



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

Stand: April 2024

## 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“

### **Anlass der Planung**

Die Grundstücke der Flur-Nr. 344 und 345 der Gemarkung Kleinhöhenrain liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schäfererweg“ und sind als allgemeines Wohngebiet sowie mit einer Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden diese Grundstücke als „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Die für das Grundstück aktuell rechtskräftige 4. Bebauungsplanänderung wurde nie umgesetzt. Daher bezieht sich die 14. Änderung des Bebauungsplanes auf die 3. Änderung. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem landwirtschaftlichen Nebengebäude geringfügig bebaut. Die Garage ist in das Haupthaus integriert.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2021 grundsätzlich einem Umbau des bestehenden Gebäudes, dem Einbau einer Büronutzung im bestehenden Nebengebäude sowie der Schaffung von Stellplätzen und der Bereitstellung von Flächen zur Unterbringung von Gerätschaften für die Gartenbewirtschaftung zugestimmt. Von Seiten der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass sich der zweigeschossige Gebäudeteil für Stellplätze und dem darunterliegenden Geschoss im Bereich der Hangabrisskante gem. Kartierung des Landesamtes für Umwelt befindet und hier die Geogefahr entsprechend berücksichtigt werden muss.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, eine energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses durchzuführen. Hierfür soll aufgrund der erforderlichen Dachdämmung die zulässige Wandhöhe geringfügig erhöht und zwei Dachgauben sowie Dachfenster eingebaut werden. Ein eingeschossiger wintergartenähnlicher Anbau soll an den östlichen Gebäudeteil angebaut werden. Der bestehende westliche Anbau soll durch einen Neubau ersetzt werden. Beabsichtigt wird, die 4 erforderlichen Stellplätze auf einem neu zu errichtenden Plateau auf dem Höhenniveau der Dorfstraße zu errichten. Aufgrund der kleinteiligen Wohnräume im Bestandswohnhaus soll das ursprünglich landwirtschaftliche Nebengebäude durch einen Ersatzbau mit Gästehaus//Büronutzung ersetzt werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen beantragt der Bauwerber eine Änderung des Bebauungsplanes.

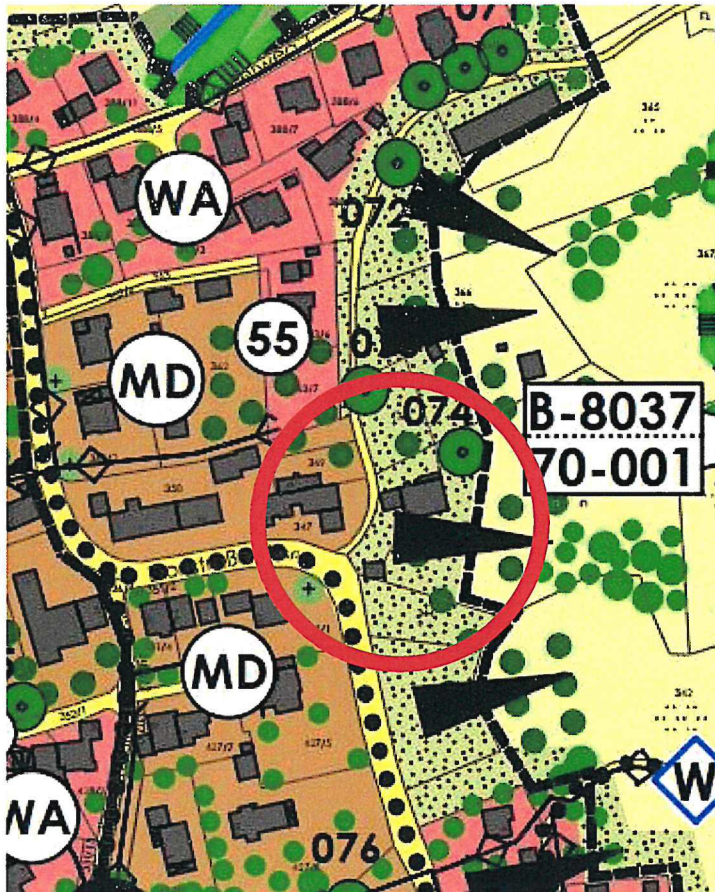
Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sollen vorgenommen werden:

