

Gemeinde
Feldkirchen -Westerham



Städtebauliche Begründung

Zur 9. Bebauungsplanänderung
Nr. 72 „Bucklberg“
gemäß § 13a und § 13b BauGB

213/31 und 213/41, 215/5 und
Teilflächen der Fl.Nr. 211 und 209,
Am Bucklberg, Gemeinde Feldkirchen-Westerham



Entwurf: Juli 2022
Entwurf: Oktober 2022
Planfassung: November 2022

1. Planungsanlass

Durch die Überplanung einer bestehenden Baulücke am Bucklberg soll neuer Wohnraum für einheimische Familien geschaffen werden.

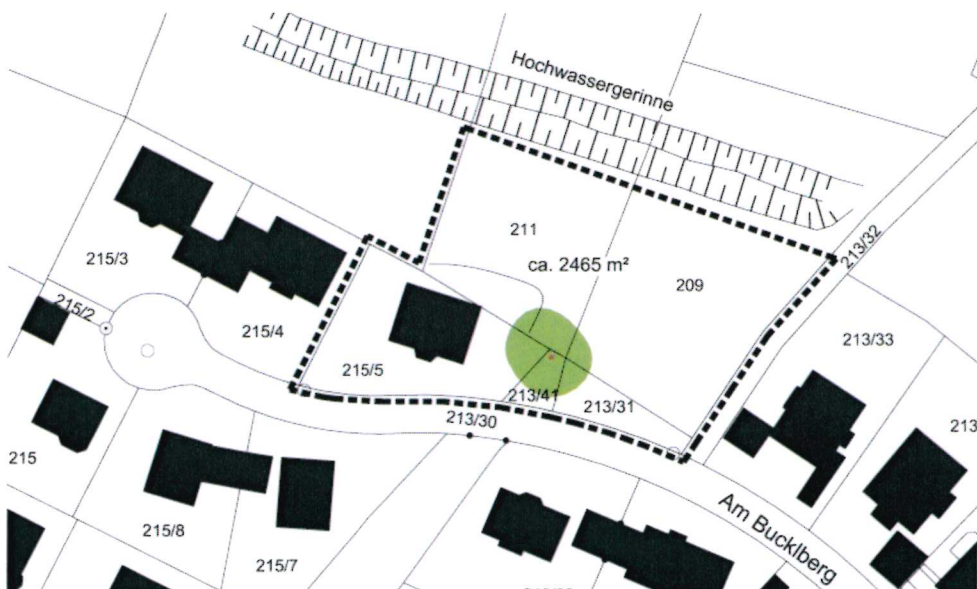
Geplant sind 2 Doppelhäuser mit je 130 qm Grundfläche und jeweils 2 Doppelgaragen, die zwischen den beiden Gebäuden liegen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll auch eine Doppelgarage mit 8*9,25 Metern auf der bereits bebauten Fl.Nr. 215/5 ergänzt werden.



Abb. 1: Luftbild Feldkirchen-Westerham, Am Bucklberg

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderung umfasst die Fl.Nr. 213/31 und 213/41, 215/5 und Teilflächen der Fl.Nr. 211 und 209, Am Bucklberg der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 2465 m².



Die Grundstücke befinden sich am Rande der Siedlung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, am sogenannten Bucklberg, der sich am nördlichen Ortsrand erhebt. Nördlich davon befindet sich ein Hochwassergerinne, das die Grundstücke vom Golfplatz trennt und wild abfließendes Regenwasser bei Starkregenereignissen auffangen soll.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 213/31 befindet sich im Besitz der Gemeinde und wird derzeit zum Parken von Besuchern genutzt.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 213/31 und 213/41, 215/5 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bucklberg“. Die beiden anderen Grundstücke mit den Teilflächen der Fl.Nr. 211 und 209 stellen eine Erweiterung des Geltungsbereichs dar.

Auch wenn der Flächennutzungsplan der Gemeinde sehr detailgenau dargestellt ist, wird die angedachte Planung dem Entwicklungsgebot (§8 Abs. 2 BauGB) nachkommen. Die Flächenabweichung ist sehr gering und auch inhaltlich sind die Grundzüge des Flächennutzungsplanes, welche die ortplanerische Entwicklung betreffen, nicht berührt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.



