



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: 30. Juni 2023

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

## BEGRÜNDUNG

### Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 12. Änderung umfasst die Flur- Nummer 388/12 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 384 und 384/2 der Gemarkung Kleinhöhenrain und eine Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Hanggarage bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Baugrenze für ein Wohnhaus und eine Fläche für Garage/Stellplatz vor. Die Größe und Lage dieser Festsetzung entspricht nicht dem Bestand und wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung bestandsbezogen angepasst.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 grundsätzlich einer Änderung der Bebauung auf der Flur-Nr. 388/12 zugestimmt. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll dem Grundstückseigentümer die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses zur generationenübergreifenden Bebauung innerhalb der Familie ermöglicht werden.

Das geplante Wohnhaus liegt an dem gegen Osten steil abfallenden Zieglerweg.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sollen vorgenommen werden:

- Erweiterung um ein Einfamilienhaus im östlichen Grundstücksbereich
- Erweiterung des Geltungsbereichs zur planungsrechtlichen Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswasser (Bestand und Neubau)
- Abweichung von Punkt 3.1.1 Geländeaufschüttung
- Abweichung von 3.2.2 Dachgestaltung
- Abweichung von Punkt 3.2.8 Anpflanzgebot im Bereich des zusätzlichen Wohnhauses
- Ergänzung Punkt 3.2.16 Abweichende Festsetzung der notwendigen Stellplätze
- Verschiebung und Vergrößerung der festgesetzten Baugrenze für das bestehende Wohnhaus / Garage mit Veränderung der Höhenlage OK FFB
- Neu: geotechnisches Risikomanagement
- Neu: Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nur nach Abstimmung mit dem Büro für Geotechnik zulässig. (Hinweis)

## Planungsgrundlagen

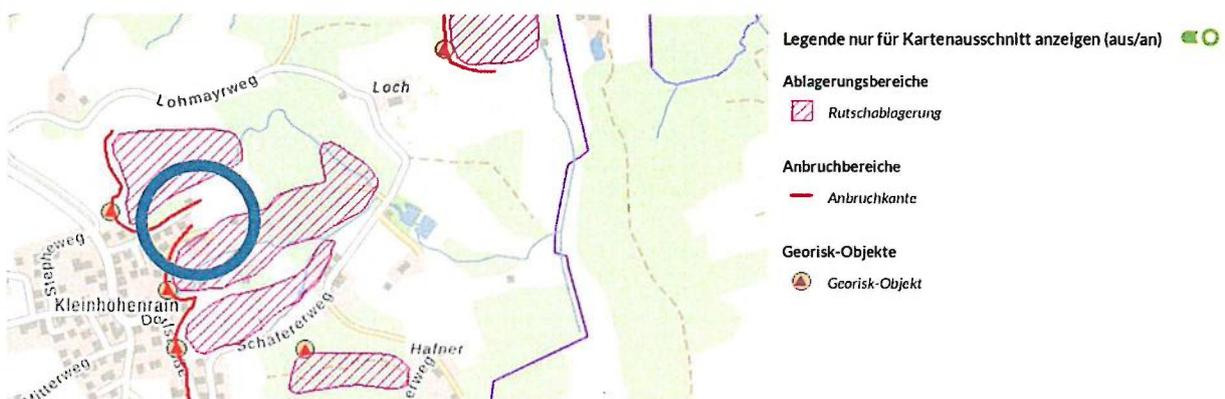
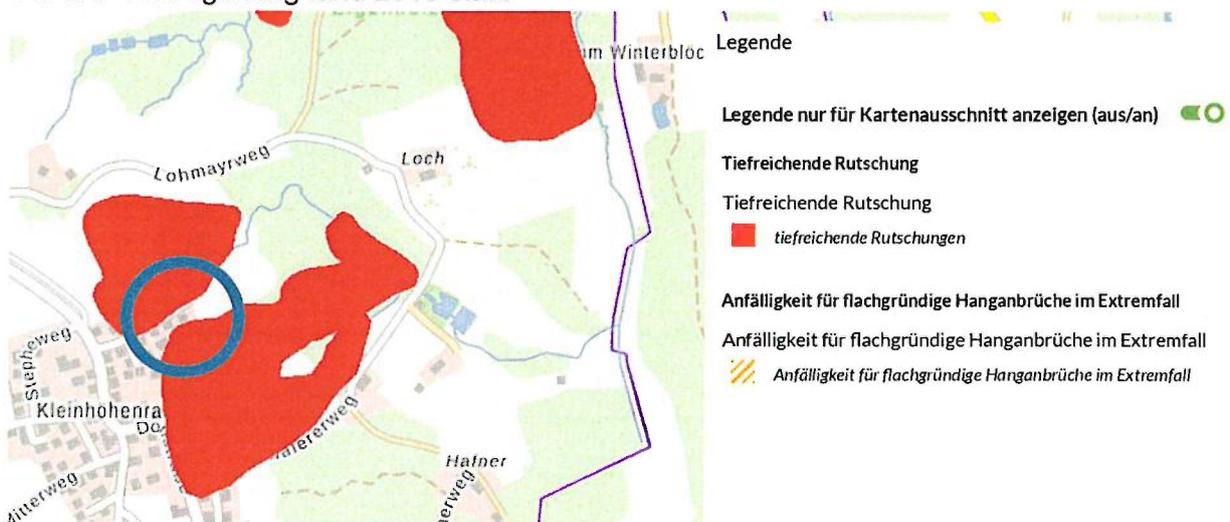
Die 12. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich entwickelt aus dem

- rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem
- Bebauungsplan Nr. 55 "Schäfererweg" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham
- Entwurfsplanung Josef Eglseder vom 25.10.2022
- Höhenaufmass Ingenieurbüro Neumaier 03.04.2022
- Baugrundgutachten Dr.-Ing. A. Schubert 30.03.2001
- Baugrundgutachten Grundbaulabor München GmbH Projekt-Nr. P22148 vom 06.03.2023
- Bestandslageplan Entwässerung Niederschlagswasser vom 07.02.2023

## Lage und Flächennutzung

Die zu bebauende Fläche der Flur-Nr. 388/12 befindet sich gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt im Bereich zwischen zwei tiefreichenden Rutschungen.

Die LfU-Teilbegehung fand 2013 statt.



Nördlich des Grundstücks endet die Anbruchkante des Georisk-Objekts 8037GR015025 „N Zieglerweg“ mit einer Gesamtlänge von 369m, südlich endet die Anbruchkante mit einer Gesamtlänge von 190m des Georisk-Objektes 8037GR015014 „Kleinhöhenrain 2“

Beschreibung und Entwicklung der Rutschung zu Georisk 8037GR015025

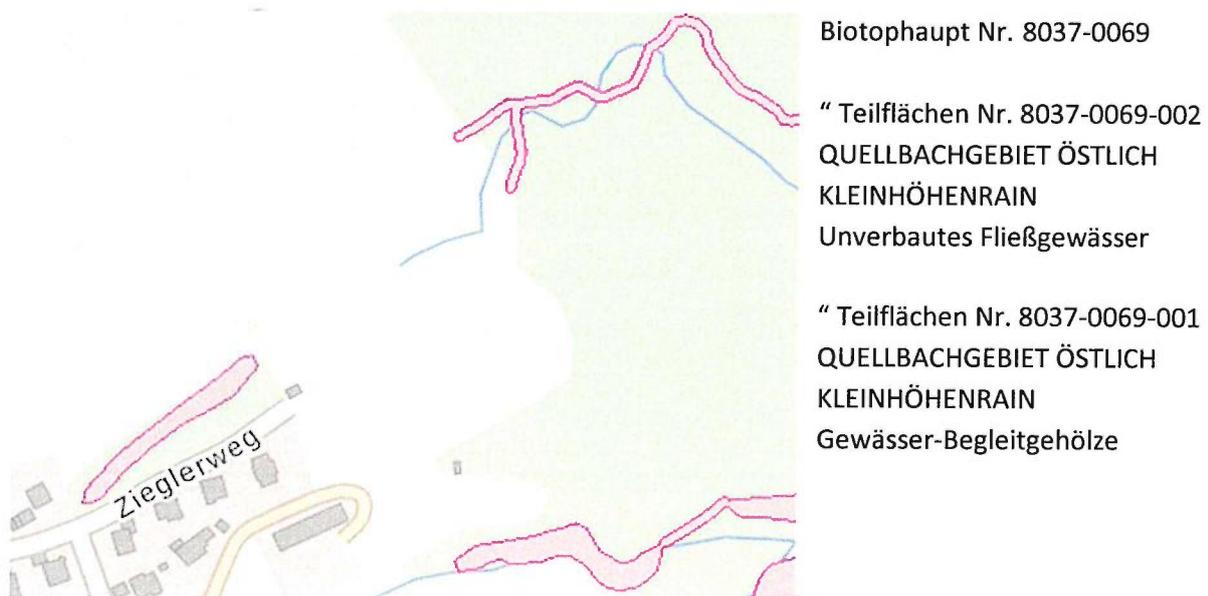
*„Die Rutschung zeigte zum Zeitpunkt der Begehung keine Anzeichen für eine weiter anhaltende Aktivität. Der Hang zeigt eine leichte Rutschmorphologie, wobei im Wiesenbereich wohl früher eine Planierung stattgefunden hat. Die Anbruchkante ist auch im Wiesenbereich im Gelände und im Schattenbild gut erkennbar. An der Kante stehen sehr nahe Gebäude. Eine Reaktivierung der Gesamtmasse ist wenig wahrscheinlich, solange keine destabilisierenden Eingriffe vorgenommen werden. Eine weitere Bebauung der Hangkante ist kritisch zu sehen.“*

Der Abstand des geplanten Gebäudes zum Georisk 8037GR015025/Hangkante beträgt ca. 135m.

Beschreibung und Entwicklung der Rutschung zu Georisk 8037GR015014

*„Die Rutschung ist bereits alt angelegt. Sie zeigte zum Zeitpunkt der Begehung insbesondere im Fußbereich Anzeichen für eine weiter anhaltende Aktivität. Der Hang zeigt eine deutliche Rutschmorphologie mit wassergefüllten Senken und Buckeln. Im Waldbereich treten Säbelwuchsbäume auf. Die Anbruchkante ist sehr ausgeprägt. Am oberen Hang liegen starke Wasseraustritte. Eine Reaktivierung der Gesamtmasse ist nicht ganz auszuschließen. Sie könnte dann auch den Gebäudebestand an der oberen Kante betreffen. Vor Wassereinleitungen und sonstigen destabilisierenden Eingriffen muss gewarnt werden.“*

Der Abstand des geplanten Gebäudes zum Georisk 8037GR015014/Hangkante beträgt ca. 175m.



Quelle: BayernAtlas / Umwelt / Natur / Biotopkartierung (Flachland) <https://geoportal.bayern.de>

## Änderung des Bebauungsplanes

1. Um die geplante Nachverdichtung planungsrechtlich zu sichern, wird eine zusätzliche Baugrenze am östlichen Grundstücksrand mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Diese ist asymmetrisch; im Norden 6,40m und im Osten 16m lang. Nach Süden und Westen erfolgt eine Anbindung an die bestehende Hanggarage. Durch die Erweiterung der Baugrenzen werden die abstandsflächenrechtlich erheblichen Belange nicht negativ berührt. Die talseitige Wandhöhe wird auf 7,30m festgesetzt. Balkone und Terrassen dürfen in der Fläche für Anpflanzgebot nicht errichtet werden.  
Aufgrund der ausgeprägten Hanglage mit einer Höhendifferenz von 7m von Süd-West nach Nord-Ost ist eine gesonderte Festsetzung der Kubatur der Gebäude nötig. Die Oberkante Fertigfußboden wird mit 586,57müNN (ursprünglich 93,65 m) festgesetzt. (Hinweis: Die ursprüngliche Höhenzuordnung des Geländes erfolgte in einem örtlichen System auf den Grenzstein an der nordwestlichen Grundstücksecke, der eine Bezugskote von 96,0 aufweist. Im Höhenaufmass vom Ingenieurbüro Neumaier wird dieses Höhensystem durch Angaben müNN ersetzt. Der Bezugspunkt 96,0 entspricht 589,12müNN)
2. Abweichend von Punkt 3.1.1 wurde das ursprüngliche Gelände in seinem natürlichen Verlauf geändert. Gemäß Baugrundgutachten aus dem Jahr 2001 ist eine Aufschüttung des talseitigen Geländes bis zur vollständigen Einschüttung der Tiefgarage nicht möglich. Dadurch könnte eine Rutschung des talseitigen Geländes ausgelöst werden (s. Seite 10). Eine teilweise Aufschüttung ist erfolgt.-> Die Bauarbeiten müssen geotechnisch überwacht werden. Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise ist das geotechnische Büro in Kenntnis zu setzen.
3. Abweichend von Punkt 3.2.2 Dachgestaltung wird für das zusätzliche schmale und lange Wohnhaus ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15-20° zugelassen.
4. Abweichend von Punkt 3.2.8 Anpflanzgebot wird auf eine Länge von 25m im Bereich des zusätzlichen Wohnhauses das Anpflanzgebot von hohen Bäumen verzichtet. Das Pflanzgebot für heimische Sträucher, festgesetzt im Ursprungsbebauungsplan bleibt erhalten.