- Ergänzung 2B. Abstandsflächen. Es gilt die Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021
- Erweiterung der überbaubaren Fläche um 5,80 m nach Osten für einen eingeschossigen Anbau
- Klarstellende Festsetzung des Planzeichens max. Wandhöhe/zulässige Bebauung
- Abweichung von Punkt 3.2.3 Dachaufbauten, Gauben und Dachflächenfenster
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche
- Abweichung von Punkt 3.2.10 Belag für Zufahrt zu den Stellplätzen
- Ergänzung Punkt 3.2.16 Anwendung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Abweichend hierzu wird die Zufahrt und die Stellplätze nicht wasserdurchlässig ausgeführt.
- Ergänzung Hinweis: Einbindung des Sachverständigen für Geotechnik für die baubegleitende geotechnische und umwelttechnische Überwachung aufgrund der Zuordnung des Bauvorhabens zur GK3.
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche für den Ersatzbau des landwirtschaftlichen Nebengebäudes.
- Festsetzung einer Fläche für ein Schwimmbecken mit 4,0m\*15m südöstlich vom Wohnhaus.

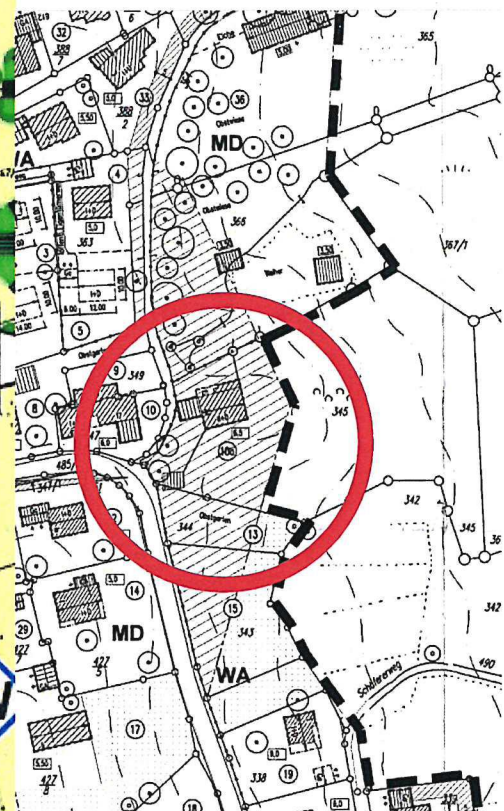
### **Planungsgrundlagen**

Die 14. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich entwickelt aus dem

- rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem
- Bebauungsplan Nr. 55 "Schäfererweg" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham
- Baugrundgutachten Grundbaulabor München Nr. P21760 vom 04.05.2022 mit 1. Ergänzung vom 05.07.2023
- Naturgefahren/Georisk UmweltAtlas Bayern Stand Juni 2022
- Gutachten Entwässerungskonzept Ingenieurbüro Olaf Krulich vom 01.12.2022
- Entwurfsplanung ko.architects vom 14.12.2022, 17.11.2022, 27.10.2021 und 07.11.2023