3.1 Verfahren

Da sich ein Teil der Grundstücke in einem bereits bestehenden Bebauungsplan befindet und der andere Teil im baurechtlichen Außenbereich liegt, muss die Maßnahme in zwei verschiedenen Verfahren parallel behandelt werden.

Die Bebauungsplanerweiterung im nördlichen Teilbereich soll nach **§13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen** im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zwei Neubauten befinden sich zwar baurechtlich im Außenbereich, sind aber faktisch als Baulücke anzusehen, die zur Wohnraumschaffung geschlossen wird.

Bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 gilt §13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, was hier der Fall ist.

Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um einen Lückenschluss eines Wohngebietes handelt. Die für den Geltungsbereich festgesetzte Grundfläche unterschreitet die in Satz 1 genannte maximal zulässige Grenze von einer GR 10.000 deutlich.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für den südlichen Bereich soll nach **§13a Bebauungspläne der Innenentwicklung** auch im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben, da hier keine neue Grundfläche festgesetzt wird und auch die Grundfläche des bestehenden Gebäudes von ca. 135 m² deutlich unter der Obergrenze von 20.000 m² zurückbleibt.

Die weiteren Voraussetzungen sind für beide Bereich ebenso gegeben.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, wird im vorliegenden Fall nicht vorbereitet oder begründet.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG vor noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach dem UVP-G nicht erforderlich da durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung weder ein prüfpflichtiges Vorhaben ermöglicht wird noch der Grenzwert der Anlage 1 zum UVP-G erreicht wird. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben nicht im Außenbereich. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht notwendig.

4. Städtebauliches Planungsziel

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim. Insgesamt ist ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher grundsätzlich bestrebt, in Berücksichtigung der folgenden Leitlinien, neuen Wohnraum zu schaffen:

- Innerörtliche Nachverdichtung zur Schonung von Außenbereichsflächen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von zwei Doppelhäusern in einer bestehenden Baulücke vor und entspricht daher den Zielen der Gemeinde und dem Regionalplan.

5. Bebauungsplanänderung und Erweiterung

Die Bebauungsplanänderung erweitert und ändert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 „Am Bucklberg“.

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Aufgrund der Dichte der Planzeichen und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und seinen Änderungen.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der umgebenden Bebauung und der Darstellung im FNP werden die Grundstücke analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Da es sich um sehr große Grundstücke und deren Teilflächen handelt, die darüber hinaus am Ortsrand liegen, sind hier die Grenzwerte der BauNVO für ein WA nicht maßgeblich. Gemäß der angrenzenden Bebauung wird eine maximale GR von 130 festgesetzt, die einem Gebäude von ca. 10*13 Metern entspricht.

Die maximal zulässige Grundfläche GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (Summenmaß GR + GR2+ GR3) überschritten werden.

Da die Grundflächen sehr knapp bemessen sind und aufgrund der Situation vor Ort relativ lange Zufahrten notwendig sind, wurde für Garagen (GR 2) sowie Erker, Terrassen und Balkone eine zusätzliche GR 3 gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige GR stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

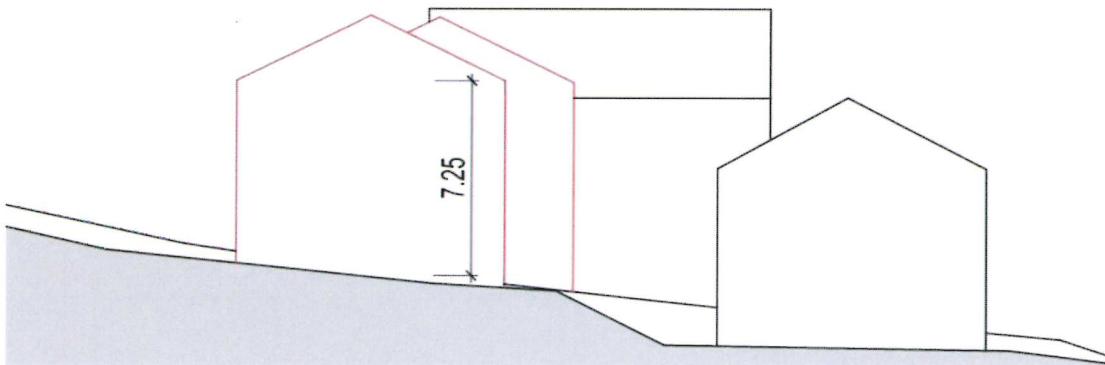


Wandhöhen

Die Gebäude können gleich der Nachbarbebauung die Hanglage nutzen und die Südseite zum Teil mit Hanggeschoss ausführen.

