

# GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM



## LANDKREIS ROSENHEIM

### EINBEZIEHUNGSSATZUNG

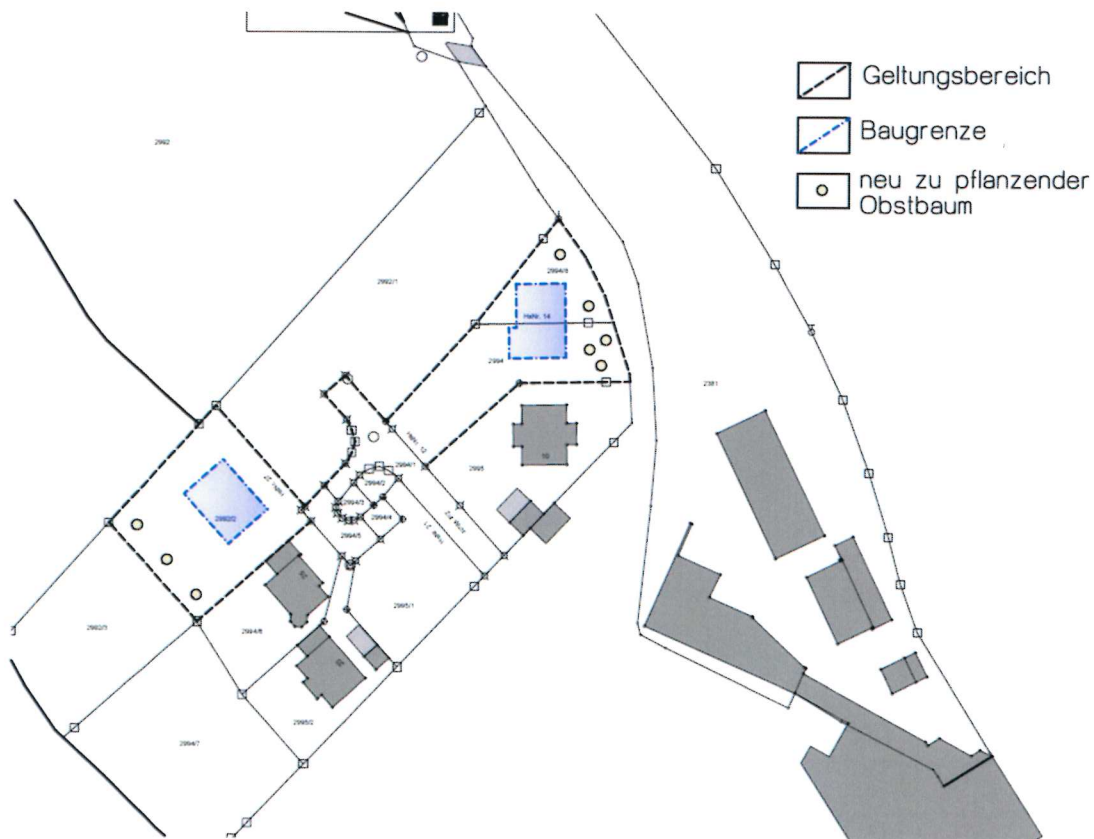
#### Flur-Nr. 2992/2, 2994 und 2994/8 der Gemarkung Vagen

Zur Einbeziehung der oben genannten Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt auf Grund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Einbeziehungssatzung als Satzung.

Entwurf vom März 2022

Planfassung zur Bekanntmachung: Juli 2022



## **A: Satzungstext**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 9 BauGB, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, und mit Verweis auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) erlässt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham folgende Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Festsetzungen/Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Für die einzubeziehenden Flächen werden Festsetzungen zu Baugrenzen und Pflanzgebote getroffen.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Weiter gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 01.02.2021 sowie die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 11.08.2021.

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als MI gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

## § 4 Festsetzungen

### 1. Gegenstand

Die im Lageplan näher bezeichneten, einzelnen Außenbereichsflächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Gemeinde: Feldkirchen-Westerham  
Gemarkung: Vagen  
Ortsteil: Westerham  
Flur-Nr.: 2992/2, 2994 und 2994/8

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist der enthaltene Lageplan.

----- Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 3. Festsetzungen

Es werden Baugrenzen festgelegt -- . -- . -- .

