Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Stand: Entwurf März 2022
redaktionell ergänzt: Oktober 2022

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach- Altenburg“

1. Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“ und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet sowie als landwirtschaftlich zu nutzende Wiesenfläche festgesetzt.
Das Grundstück 326/1 weist eine Gesamtfläche von 1.770m² auf und ist bereits bebaut. Die mit einem weiteren Wohnhaus zu beplanende Teilfläche entspricht 1.275 m². Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flur-Nr. 326/1, 326/2 und 326/3 mit ca. 2.600m². Die Festsetzungen der rechtsgültigen 8. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen nicht dem Bestand und werden im Zuge der 13. Änderung planungsrechtlich gesichert.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat bereits 2018 grundsätzlich einen Änderungsbeschluss gefasst, um auf dem westlichen Teilgrundstück ein weiteres Baurecht zu schaffen. Aufgrund des damals beantragten Baukörpers mit 3 Wohneinheiten und der Situierung der Garagen und Stellplätze wurde das Verfahren Ende 2018 eingestellt, weil der geforderte Waldabstand nicht annähernd eingehalten werden konnte.

Nun liegt ein neuer Antrag für ein Einfamilienhaus als Winkelbau etwas östlicher situiert mit Stellplätzen vor. Auch hier kann der Waldabstand von 20m nicht ganz eingehalten werden, allerdings wurde die Planung derart optimiert, dass ein Abstand von 15m eingehalten wird. Es wurde vom Antragsteller mit dem Forstamt bereits vorbesprochen, dass ein Bauvorhaben, das 15 m Waldabstand einhält und konstruktive bauliche Maßnahmen (hier: Dachstuhl wird statisch gegen Baumfall verstärkt) aus Sicht des Forstamtes akzeptabel ist.

Der Grundstückseigentümer beantragt folgende Änderungen des Bebauungsplanes:

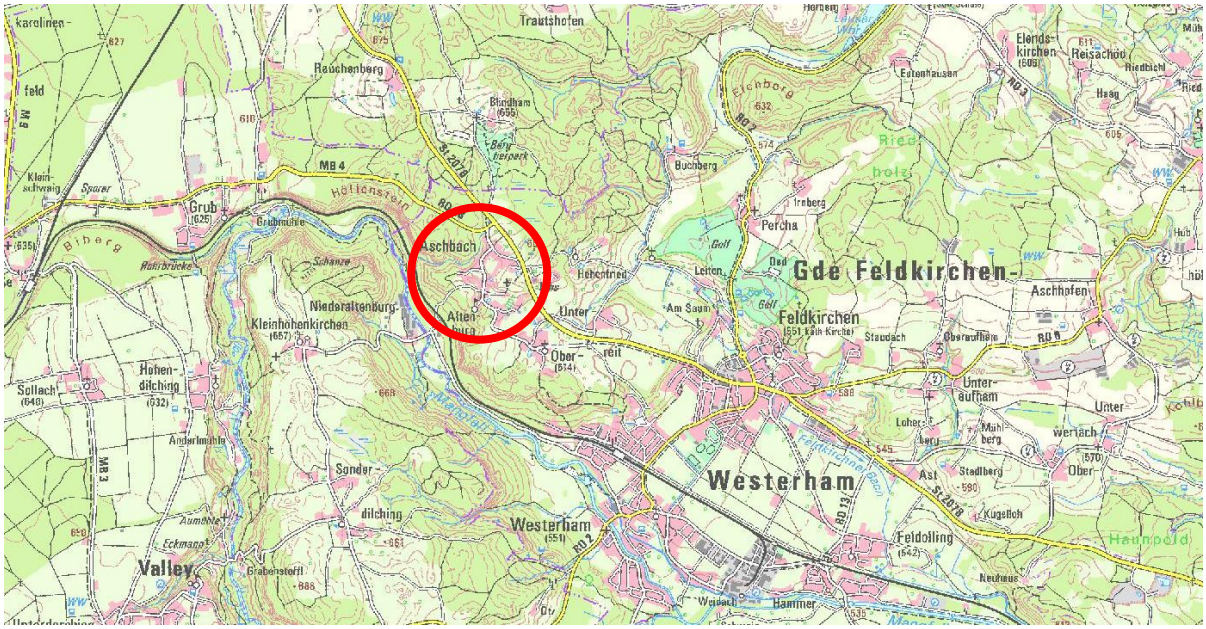
- Der Grundstückseigentümer beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses als Baukörper in zweiter Reihe im Sinne einer flächenschonenden Hinterliegerbebauung.
- Anhebung der Wandhöhe von 5,80m ab OK FFB Erdgeschoss auf 6,80m von natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut
- Festsetzung der abweichenden Bebauung
- Der Baukörper darf in Winkelform, die Dachform für den untergeordneten Gebäudeteil als Flachdach ausgeführt werden.
- Festsetzung der notwendigen Stellplätze für das neu zu errichtende Gebäude nach der rechtsgültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