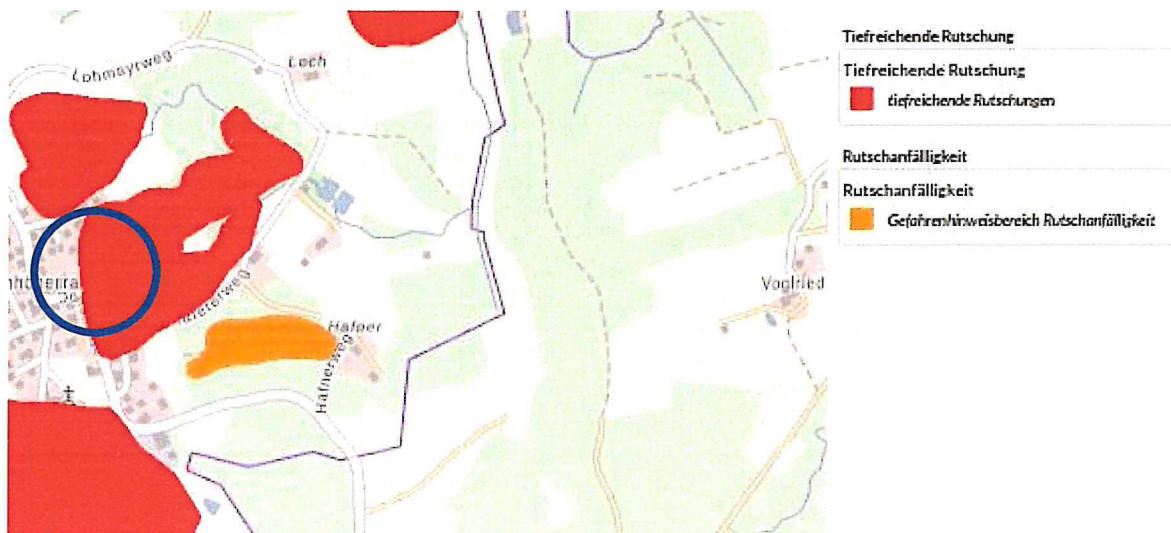


Quelle: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Stand 25.08.2016



Quelle: Ausschnitt aus der 3. Änd. des Bebauungsplan Nr. 55, Stand 16.12.2005

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





## Änderung des Bebauungsplanes

1. Gemäß der aktuell gültigen Satzung gilt abweichend von Art. 6 BayBO die Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO vom 01.02.2021.
2. Für das Wohnhaus Nr. 21 wird die bestandsbezogen festgesetzte überbaubare Fläche für einen eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit 5,80mx8,50 nach Osten um 5,80m vergrößert. Um eine negative Beeinflussung der Standsicherheit des Hanges zu vermeiden, sind Abgrabungen und Erdbauarbeiten an der Böschungskante nicht zulässig. Der Sachverständige für Geotechnik empfiehlt, die angeschütteten Böden mit einer Tiefgründung zu durchfahren. Als erschütterungsarmes Verfahren wird beispielhaft eine Pfahlgründung mit Mikropfählen nach DIN EN 14199 genannt.
3. Aufgrund der gemäß 3. Änderung bestehenden „Festsetzung durch Planzeichen“ wird für das bestehende Wohnhaus entsprechend der zulässigen zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock von max. 1,60m eine talseitige Wandhöhe von 7,30m (talseitig) festgesetzt. Die hierzu widersprüchliche Angabe der Wandhöhe WH von 6,50m in der Planzeichnung entfällt.  
Für die durch die energetische Sanierung entstehende geringfügige Abstandsflächenüberschreitung im Nordwesten des Wohnhauses liegt die Zustimmung des Nachbarn gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme vom 27.01.2023 vor.
4. Abweichend von Punkt 3.2.3 sind Dachaufbauten und Gauben zulässig. Die Dachflächenfenster sind ~~nur bei Bebauung I+D bis zu einer Gesamtfläche von 2m<sup>2</sup> je Dachseite~~ in jeweils gleich großen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenster zulässig.
5. Für die neu zu errichtenden Stellplätze unterhalb der Dorfstraße neben dem Schuppen ist eine Erweiterung der Zufahrt vorgesehen. Die Umgrenzung der Fläche für Stellplätze beträgt ca. 8,7mx16,50m, ausgehend vom äußeren Fahrbahnrand mit Gehweg. Aufgrund der Gehwegsanierung entlang der Dorfstraße ist eine Grundstücksabtretung von 12,15m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 344 zugunsten der Gemeinde Feldkirchen-Westerham erforderlich. Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Bay. Landesamtes für Umwelt befindet sich das Grundstück im Gefahrenhinweisbereich für tiefreichende Rutschungen sowie einer Anbruchkante im Bereich der Dorfstraße. Nördlich ist ein Georisk-Objekt Nr. 8037GR015014, südlich ein Georisk-Objekt 8037GR015013 kartiert.

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Einfahrt an der Dorfstraße auf einer neu festzusetzenden privaten Verkehrsfläche. Aufgrund der steilen Hanglage und den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens sollte hier z.B. eine Tiefgründung mit

einem erschütterungsarmen Verfahren vorgenommen werden. Die Brunnenfassung im Hang an der Südseite des Grundstücks unterhalb des Schuppens soll durch die geplante Maßnahme gemäß Bodengutachten nicht beeinträchtigt werden.

Zeitgleich befindet sich eine Gehwegsanierung entlang der Dorfstraße in Kleinhöhenrain in Planung. Dem erforderlichen Grunderwerb von 12,15m<sup>2</sup> seitens der Gemeinde steht der Eigentümer der Flur-Nr. 344 positiv gegenüber. Gemäß Bodengutachten weisen Risse im Straßenbelag der Dorfstraße auf Setzungen/Bewegung hin. Hintergrund der Gehwegsanierung ist, dass mit immer wiederkehrenden Nachbesserungen im Bereich der aufgefüllten Fläche gerechnet werden muss, wenn keine Bodenstabilisierung erfolgt. Diese Bewegungsereignisse können auch durch Schichtwasser infolge von größeren oder länger andauernden Niederschlagswasserereignissen ausgelöst werden.