Flächen zur Bepflanzung

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

## § 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Durchgrünung der Flächen wird ein Pflanzgebot von 1 heimischer Laub- bzw. Obstbaum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Weitere Festsetzungen insbesondere zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden mit folgender Begründung nicht getroffen:

Es besteht kein Ausgleichsbedarf, da durch die Einbeziehungssatzung kein **erstmaliger** Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird (vgl. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). dabei muss auch keine m<sup>2</sup>-scharfe Betrachtung der Grundfläche der Baukörper nach Baugenehmigung und der Bauräume nach Einbeziehungssatzung erfolgen. Ermittlungen sind nur in dem Umfang durchzuführen, dass eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist (vgl. Dirnberger, in: BeckOK BauGB, § 1a, Rn. 17). Differenzen im Bagatellbereich sind danach unerheblich und begründen im Rahmen der Abwägung keinen Ausgleichsbedarf. Dies sollte in der Begründung zur Einbeziehungssatzung dargestellt werden.

Biotopkartierungen sind nicht in die Einbeziehungssatzung aufzunehmen. Schon für Bebauungspläne besteht dafür keine Kennzeichnungs- oder Übernahmepflicht; vgl. § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB, wo Biotopkartierungen gerade nicht erwähnt werden. Für eine Einbeziehungssatzung gilt dies erst recht. Zumal nur § 9 Abs. 6 BauGB entsprechende Anwendung findet.



Damit müssen auch gesetzliche Verpflichtungen für gesetzliche Biotope nach § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG nicht in die Einbeziehungssatzung aufgenommen werden. Es gibt keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung, dass der Gehölzsaum/Uferbegleitgehölz am Mühlbach zu erhalten ist.

Soweit erforderlich können die Stadtorte für Neupflanzungen etwas verschoben werden.

Auf Bibervorkommen kann in den Hinweisen hingewiesen werden.

Weiter gibt es bereits für beide Grundstücke eine Baugenehmigung. (BG-2015-354 und BG-2015-414). Von daher ist ein Ausgleich nicht zu erbringen und somit auch nicht festzusetzen. Die Baubeginnsanzeige wurde bereits dem LRA vorgelegt. Die Einbeziehungssatzung wird erlassen, um etwaige Tekturanträge genehmigungsfähig zu machen.

Im ursprünglichen, derzeit in der Aufhebung befindlichen Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ war aufgrund seines Alters (noch) kein Ausgleichsflächenrecht anzuwenden; im Bebauungsplan finden sich keine Festsetzungen zum Artenschutz bzw. zu Ausgleichsmaßnahmen.

In den erteilten Baugenehmigungen sind ebenso keine Auflagen zum erbringenden Ausgleich erhalten. Von daher kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die möglichen Tekturanträge zu den bereits erteilten Baugenehmigungen (weswegen die Einbeziehungssatzung erlassen wird) derart gering und untergeordnet sind, dass hierfür ebenso kein Ausgleich notwendig ist.

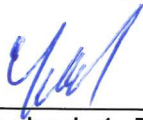
## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Verfahrensvermerke

- 1.) Der Bauausschuss hat am 15.03.2022 die Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 2992/2, 2994 und 2994/8 der Gemarkung (Zur Wuhr) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2022 bekannt gemacht.
- 2.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerbeteiligung zur Aufhebungssatzung in der Fassung März 2022 fand in der Zeit vom 12.05.2022 – 14.06.2022 statt.
- 3.) Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 05.07.2022 die die Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 2992/2, 2994 und 2994/8 der Gemarkung (Zur Wuhr) in der Fassung vom Juli 2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldkirchen, 07.07.2022



Schaberl, 1. BGM



- 4.) Ausgefertigt  
Feldkirchen, 21.09.2022



Schaberl, 1. BGM



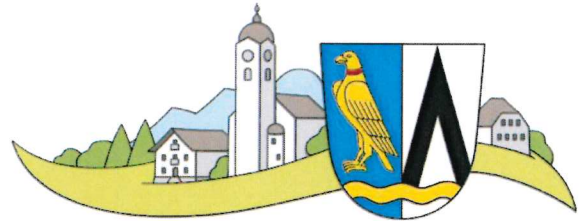
- 5.) Der Satzungsbeschluss zur die Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 2992/2, 2994 und 2994/8 der Gemarkung (Zur Wuhr) wurde am 26.10.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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, 26.10.2022



Schaberl, 1. BGM





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

**1. Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 2992/2, 2994 und 2994/8 der Gemarkung Vagen und setzt auf diesen entsprechende Baufenster fest. Die Lage und Größe der Baufenster ergeben sich aus dem aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“, der aufgrund einer verwaltungsgerichtlichen Feststellungen als rechtswidrig und somit unwirksam erklärt worden ist (Urteil des Bayer. VG München vom 16.06.2009 – M 1 K 08.4041).

