

## **Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 1 Abs. 8 BauGB 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. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ in der Fassung von 22.12.2000 (geändert Dezember 2002, September 2003 und November 2003).

# **Satzung**

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Westerham zwischen der Miesbacher Straße, der Höhenkirchener Straße, der Mangfall und wird nach Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

## **§ 2 Aufhebung**

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ wird hiermit in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ mit all seinen bisherigen Änderungen außer Kraft.



### § 3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den 28.09.2022

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

- 1.) Der Bauausschuss hat am 15.03.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB inkl. seiner Änderungen beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 16.03.2022 bekannt gemacht.
- 2.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufhebungssatzung in der Fassung März 2022 fand in der Zeit vom 31.03.2022 bis 03.05.2022 statt.
- 3.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufhebungssatzung in der Fassung Juli 2022 fand in der Zeit vom 28.07.2022 – 30.08.2022 statt.
- 4.) Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 20.09.2022 die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ in der Fassung vom September 2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldkirchen, 21.09.2022

  
\_\_\_\_\_  
Schaberl, 1. BGM



- 5.) Ausgefertigt  
Feldkirchen, 27.09.2022

  
\_\_\_\_\_  
Schaberl, 1. BGM



- 6.) Der Satzungsbeschluss zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ wurde am 28.07.2022 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, 28.09.2022

  
\_\_\_\_\_  
Schaberl, 1. BGM





**Städtebauliche Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**1. Geltungsbereich:**

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher“ wird in seinem gesamten Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

**2. Städtebau, Orts- und Landschaftsbild:**

Das Planungsgebiet befindet sich Innerorts, umgeben von der Miesbacher Straße, der Höhenkirchener Straße, der Mangfall sowie landwirtschaftliche Fläche im Nordwesten.

Der Geltungsbereich ist abschließend mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie Garagen bebaut. Es gibt 2 freie Baufelder (Flur-Nr. 2992/2 bzw. 2994 i. V. m. 2994/8, alle Gemarkung Vagen), wovon für beide bereits eine Baugenehmigung vorliegt und der Bau jeweils begonnen wurde (Baugrube ist ausgehoben).

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

**3. Situation und Beschreibung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde durch verwaltungsgerichtlichen Feststellungen als rechtswidrig und somit unwirksam erklärt (Urteil des Bayer. VG München vom 16.06.2009 – M 1 K 08.4041).

Ein formalrechtliches Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ wurde bisher nicht durchgeführt und wird hiermit nachgeholt.

Nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ kann für die beiden unbebauten Flächen eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen werden, um hier ein geordnetes Baurecht zu schaffen.

Das Quartier im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich wie folgt: Südlich der Gemeindestraße „Zur Wuhr“ befindet sich ausschließlich Wohnbebauung mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern. Nördlich der Straße steht ein altes Fabrikgebäude mit diversen, mischgebietstypischen Nutzungen unterschiedlicher Firmen.

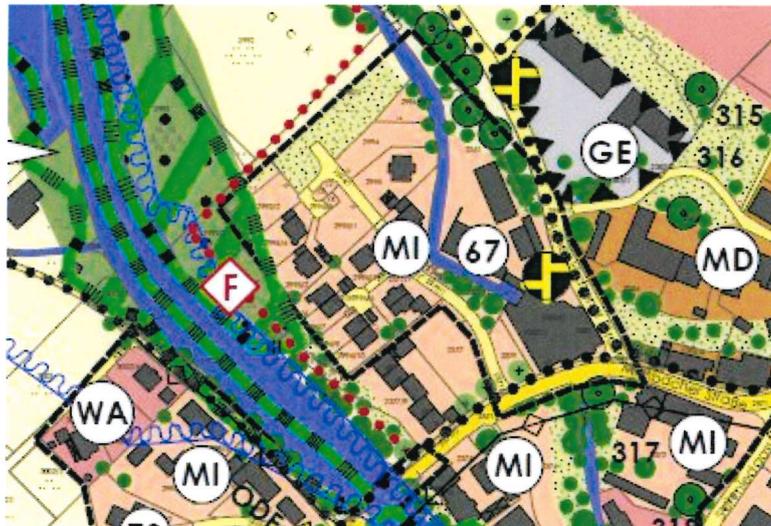
Der Mühlbach als geregeltes Gewässer sowie ein „Garagenhof“ gliedert in diesem Bereich nördlich der Straße „Zur Wuhr“ die Mischgebietsnutzung von weiter bestehender Wohnbebauung deutlich ab.