- Entfall der Fläche eine Garage auf der Flur-Nr. 326/1 (an der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 326).
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Garage/Nebenanlage auf Flur-Nr. 326/2.
- Geländeveränderung zur harmonischen Einfügung des Gebäudes in die umgebende Bebauung.

2. Lage, Größe und ausgeübte Nutzung

2.1 Ortsräumliche Lage

KARTE LAGE IM RAUM
- AUSZUG AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE TK 1:50.000 OHNE MAßSTAB



Quelle: RISBY Rauminformationssystem Bayern; TK50 © 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Geobasisdaten © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung

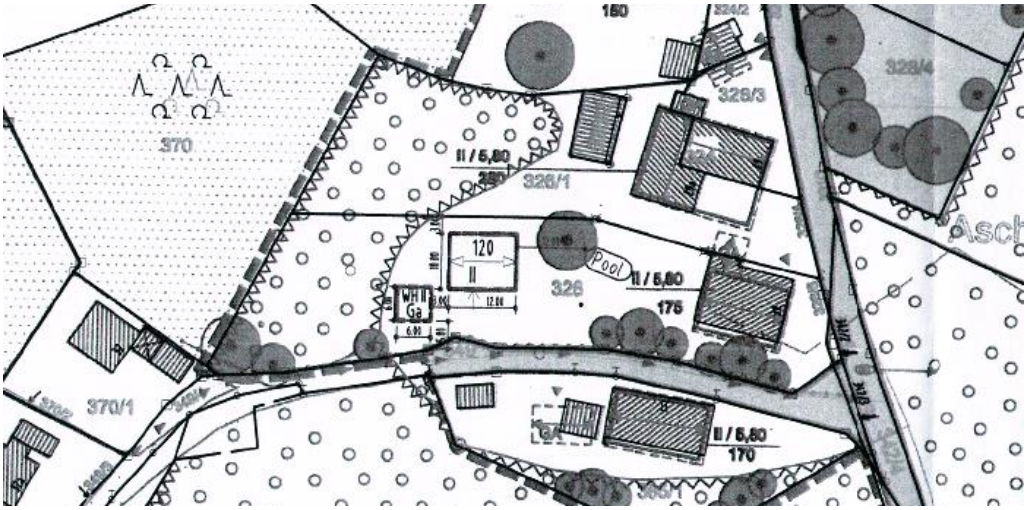
Die Ortschaft Aschbach- Altenburg befindet sich auf einer Höhe von ca. 620m ü. NN Nord-westlich der Gemeinde Feldkirchen- Westerham. Nord-östlich des Ortes verläuft die Staatsstraße St 2078, die München und Rosenheim miteinander verbindet. Das Grundstück grenzt westlich und nordwestlich an Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG an.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt an einem Hang. Eine Gefährdung durch Hanganbrüche oder Ablagerungen liegt nach dem Kartenmaterial Umweltatlas nicht vor.