Die zulässige Wandhöhe wird im Geltungsbereich auf 7,25 m festgesetzt, was im Vergleich zum Alt-Bebauungsplan, der eine Wandhöhe von 5,90 m zulässt, eine Erhöhung um 1,35 m darstellt. Bei Betrachtung des östlichen Nachbarn wurde auch hier bei der Wandhöhe vom Ur-Bebauungsplan abgewichen. Die Erhöhung des Dachgeschosses erlaubt es den Bewohnern das oberste Geschoß als Wohnraum zu nutzen. Gemessen wird die zulässige Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberkante im Geländemittel hangabwärts bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Um die Verträglichkeit der Wandhöhe zu prüfen wurde ein Schemaschnitt angefertigt, der zeigt, dass sich die neuen Gebäude, DN 26 Grad, trotz höherer Wandhöhe noch in die umgebende Bebauung einfügen.



Schemaschnitt Höhenentwicklung

Durch die Erhöhung kann zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln, was den Zielen des LEPs sowie des Regionalplans zur Nachverdichtung (Bestand Am Bucklberg 14) und der Schonung der Außenbereichsflächen (Neubauten) nachkommt.

5.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Anbauelemente und untergeordnete Gebäudeteile in begrenztem Maß zugelassen. Dies dient einer maßstäblichen Unterordnung der Gebäudeteile.

5.3 Abstandsflächen

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO, der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 27.01.2021.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen sowie die zulässige Wandhöhe berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung werden unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und die Festsetzungen zur Dachgestaltung zu einer positiven Wirkung beitragen.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind für Hauptanlagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-26 Grad zulässig. Der First ist, im Sinne einer traditionellen Haus- und Dachlandschaft, mittig anzuordnen, die Dachneigung ist gleichmäßig auszuführen.

Quergiebel, die sich über 1/3 der Hausbreite erstrecken sind im Änderungsbereich zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports etc. werden im Sinne eines Planungsspielraumes und einer zeitgemäßen Gestaltung der Gebäude abweichende Dachformen und -Dachneigungen zugelassen. Der Hanglage entsprechend ist auch eine Anordnung von Terrassen und Gärten auf den Garagen zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Das geplante Vorhaben fügt sich so in den vorhandenen Straßenraum und in die umgebende Hauslandschaft ein.

Die Gebäude haben eine Ausrichtung nach Süden, gleich der westlich angrenzenden Bebauung.

5.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 07.08.2018.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (notwendige Stellplätze) sind zur Vermeidung von Behinderungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum für jede Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Für Gewerbliche Nutzungen gilt die GaStellV. Der Nachweis der Stellplätze ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze beziehungsweise auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Da die im Geltungsbereich festgesetzte GR 130 aufgrund der genau bemessenen Grundfläche der Hauptgebäude eng bemessen ist, wurde darüber hinaus eine GR für Garagen und Carports ausgewiesen.

Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Für die Garagen kann die Hanglage genutzt werden, so dass die Dächer der Garagen als Terrassen oder Gärten geplant werden können.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Eiche, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden muss.

Der Bauausschuss der Gemeinde hat der Fällung des Baumes, nach ausführlicher Diskussion, ausdrücklich zugestimmt. Im Gegenzug dafür sollen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Ersatz gepflanzt werden.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.



Foto: Hochwassergerinne / Übergang zum Golfplatz

7. Änderung des Alt-Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 "Bucklberg" in der Fassung vom^{29.06.99} rechtsverbindlich seit^{24.09.99} und seinen Änderungen, wird mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und Erweiterung vom^{22.11.22} für den Geltungsbereich geändert.

Bad Aibling, den 21.11.2022

.....
Dipl.-Ing. C. Petzenhammer
Stadtplanerin

Feldkirchen -Westerham, den^{22.11.2022}


.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister