garage oder Hauptgebäude mit Dachüberstand zulässig.
  - Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Balkone, Terrassen, Zugänge, Flächen für Müllsammelbehälter, Nebenanlagen und Anlagen gem. Festsetzungen durch Text Pkt. 1.6. um 100 % überschritten werden.
- Höhenlage, Gestaltung:
  - Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe beträgt 4,25 m.  
Die zulässige maximale seitl. Wandhöhe der Hauptgebäude wird gemessen von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der Traufseite .  
Die Oberkante des Fertigfußbodens wird ermittelt durch die im Genehmigungsverfahren festgesetzte Höhe der OK Rohfußboden.  
Die Fertigfußbodenhöhe der Garage zum barrierefreien Erreichen des Wohnhauses richtet sich nach den vorgenannten Angaben.
  - Die zulässige Dachneigung im Änderungs- und Erweiterungsbereich beträgt 18° - 25 °.
  - Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.
- Textliche Hinweise
  - Maßentnahme:  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Die genaue Lage der Erdgas Hochdruckleitung und der 110 kV- Hochspannungs-Freileitung ist vor Erstellung des Eingabeplans einmessen zu lassen, damit die erforderlichen Schutzstreifen eingehalten werden können.
  - Denkmalschutz:  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Niederschlagswasserbewirtschaftung:  
Gemäß Festsetzungen im Urbebauungsplan.
- Hochwasserschutz: Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Die Fläche liegt im Risikogebiet der Mangfall und ist bei diesem Ereignis rund 50 cm überflutet.  
Vor diesem Hintergrund und den immer weiter zunehmenden Sturzflutereignissen wird empfohlen, das geplante neue Gebäude entsprechend hochwasserangepasst zu planen.

Als Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Im Hofpoint“ im 60 m-Bereich der Mangfall liegt. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist daher eine vorherige wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich, die im Falle einer Genehmigungsfreistellung nach Baurecht direkt beim Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes zu beantragen ist und ansonsten mit der Baugenehmigung erteilt wird.

Die geplanten Bauwerke im Bebauungsplanbereich sind durch geeignete Maßnahmen hochwassersicher auszubilden (z.B. Ausbildung von wasserdichten Kellern, etc.). Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Tiefgaragen, Kellerräume usw. unterhalb der festgestellten Wasserspiegellage müssen entsprechend den hydraulischen Angaben in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden.

Auffüllungen der Grundstücke über die vorhandene Geländeoberfläche hinaus, können den Hochwasserabfluss verändern. Auffüllungen sind deshalb zu unterlassen bzw. hydraulisch nachzurechnen. Eventuell notwendiger Retentionsausgleich ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenlage ist maßgeblich für die zulässige seitliche Wandhöhe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

Auf Grund der festzusetzenden Wasserspiegellage sind durchströmbare, aufgeständerte Terrassen und Eingangspodeste in Holz oder holzartigem Material zulässig, Terrassen sind umlaufend zu bepflanzen.

- Ver- und Entsorgung:  
Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet. Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind derzeit gewährleistet durch Anschlüsse an die bestehenden Netze.  
Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Vorhabensträger/Bauherr zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu regeln.  
Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist die Entnahme von Löschwassermengen > 800 l/min für mindestens 2 Stunden möglich.  
Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein, ist die Kostenverteilung durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde und dem Verursacher zu regeln.
- Baugrunduntersuchung:  
Im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben wird deshalb empfohlen, auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse zu klären.

**Kosten und Finanzierung:**

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden mittels städtebaulichem Vertrag auf den Antragsteller umgelegt.

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Ollinger Str. 10  
83620 Feldkirchen-Westerham

Feldkirchen-Westerham, den 10.05.2022

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister

Planfertiger: Krogoll Architekten  
Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)  
Philipp Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)  
Architekten + Stadtplaner  
Bayrischzeller Str. 3 A  
83 727 Schliersee  
T. 08026/7527 F. 08026/7771  
E:architekt@krogoll.de