5. Hinweis neu: Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham trat am 11.08.2021 in Kraft. Am Bestandsgebäude wird keine Änderung vorgenommen. Hier wurde nach dem zum Zeitpunkt des Bauantrages ein Stellplatz gefordert. Das neu geplante Wohnhaus weist eine Wohnfläche über 50m<sup>2</sup> aus. Laut Stellplatzsatzung werden hierfür 2 Stellplätze benötigt. In der bestehenden Hanggarage wird ein Stellplatz für das bestehende Wohnhaus und ein neuer Stellplatz für das zusätzliche Wohnhaus nachgewiesen. Der gemäß Stellplatzsatzung geforderte zweiten Stellplatz wird am Zieglerweg errichtet. Die Stellplätze müssen gemäß Stellplatzsatzung einzeln anfahrbar sein.
6. Im Rahmen der Nachverdichtung fiel auf, dass das bestehende Wohnhaus mit Tiefgarage der Darstellung in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig widerspricht. Eine bestandsbezogene Anpassung in Lage, Größe und Höhenlage OK FFB ist erfolgt. Durch die Verschiebung der Baugrenzen werden die abstandsflächenrechtlich erheblichen Belange nicht negativ berührt.
7. Festsetzung zum geotechnisches Risikomanagement. Das ursprüngliche Baugrundgutachten von Dr.-Ing. A. Schubert vom 30.03.2001 wurde durch ein geotechnisches Gutachten nach DIN 4020 vom Grundbaulabor München GmbH am 06.03.2023 fortgeschrieben. Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt befindet sich das Baugrundstück im Gefahrenhinweisbereich für tiefreichende Rutschungen.

Gründung: Mit der Gründung des geplanten Neubaus müssen die setzungswilligen und rutschgefährdeten Böden vollständig durchfahren werden. Als erschütterungsarmes Verfahren bei Einsatz eines leichten Bohrgerätes kommt eine Pfahlgründung mit Mikropfählen nach DIN EN 14199 in Frage. Der geplante Neubau bindet direkt an die bestehende Garage an. Zur Sicherung der Bestandsgründung werden Sicherungs- und Unterfangungsmaßnahmen nach DIN 4123 notwendig. Bei größeren Unterfangungshöhen besteht die Gefahr, dass der unter der Garage eingebrachte Kies insbesondere im Bereich der rolligen Kieslagen ausläuft, was in der Konsequenz zu unkontrollierten Setzungen und damit zu Gebäudeschäden führen kann. Um dies vorzubeugen, müssen besondere Maßnahmen vorgesehen werden.

Wasserdurchlässigkeit: Für alle erdbenenetzten Bauteile ist die Ausbildung einer Abdichtung gemäß DIN 18533-1 Wasserwirkungsklasse W2.1-E/W2.2-E. Alternativ kann das Untergeschoss des geplanten Gebäudes druckwasserdicht gemäß WU-Richtlinie des DAfStb erstellt werden (auch Gebäudedurchdringungen). Sollten die grundwasserberührten Bauteile diffusionsdicht auszubilden sein, z.B. bei hochwertig genutzten Flächen im Untergeschoss, wird eine Schwarzabdichtung oder Frischbetonverbundfolie erforderlich.

Bemessungswasserstand: Der Bemessungswasserstand hinsichtlich der Auftriebssicherheit des Gebäudes ist auf niedrigste Geländeoberkante am Neubau anzusetzen.

Bewegungsfugen: Für die Überbauung sind Bewegungsfugen vorzusehen.