2.2 Darstellung in Bauleitplänen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Feldkirchen- Westerham wird das Baugrundstück mit der Flur-Nr. 326/1 als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als private, extensiv zu nutzende Wiesenfläche dargestellt. Das bestehende Baurecht ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 „Aschbach/Altenburg“ erhalten.

AUSZUG 8. ÄNDERUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN Nr. 69



Ein bestehendes Gebäude befindet sich im östlichen Teil des Grundstückes. Die Zufahrt der Flurnummer 326/2 führt über das Baugrundstück und kann nun gemeinschaftlich genutzt werden.

2.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“ umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 326/1 der Gemarkung Feldkirchen und ist ca. 1275 m² groß.

2.4 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Auf dem überplanten Grundstück selbst befindet sich ein Wohnhaus das zusammen mit dem Wohnhaus der Flur-Nr. 326/3 an zwei Seiten ohne seitliche Abstandsflächen errichtet wurde und die Zufahrt zu einer Garage/Nebengebäude auf dem Flurstück 326/2.

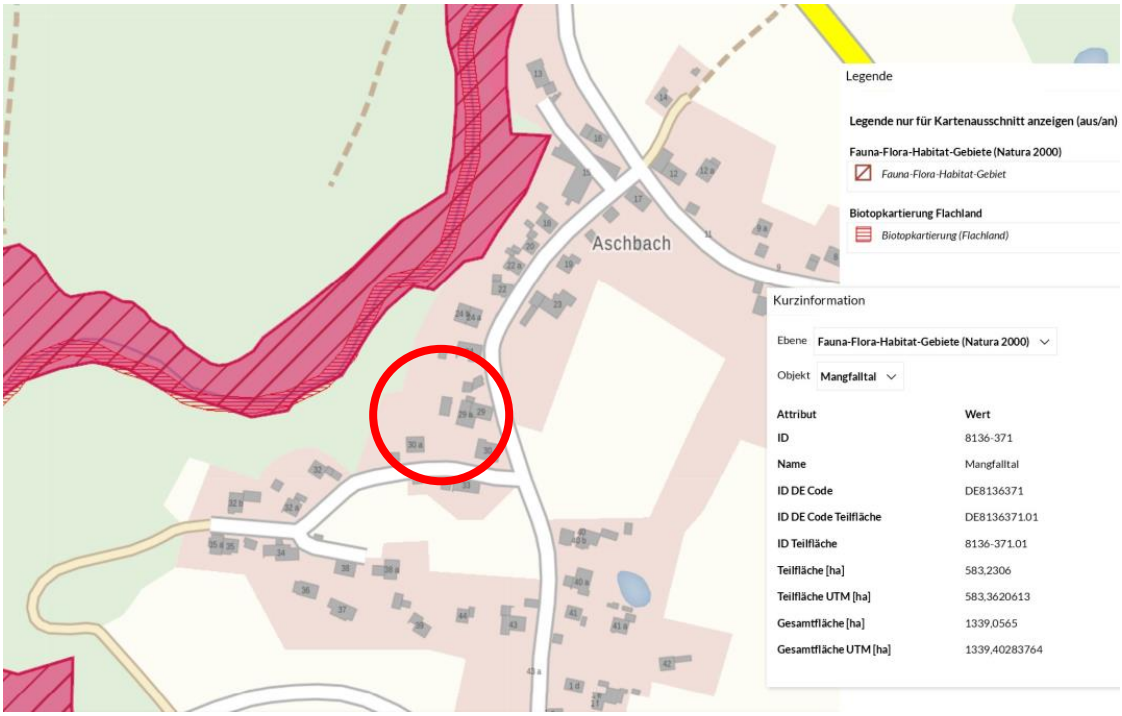
2.5 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Ortsstraße an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen Besondere Anforderungen ergeben sich für Abwässer des geplanten Neubaus, die unterhalb der Rückstauebene der bestehenden, öffentlichen Kanalisation liegen. Alternativ ist im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim mit URNr. W 2175/2011 ein Abwasserleitungsrecht an dem dienenden Grundstück Fl.Nr. 326/6 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr. 326/1 und 326/3 bestellt. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, in dem dienenden Grundstück eine Abwasserleitung unterirdisch zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen. Der Ausübungsbereich für die Abwasserleitung ist in dem der Urkunde beigefügten Lageplan rot eingezeichnet.