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst nur die Flur-Nr. 2992/2, 2994 und 2994/8 der Gemarkung Vagen, um die ansonsten verloren gehenden Baurechte auf den Grundstücken, die bislang nicht umgesetzt worden sind, zu sichern.

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

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich bzw. nordwestlich der Sichtstraße „Zur Wuhr“, angrenzend an die bereits umgesetzte Wohnbebauung im diesem Bereich (abgegrenzt vom im östlichen Teil vorhandenen mischgebietstypisches Gewerbe durch einen Garagenhof).

Die Bauflächen werden nach Norden durch den Mühlbach, nach Westen/Südwesten durch die Mangfall und nach Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die angrenzende Wohnbebauung besteht aus Einzel-, Doppel- sowie einem Geschosswohnungsbau.

Durch die Möglichkeit der Umsetzung der hiermit zu sichernden zwei Baurechte wird sich das Orts- und Landschaftsbild nur in sehr geringfügigem Ausmaß verändern.

Durch eine Beurteilung des Baurechts gem. § 34 BauGB wird sich die Bebauung an den Bestand anpassen und somit in die Umgebung einfügen.

Weiter hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham eine Abstandsflächensatzung sowie eine Stellplatzsatzung, die im Rahmen eines Bauantrages anzuwenden sind.



### 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“ wird durchgeführt.

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

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.

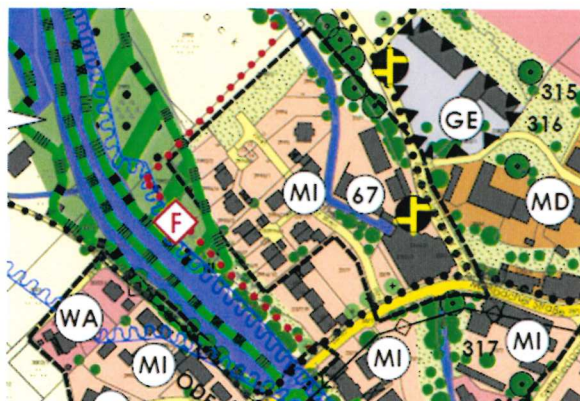
Der Mühlbach als geregeltes Gewässer sowie ein „Garagenhof“ gliedert in diesem Bereich nördlich der Straße „Zur Wuhr“ die Mischgebietsnutzung von weiterer bestehenden Wohnbebauung deutlich ab.

Da das Quartier bis auf zwei Bauflächen so gut wie vollständig bebaut ist, kann von einer kompletten Neuüberplanung des gesamten Quartiers abgesehen werden.

Auf Grund der vorliegenden Sach- und Rechtslage hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham entschieden, dass für die Flur-Nr. 2992/2, 2994 und 2994/8 der Gemarkung Vagen diese Einbeziehungssatzung „Zur Wuhr“ erlassen wird.

### 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 Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zur Wuhr“ 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 Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zur Wuhr“ werden die im § 1 BauGB enthaltenen Belange nur teilweise und auch nur in sehr geringem Maße berührt. Im Rahmen einer gerechten Abwägung und zur Sicherung der Baurechte stellt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Zur Wuhr“ das geeignete Mittel dar.

Die öffentlichen Belange werden nur wenig bis gar nicht berührt.

Zum Schutz der Grünflächen, des Abstandes zum Mangfallufer bzw. zur deutlichen Abgrenzung des Ortsrandes werden entsprechende Baugrenzen festgelegt. Weiter ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Es besteht kein Ausgleichsbedarf, da durch die Einbeziehungssatzung kein **erstmaliger** Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird (vgl. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). eine m<sup>2</sup>-scharfe Betrachtung der Grundfläche der Baukörper nach Baugenehmigung und der Bauräume nach Einbeziehungssatzung muss daher nicht erfolgen. Aufgrund bestehender Baugenehmigungen ist eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist (vgl. Dirnberger, in: BeckOK BauGB, § 1a, Rn. 17). Differenzen im Bagatellbereich sind demnach unerheblich und begründen im Rahmen der Abwägung keinen Ausgleichsbedarf.