Da das Quartier bis auf zwei Bauflächen so gut wie vollständig bebaut ist, kann von einer neuen Überplanung abgesehen werden.

Auf Grund der vorliegenden Sach- und Rechtslage der Nichtigkeit hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham entschieden, dass dieser Bebauungsplan deshalb aufzuheben ist.

#### 4. Ziele und Auswirkungen der Aufhebung

Eine ungeordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen relativ homogenen Bebauung nicht zu befürchten. Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzung des Quartiers als Mischgebiet bleibt ebenso erhalten.



Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist dieser Bereich planungsrechtlich somit nach § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung.

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. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ das geeignete Mittel dar.

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 einzuhaltenen Abstandsflächen beschränkt, insofern ist nicht mit größeren weiteren Versiegelungen zu rechnen.

Dem Gebot des Flächensparens kann in dem Plangebiet am einfachsten durch Gebäudeaus- und -umbauten nach den Maßstäben des § 34 BauGB nachgekommen werden.

Dachgeschossausbauten und kleinere Anbauten ermöglichen eine ortsplanerisch angemessene und verträgliche Nachverdichtung auch ohne erneuter Überplanung. Nachbarliche Belange bleiben durch das Einfüge- und Rücksichtnahmegebot des künftig geltenden Baurechts gewahrt.

Eine ungeordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen relativ homogenen Bebauung nicht zu befürchten.

Im Westen – an der Mangfall bzw. deren Böschung – befindet sich ein kartiertes Biotop, das von der Aufhebungssatzung nicht betroffen ist (da der Bebauungsplan ohnehin nichtig ist). Im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung bzw. einer etwaigen möglichen Tektur ist das Biotop entsprechend zu berücksichtigen und von Bebauung oder schädlichen Einflüssen zu schützen.

Die beiden übrigen Bauflächen bzw. die bereits bebauten Grundstücke sind weder im HQ 100 Überschwemmungsgebiet der Mangfall noch in den HQ extrem Überschwemmungsflächen kartiert.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich bzw. in der Umgebung nicht vorhanden.

Die nordwestliche Fläche wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

#### **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**

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, dass Umfang und Detaillierungsgrad eines Umweltberichts für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung nicht ins Gewicht fallen, da das Gebiet vollständig bebaut ist bzw. Genehmigungen erteilt sind.

Das Gebiet ist abschließend bebaut, die Erschließung ist abschließend hergestellt. Bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB bestehen nur äußerst geringe Möglichkeiten einer Nachverdichtung, da die GRZ einzuhalten ist.

Somit ist davon auszugehen, dass - wenn überhaupt - nur äußerst geringe weitere Versiegelungen stattfinden. „Nachverdichtungsmöglichkeit“ besteht nur in die Höhe und auch nur in sehr geringem Umfang im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstandsflächen.

Somit sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Aufhebungssatzung als äußerst gering einzustufen bzw. verändern sich auch ohne Aufhebungssatzung nicht.

Auf die Aufzählung der Einzelnen Angaben bzw. einen ausführlichen Umweltbericht wird somit verzichtet.

## 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 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 Südosten verläuft die Kreisstraße „Miesbacher Straße“.

Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

Schallschutzmaßnahmen werden weder vom Landkreis Rosenheim noch von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham übernommen.

Feldkirchen-Westerham, 27.09.2022

  
(Schaberl)  
1. Bürgermeister