3. Planungsgrundlagen

Die 13. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 69 "Aschbach- Altenburg" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

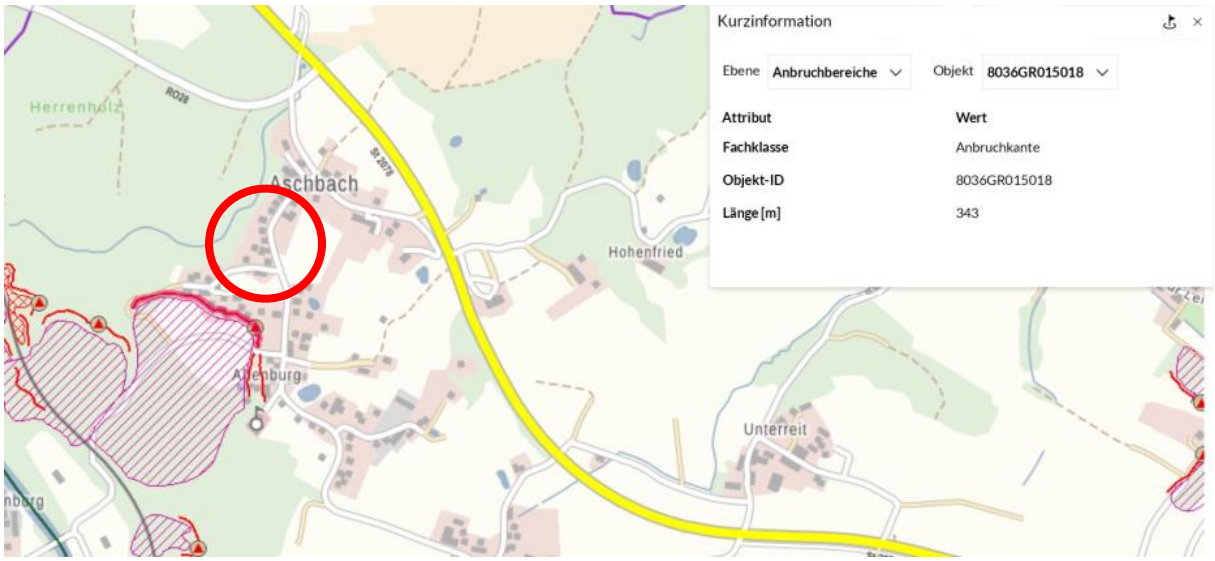
KARTE NATUR Bayerisches Landesamt für Umwelt
- AUSZUG AUS SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPKARTIERUNG OHNE MAßSTAB



© 2022 Bayerische Landesamt für Umwelt

In einem Abstand von rund 60m westlich des Wohngebäudes sind die Waldflächen als FFH-Gebiet DE8136371 ausgewiesen. Der Aschbach bildet den südlichen Abschluss des FFH-Gebietes und ist als Biotop mit der der Nummer 8036-1012-001, Typ natürliche und naturnahe Fließgewässer beim Bayerische Landesamt für Umwelt kartiert.

KARTE NATUR Bayerisches Landesamt für Umwelt
- AUSZUG AUS GEOGEFAHREN OHNE MAßSTAB



© 2022 Bayerische Landesamt für Umwelt

4. Änderung des Bebauungsplanes

1. Punkt A 3.1 überbaubare Fläche
   Begrenzt durch den einzuhaltenden Waldabstand und die bestehende Garage auf der Flur-Nr. 326/2 wird die zusätzliche überbaubare Fläche im Westen des Grundstückes festgesetzt. Eine städtebaulich verträgliche Anordnung zum südlichen Nachbargrundstück ist gegeben.

   Die Abstandsflächen gemäß Satzung über abweichende Maße der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 01.02.2021 kann zu den außerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung liegenden Grundstücken eingehalten werden.

   Das westliche Wohnhaus wird aufgrund der nach Westen abfallenden Hanglage mit OK FFB deutlich unter dem Niveau der bestehenden Straße liegen.
   Abwässer, die unterhalb der Rückstauebene von +638,71 (bestehende Straßenoberkante) anfallen, sind durch automatisch wirkende Abwasserhebeanlagen oder unter bestimmten Voraussetzungen durch Rückstauverschlüsse gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation zu sichern.
   Ein Abwasserleitungsrecht für die Flur-Nr. 326/1 über das Grundstück 326/6 wurde mit der URNr. W2175/2011 als Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Grundstückseigentümer beurkundet. Bei einer Einleitung in den Schmutzwasserkanal über die Flur-Nr. 326/6 liegt die Rückstauebene mit 628,22m deutlich tiefer als das neu zu errichtende Wohnhaus.

2. Punkt A 3.2 Bauweise
   Innerhalb des Geltungsbereichs wird die abweichende Bebauung festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus auf der Flur-Nr. 326/3 darf ohne seitlichen Grenzabstand an die Flur-Nr. 326/1 angebaut werden. Die bestehende Garage und Nebenanlage auf der Flur-Nr. 326/2 darf an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ohne Abstand zu 326/1 errichtet werden.

3. Punkt A 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird von 5,80m (OK FFB Erdgeschoss) auf 6,80m von natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut erhöht, um stehende Fenster inklusive Rolladenkästen im OG zu ermöglichen. Dadurch wird der Bau von Gauben und Kreuzgiebeln verhindert, die städtebaulich nicht gewünscht, bzw. im Bebauungsplan nicht zulässig sind. Der Bauausschuss hat im Zuge einer vorherigen Planung am 03.05.2018 die Örtlichkeit besichtigt. Im Bauausschuss bestand Einigkeit, dass die Erhöhung städtebaulich verträglich ist. Beeinträchtigungen der Nachbarn sind dadurch nicht gegeben.

4. Neu Punkt C 4.6 Geländeveränderungen
   Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs ist zur harmonischen Einfügung des Gebäudes in die umgebende Bebauung talseitig in geringem Umfang zulässig. Ein in das Erdreich eingebundene talseitige Kellergeschoss erlaubt eine der Umgebung entsprechende Wandhöhe.

5. Punkt C 3.2 Höhenlage der Gebäude
   Für die talseitig hinterliegende Teilfläche der Flur-Nr. 326/1 darf die Höhenlage des Eingangs-Geschoßfußbodens OK FFB über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt vor der Hauseingangstür 0,40m nicht überschreiten. Zum Schutz vor hangabwärtslaufendem Oberflächenwasser müssen Lichtschächte so ausgebildet werden, dass sie mind.15cm über die angrenzende Geländeoberkante hinausragen.

6. Punkt A 5.3 Privater Erschließungsweg
   Die Zufahrt erfolgt über eine Verlängerung der privaten Anliegerstraße mit Geh- und Fahrtrecht für die Flur-Nr. 326/2 auf der Flur-Nr. 623/1. Die bisherige Anliegerstraße

führt innerhalb der Flur-Nr. 623/1 zu den Garagen auf dem Flurstück 326/2.
Das neu zu errichtende Wohnhaus ist in Teilen mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt. Die private Erschließungsstraße ist in einer Breite von 3m als Rettungsweg zu errichten. Die zur Befahrung vorgesehene Fläche muss gem. BayBO Art. 5 (1) von öffentlichen Verkehrsflächen einen geradlinigen Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden schaffen.

7. Punkt A 2.3 Maximal zulässige Grundfläche
   Die maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern entfällt und wird durch die für ein allgemeines Wohngebiet zulässige GRZ von 0,4 nach §17 BauNVO für die 13. Änderung festgesetzt.

8. Punkt C 3.1 Der Baukörper
   Der neu zu errichtende Baukörper darf in Winkelform errichtet werden. Die Dachform für den untergeordneten Gebäudeteil kann als Flachdach ausgeführt werden.