Biotopkartierungen werden nicht in die Einbeziehungssatzung aufgenommen. Schon für Bebauungspläne besteht dafür keine Kennzeichnungs- oder Übernahmepflicht; vgl. § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB, wo Biotopkartierungen gerade nicht erwähnt werden. Für eine Einbeziehungssatzung gilt dies erst recht. Zumal nur § 9 Abs. 6 BauGB entsprechende Anwendung findet. Damit müssen auch gesetzliche Verpflichtungen für gesetzliche Biotope nach § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG nicht in die Einbeziehungssatzung aufgenommen werden. Unabhängig davon liegt das kartierte Biotop an der Mangfall außerhalb des Geltungsbereiches.

Soweit erforderlich können die Stadtorte für Neupflanzungen etwas verschoben werden.

Auf Bibervorkommen wird hingewiesen. Neupflanzungen sind entsprechend zu sichern bzw. zu schützen.

Weiter gibt es bereits für beide Grundstücke eine Baugenehmigung. (BG-2015-354 und BG-2015-414). Von daher ist ein Ausgleich nicht zu erbringen und somit auch nicht festzusetzen. Die Baubeginnsanzeige wurde bereits dem LRA vorgelegt. Die Einbeziehungssatzung wird erlassen, um etwaige Tekturanträge genehmigungsfähig zu machen.

Im ursprünglichen, derzeit in der Aufhebung befindlichen Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich der Miesbacher Straße“ war aufgrund seines Alters (noch) kein



Ausgleichsflächenrecht anzuwenden; im Bebauungsplan finden sich keine Festsetzungen zum Artenschutz bzw. zu Ausgleichsmaßnahmen.

In den erteilten Baugenehmigungen sind ebenso keine Auflagen zum erbringenden Ausgleich erhalten.

Von daher kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass die möglichen Tekturanträge zu den bereits erteilten Baugenehmigungen (weswegen die Einbeziehungssatzung erlassen wird) derart gering und untergeordnet sind, dass hierfür ebenso kein Ausgleich notwendig ist.

Besondere erhaltenswerte, schützenswerte Bäume oder dergleichen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Biotopkartierung des Biotops B-8136 223-004 streift das Grundstück Flur-Nr. 2992/2 Gmkg. Vagen geringfügig an der westlichen Grundstücksecke. Ein Eingriff ist hier nicht vorgesehen, die Baugrenze ist entsprechend nördlich.

Im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung bzw. einer etwaigen möglichen Tektur ist das Biotop entsprechend zu berücksichtigen und von Bebauung oder schädlichen Einflüssen zu schützen.

Zum Thema Außenbeleuchtung besteht keine Rechtsgrundlage. Mit der letzten Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde zwar eine entsprechende Änderung eingeführt (Art. 41a BNatSchG). Diese Vorschrift ist allerdings noch nicht in Kraft getreten, weil es an der erforderlichen Rechtsverordnung des Umweltministeriums fehlt.

Zu Stellplätzen werden keine Festsetzungen aufgenommen, da hier die Stellplatzsatzung die Gestaltung und Anzahl regelt ( § 5 ).

Die Niederschlagswasserentsorgung regelt bereits die gemeindliche Entwässerungssatzung.

§ 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht einen Gewässerrandstreifen nur im Außenbereich vor. Im Innenbereich hat der Bundesgesetzgeber darauf ausdrücklich verzichtet. Mit der Einbeziehungssatzung werden diese Grundstück zum Innenbereich. Für den Pufferstreifen gibt es keine Rechtsgrundlage, ein Pufferstreifen wird daher nicht festgesetzt.

Durch die Festsetzung von zwei Baufenstern wird dem Gebot des Flächensparens entsprochen. Weitere Bauflächen werden nicht geschaffen.

Nachbarliche Belange bleiben durch das Einfüge- und Rücksichtnahmegebot des geltenden Baurechts gewahrt.

Eine ungeordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung ist aufgrund der Einbeziehungssatzung sowie der Beurteilung gem. § 34 BauGB entsprechend der vorhandenen relativ homogenen Bebauung nicht zu befürchten.

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.

### **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. 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.

## **6. Hinweise**

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 - getrennt durch die bestehende Bebauung - 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.

Wasserrecht:

Baugenehmigungspflichtige Anlagen, näher als 602 m am Mühlbach bzw. an der Mangfall unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes.

Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, zu beantragen.

Feldkirchen-Westerham, 26.10.2022



(Schaberl)  
1. Bürgermeister

