



**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
**14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 –**  
**„Im Hofpoint“**  
**mit integrierter Grünordnung**

**Begründung: Satzungsbeschluss 14. 02. 2023**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 15.03.2022 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 – „Im Hofpoint“ beschlossen.

**Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 – „Im Hofpoint“ ist ein Antrag der Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 1905, 1905/3 und 1903 auf Änderung des Bebauungsplans. Beantragt ist die Bebauung mit einem Doppelhaus und Garagen im nördlichen Grundstücksbereich, Ergänzung im östlichen Teil mit einem Carport und Erweiterung des Gewerbebetriebes im Süden.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham verfolgt das Ziel durch maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum, vor allem für junge Bürger der Gemeinde, zu schaffen.

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Vagen und ist begrenzt, im Westen und Süden von der Vagener Straße, im Norden von der Bahnlinie.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung befindet sich auf Teilflächen von Flur Nr. 1905, 1905/3 und 1903 und umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Die Änderungsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 und ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Für die beantragten Bauvorhaben ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

**Verfahrensart:**

Durch die 14. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept wird fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss durchgeführt.

Begründung:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ist nicht erforderlich.

**Begründung der Festsetzungen:**

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

Diese 14. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 14. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Im Hofpoint“ einschließlich bisheriger Änderungen verwiesen.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr.8 Bau NVO sind ausgeschlossen.

#### **Festsetzungen zur Grünordnung:**

Um gerade im ländlichen Raum die Lebensräume von Kleinsäugetieren nicht zu zerschneiden, sind Zäune ohne Sockel mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm herzustellen.

Der Grundsatz "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" ist zu beachten. Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen mindert die Versiegelungswirkung und wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Die Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume sichern ein Mindestmaß an Begrünung der Baugrundstücke und dienen als Ersatz für entfallende Bäume, was im Plangebiet vor allem die Ortsrandeingrünung durch die vorhandenen Bäume sichert.

Mit der Festsetzung von Unzulässigkeit von Schottergärten soll der stetig steigenden Versiegelung von Flächen und damit schwindendem Artenreichtum und negativen Auswirkungen auf das Mikroklima entgegen gewirkt werden.

#### **Planungsziele:**

- Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Im Hofpoint“ und stellen eine sinnvolle Ergänzung zum Gebäudebestand dar.
- Durch die Zulässigkeit eines Doppelhauses mit Garagen soll die maßvolle Nachverdichtung und Schaffung von Bauland für ortsansässige Gemeindebürger ermöglicht werden.
- Eine Durchmischung des Gebietes ist durch die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes gewährleistet.
- Die Art der Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und zwar
  - E 1 auf diesen Flächen ist Wohnnutzung unzulässig,
  - E 2 auf diesen Flächen ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der max. zulässigen Grundflächen GR, der max. zulässigen Gesamtgrundflächenzahl GRZ II und der zulässigen seitl. Wandhöhe geregelt.
- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- Bestehende Abwasser-Hauptleitung der Gemeinde:  
Im Geltungsbereich verläuft in Nord-Südrichtung eine Abwasser- Hauptleitung. Der notwendige Sicherheitsabstand zu den Gebäuden wurde im zeichnerischen Teil mit ca. 2,0 m festgesetzt. Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen und Lage der Abwasser-Hauptleitung darzustellen. Der genaue Verlauf ist zu prüfen, zu berücksichtigen und die geforderten Abstände sind einzuhalten.  
Die geplanten Baukörper sind höhen- und lagemäßig entsprechend zu planen.  
Der Schutz der Leitung während der Bauzeit muss gewährleistet sein.  
Für Carports im Bereich der Abwasserleitung ist aus o.g. Gründen ein Bauantrag notwendig und im Genehmigungsverfahren zu klären, ob eine Überbauung möglich ist.
- Zufahrt zu Flur Nr. 1905/3:  
Die Erschließung/Zufahrt erfolgt über fremde Grundstücke/Flurnummern. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist die grundbuchrechtliche Sicherung nachzuweisen.
- Zahl der Vollgeschoße: max. II
- Es gilt offene Bauweise. Die festgesetzte offene Bauweise greift die Charakteristik der Umgebungsbebauung auf.
- Die zulässige Dachneigung im Änderungsbereich beträgt 15° - 27 °.

- 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.
- Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.  
Als Dachform sind für Hauptgebäude traditionelle, gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Im Sinne der Wohnraumgewinnung in Dachgeschossen werden Zwerchbeziehungsweise Kreuzgiebel je Gebäude und Gebäudelängsseite einmalig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite wird aus Gründen des Ortsbildes jedoch auf maximal 1/3 der Gebäudelängsseite begrenzt, der First muss 0,4 m unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.
- Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung berücksichtigt die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und stellt sie in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein.

#### Hinweise:

- **Artenschutz**  
Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (z.B. Zauneidechse, Gebäudebrüter, Vögel und ggf. Fledermäuse) auftreten, sind vor Baubeginn die Vorschriften des besonderen Artenschutzes anhand Bestandsprüfung zu berücksichtigen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).
- **Denkmalschutz:** siehe Hinweis im Bebauungsplan
- **Niederschlagswasserbewirtschaftung:** siehe Hinweis im Bebauungsplan
- **Hochwasserschutz und baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse:** siehe Hinweis im Bebauungsplan
- **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.  
Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung ist an das bereits in der Flur-Nr. 1912 bestehende Netz des WBV Feldolling vorzunehmen.  
Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Vorhabensträger/Bauherrn 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 und dem WBV Feldolling ist jeweils unabhängig 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.
- **LRA Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau:**  
Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
- **Eisenbahn-Bundesamt:**  
Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans

zu berücksichtigen. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.a.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

- **Immissionen:**  
Nördlich verläuft die Bahnlinie München - Holzkirchen - Rosenheim. Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (Luft- und Körperschall etc.) sind zu dulden.  
Die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachten ist mit der Immissionsschutzbehörde zu klären. Ein evtl. notwendiges Schallschutzgutachten sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.  
Die Immissionen aus dem P&R-Platz sowie der Wertstoffinsel sind zu dulden .
- **Maßentnahme:**  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

**Kosten und Finanzierung:**

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

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

Feldkirchen-Westerham, den 03.03.2023

Hans Schaberl  
1. Bürgermeister



Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB  
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: architekt@krogoll.de