Winterbau: Bei Winterbau ist darauf zu achten, dass der Baugrund nicht auffriert bzw. bereits fertig gestellte Bauteile nicht unterfrieren. Frostschutzmaßnahmen sind unbedingt vorzusehen.

Leitungssicherung: Leitungen im Grundstück und des umliegenden Geländes sind festzustellen, zu sichern oder gegebenenfalls zu verlegen.

Bauzeitliche Wasserhaltung: Für die Gründungsarbeiten des Wohnhauses ist eine Schicht- und Tagwasserhaltung mit Dränagen und Pumpen vorzusehen. Für eine fachgerechte Ableitung des gesammelten Wassers ist zu sorgen.

Aufgrund der Zuordnung des Bauvorhabens zur geotechnischen Kategorie GK3 muss der Sachverständige für Geotechnik zwingend beratend bei der weiteren Planung der Baugrubensicherung, der erforderlichen Schichtwasserhaltung, der Gründung und der Abdichtung erdberührter Teile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umwelttechnischen Überwachung herangezogen werden.

Sollten andere als die im Baugrundgutachten Grundbaulabor aufgeführten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden oder sich die Planung ändern, so ist das Büro Grundbaulabor München GmbH zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren.

8. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept:

Bei der im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durchgeführten

Baugrunduntersuchung stellte sich heraus, dass die Moräneböden zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 nicht geeignet sind. Das gesammelte Niederschlagswasser muss vollständig vom Grundstück abgeleitet werden.

Bereits für das bestehende Wohnhaus sollte gemäß Baugrundgutachten von Dr.-Ing. A. Schubert vom 30.03.2001 die Versickerung von Oberflächenwasser im Umfeld der ursprünglichen Baumaßnahme vermieden werden. Versickerungen sollen nur unterhalb der untersten Geländestufe angeordnet werden. Derzeit besteht eine Entwässerungsleitung vom Wohnhaus Nr. 10 in Richtung Weiher auf der Flur-Nr. 384 (384/2). Der Weiher ist über den Stoffelgraben mit weiteren Weihern östlich von verbunden. Östlich des Weihers befindet sich das Biotop Quellbachgebiet östlich Kleinhöhenrain Nr. 8037-0069 mit der Biotopteilfläche Nr. 8037-0069-002 als unverbautes Fließgewässer.

Das Oberflächenwasser vom neu zu errichtenden Wohnhaus wird über Fallrohre und mittels Entwässerungsleitungen gesammelt, an die bestehende Entwässerungsleitung angeschlossen und in den Weiher eingeleitet.

Die Behandlung des Niederschlagswassers für alle bestehenden und neu zu errichtenden Gebäude auf der Flur-Nr. 388/12 ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan, ggf. mit Prüfung des Bauzustands der vorhandenen Entwässerungsleitung mit dem Bauantrag nachzuweisen.



Quelle: Bayernatlas/Topografische Karte ohne Schummerung

### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich. Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung im Außenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich ein häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung. Der Gedanke einer zukünftigen Nachverdichtung ist positiv zu bewerten und wird von der Gemeinde unterstützt.

### **Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **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. Der östliche Ortsrand, vorgegeben durch das südliche Nachbargebäude (dessen Nutzung als Maschinen- und Lagerhalle sowie Tierhaltung eingeschränkt ist) wird fortgeführt. Zum Schutz von Mensch und Natur wird das geotechnische Risikomanagement, durchgeführt durch das Grundbaulabor München GmbH, zwingend vorausgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Feldkirchen- Westerham, den 06.07.2023



Johannes Zistl, 1. Bürgermeister



WerkStadt Architekten PartGmbH  
Detter, Kriesche-Pongratz, Ranner-Grimm

Anlage:

Geotechnisches Gutachten Grundbaulabor P22148 Vorgangs-Nr. 191241.1.2.-KA

Gründung: Merkblatt des Bauindustrieverbandes über die Vermeidung von Maschinenumstürzen im Spezialtiefbau

Erdwärme: Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit“ in Zusammenarbeit mit dem Bundesverband Wärmepumpe e.V.  
Leitfaden „Oberflächennahe Geothermie“ aus der Reihe „UmweltWissen – Klima & Energie“ Bayerisches Landesamt für Umwelt

Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT)

Deponieverordnung (DepV)