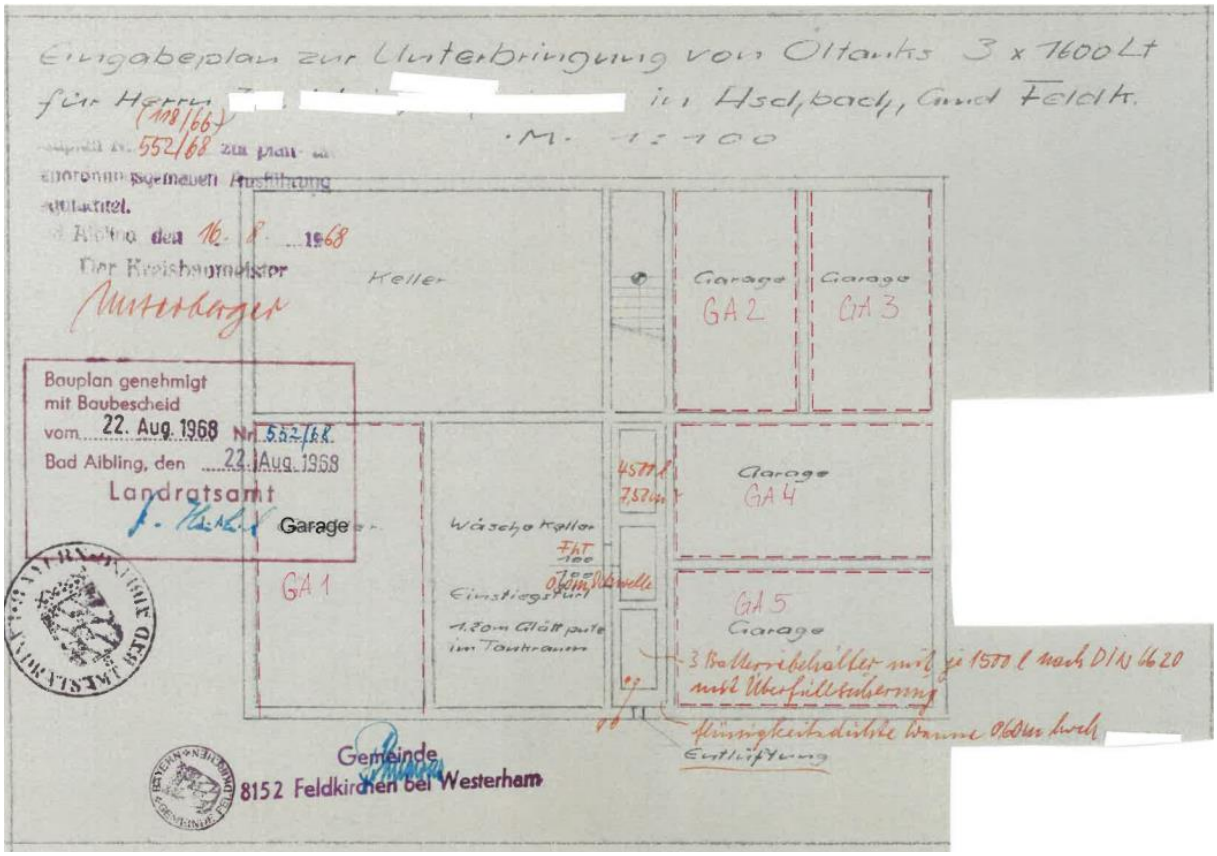
9. Punkt A 2.5 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Nebenanlagen ohne Zweckbestimmung
   Das bestehende Gebäude mit einer Fläche von 80m² und einer Länge von 12m auf Flur-Nr. 326/2 wurde außerhalb einer Fläche der baulichen Nutzung ohne Abstandsflächen errichtet. Es unterteilt sich in einen nördlichen Garagenteil (9m) und eine südliche Nebenanlage (3m). Nach Art. 6 (7) [1] 1 dürfen Garagen … mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.
   Nach Art. 6 (7) [2] darf die Länge der Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltende Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Um dieses Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern, wird die abweichende Bebauung ohne seitliche Grenzabstände im Westen und Süden festgesetzt.

10. Neu: Punkt A 7.4
    Festsetzung einer Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Aufgrund des geringen Abstandes von 15m zum Wald sind für das westliche Wohnhaus konstruktive Maßnahmen wie z. B. ein verstärkter Dachstuhl mit dem Bauantrag nachzuweisen.

11. Punkt C 2.1 Stellplatzbedarf
    Für das neu zu errichtende westliche Gebäude gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung. Eine Fläche für Stellplätze/Carport mit 10,35x6m wird östlich des geplanten Wohnhauses, in Verlängerung der Zufahrt festgesetzt.

    Bestand 29 und 29a: Auf der Flur-Nr. 326/1 sind im Wohnhaus 5 Garagen integriert. Es besteht ein Garagennutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 326/3. Auf der Flur-Nr. 326/3 sind 2 Garagen festgesetzt. Damit stehen den beiden bestehenden Wohnhäusern Flächen für 7 Garagenstellplätze und 1 Stellplatz zur Verfügung. Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan beträgt die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude max. 3.

    Die bestehenden Wohnhäuser 29 und 29a weisen insgesamt 6 Wohneinheiten auf. Von den ursprünglich geforderten 6 Stellplätzen gemäß §24 GaStellV Teil IV können 5 Stellplätze (3 davon als Garage im Wohnhaus Nr. 29) im Bereich der überbaubaren Fläche nachgewiesen werden. Ein Stellplatz wird auf dem Grundstück gesondert festgesetzt.



bestehende 5 Garagen im Haus Nr. 29; Eintrag in Eingabeplan zur Unterbringung von Öltanks vom 22. August 1968

4.1 Naturschutz

In einem Abstand von ca. 60m westlich des Wohngebäudes sind die Waldflächen als FFH-Gebiet DE8136371 ausgewiesen und der Aschbach als B 8036-1012-001. Von der Baumaßnahme sind aus forstfachlicher Sicht keine FFH-Belange betroffen. Die angrenzenden Gehölze sind bei der Baumaßnahme zu erhalten, naturschutzfachliche und naturschutzrechtliche Einwände bestehen nicht. Das beiliegende Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten.

Aus forstfachlicher Sicht sollte bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, aus Sicherheitsgründen ein Abstand von mindestens 20m vom Wald zum Schutz von Leben und Gesundheit vor Schäden bei Sturmereignissen abgehalten werden.

Die beiden in jüngster Zeit eingeschlagenen Waldbestände auf Flur-Nr. 324/0 im Norden und Flur-Nr. 370/0 im Westen grenzen in einem Abstand von deutlich weniger als 20 m an das geplante Gebäude. Gemäß Art. 15 BayWaldG sind diese, soweit nicht bereits geschehen, innerhalb von drei Jahren wieder aufzuforsten. Mit dem Aufwachsen eines Waldbestandes ist in einigen Jahrzehnten bei entsprechenden Baumhöhen mit einer steigenden abstrakten Baumwurfgefahr zu rechnen.

Es sind daher die nachbarlichen Belange zwischen den Bauwerbern und den beiden Waldbesitzern abzuwägen. Gegenläufige Nutzungsinteressen sollen in rücksichtsvoller Weise zugeordnet und unter Beachtung des jeweils widerstreitenden Interesses ausgeübt werden:

- Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist aus dem den Eigentümer eines Waldgrundstücks treffenden Rücksichtnahmegebots trotz durch heranrückender Bebauung möglicherweise steigender Haftungsrisiken kein Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs von jeglicher Bebauung ableitbar. Waldbesitzern obliegt es vielmehr grundsätzlich und damit unabhängig von einem Bauvorhaben in der Nachbarschaft, einen den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht genügenden Zustand zu schaffen. Eine Baumwurfgefahr und die sich hieraus ergebende gesteigerte Verkehrssicherungspflichten können allenfalls dann ausnahmsweise dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme widersprechen, wenn deswegen unzumutbare Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks bestehen, von dem eine Baumwurfgefahr ausgeht (vgl. BayVGH, Beschl. v. 26.04.2021, Az.: 15 CS 21.1081). Eine erhebliche Einschränkung der bodenrechtlichen Nutzbarkeit des an das Vorhabengrundstück angrenzenden Waldes durch das geplante Bauvorhaben ist nicht ersichtlich. Der an die geplante Bebauung angrenzende Waldstreifen kann nach wie vor forstwirtschaftlich genutzt werden. Gewisse Einschränkungen wie beispielsweise die Erforderlichkeit besonderer Sicherungsmaßnahmen beim Fällen einzelner Bäume, ein ggf. erforderlich werdender frühzeitiger Einschlag vor der Hiebreife sowie erhöhte Aufwendungen zur Bewirtschaftung des relevanten Grundstücksstreifens sind in Anbetracht der relativ kleinen relevanten Fläche im Vergleich zur Gesamtgröße des im Eigentum der Waldbesitzer stehenden Waldes zumutbar.

- Gleichwohl ist jedenfalls eine Fläche mit 15 m Abstand zum Waldrand von Bebauung freizuhalten. Insoweit wird das westliche Baufenster auf der Fl.Nr. 326/1 weitestgehend nach Osten, also vom Wald weg, orientiert. Dadurch reduziert sich der Abstand von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, zu den Waldflächen i.S.d. Art. 2 BayWaldG auf den Fl.Nrn. 324/0 und 370/0 auf 15 m. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Überdies ist die Dachkonstruktion des westlichen Wohnhauses gegen Baumwurf zu verstärken. Dies wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt, Ziff. A.10.4, Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Gegen diese Planung bestehen auch seitens der zuständigen Fachbehörde, dem AELF Rosenheim, Bereich Forsten, keine Bedenken (vgl. die Stellungnahme vom 22.Oktober 2021).

- Weiter liegt der Baumbestand innerhalb der Hauptwindrichtung und das zur Bebauung vorgesehene Grundstück mit der Fl.Nr. 326/1 steigt deutlich an. Unter Abwägung der nachbarlichen Interessen kann das Waldbrandrisiko bei den neuzeitlichen funkenflugfreien Öl- und Gasheizungen weitgehend ausgeschlossen werden, zumal sich das geplante Vorhaben außerhalb der vorherrschenden Hauptwindrichtung befindet.

- Soweit im Übrigen noch eine potentielle Baumwurfgefahr besteht, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob es noch einer Haftungsfreistellungserklärung des Bauherrn gegenüber dem Waldeigentümer bedarf (vgl. BayVGH, Urt. v. 29.10.1998, Az.: 2 N 95.2824).“

5. Ziel und Zweck der Planung

Die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für ein Wohnhaus ist unter Abwägung der nachbarlichen Interessen städtebaulich unbedenklich. Die Grundstücksgröße lässt sowohl die Errichtung eines weiteren Gebäudes sowie die Anordnung der Gebäudeteile zu. Die GRZ bleibt innerhalb der zulässigen Obergrenzen gem. §17 BauNVO. Die flächensparende Erschließung in zweiter Reihe erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden privaten Zufahrt. Eine Nachverdichtung in zweiter Reihe im Sinne einer flächenschonenden Hinterliegerbebauung ist Ziel des Landesentwicklungsplanes. Durch die Bebauungsplanänderung kann Wohnraum für eine weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

6. Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.
Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauphase werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet erwartet.

Durch die Beschränkung auf 1 Wohneinheit und der bereits bestehenden gemeinschaftlichen Zufahrt durch 2 weitere Anlieger entsteht eine geringfügige zusätzliche Belastung der Anwohner.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Feldkirchen- Westerham, den ……..

…… ……

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

WerkStadt Architekten PartGmbB
Architekten Innenarchitekt Stadtplaner
Detter, Kriesche-Pongratz, Ranner-Grimm