Die Zufahrt und die Stellplätze entstehen aus Gründen der Hangsicherung auf einem Plateau höhengleich mit der Dorfstraße. Abweichend von §5 (2) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird eine wasserundurchlässige Fläche errichtet. Der entstehende Raum unterhalb des Plateaus wird als Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte zur Bewirtschaftung des großen Grundstücks genutzt. Die Gestaltung soll gemäß beiliegenden Entwurfszeichnung von ko.architects in die Hanglage integriert ausgeführt werden. Um eine negative Beeinflussung der Standsicherheit des Hanges zu vermeiden, muss in einem weiteren Schritt vom Sachverständigen für Geotechnik geprüft werden, ob die Abgrabungen oder Erdbauarbeiten an der Böschungskante für die im Entwurf dargestellten Abstellflächen der landwirtschaftlichen Geräte technisch zu realisieren sind. Die Entwässerung erfolgt im Rahmen des Gutachtens zum Entwässerungskonzept.

6. Im Zuge der Geländegewinnung und gleichzeitigen Stabilisierung des Hanges für die erforderlichen Stellplätze muss der bestehende Schuppen abgerissen werden. Es ist geplant einen Ersatzbau in gleicher Kubatur etwas weiter östlich zu errichten. In diesem Nebengebäude ist ein Gästehaus/Home-Office geplant. Die erforderlichen Gründungsmaßnahmen sind vom Bauentwurfsverfasser mit dem Sachverständigen für Geotechnik abzustimmen.
7. Die Festsetzung einer Fläche für ein Schwimmbecken mit 4mx15m südöstlich vom Wohnhaus wird festgesetzt. Die erforderlichen Gründungsmaßnahmen sind vom Bauentwurfsverfasser mit dem Sachverständigen für Geotechnik abzustimmen.
8. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept:  
Gemäß Beschreibung der LfU-Begehung (Bayerisches Landesamt für Umwelt) im Jahr 2013 sollen destabilisierende Maßnahmen wie z.B. Wassereinleitung unterbleiben. Ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Krulich liegt vor und beschreibt Varianten der Regen- und Schmutzwasserentsorgung.

Für die Regenwasserentsorgung wird eine gesonderte Entwässerungsleitung oder auch das Vorsehen eines Raugerinnes zum bestehenden Weiher empfohlen.

## Ziel und Zweck der Planung

Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich. Eine Verbesserung und Erweiterung vorhandener Wohnräume zum Zweck der Flächenschonung im Außenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich ein häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung. Die im Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl entspricht der in der BauNVO §17 für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgelegten Obergrenze von 0,4 wird eingehalten.

Das Potential der Innenentwicklung im vorhandenen ländlichen Siedlungsbereich wird positiv bewertet und von der Gemeinde unterstützt.

## Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist durch bestehende Baukörper auf dem Grundstück an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Besondere Anforderungen ergeben sich für Abwässer des geplanten Ersatzbaus, dessen Untergeschoss unterhalb der Sohle der bestehenden öffentlichen Kanalisation liegt. Im Gutachten zum Entwässerungskonzept wird die Schmutzwasserentsorgung über eine Grundleitung im Freispiegelgefälle empfohlen. Anfallendes Abwasser muss über eine Kleinhebeanlage mit Druckleitung gepumpt und nachfolgend an die Grundleitung angeschlossen werden.

## Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Im Sinne einer flächenschonenden Nachverdichtung ist die Baumaßnahme sinnvoll und angemessen. Die umgebende Bebauung wurde im Lauf der vergangenen Jahrzehnte ebenfalls deutlich dichter als im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet (§ 13a Absatz 1 BauGB).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

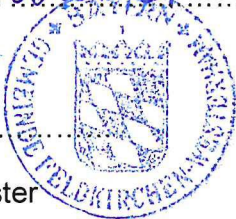
Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

Feldkirchen- Westerham, den 06.05.2024



Johannes Zistl, 1. Bürgermeister



WerkStadt Architekten PartGmbH  
Architekten · Innenarchitekt · Stadtplaner  
Dettler Kriesche-Pongratz Ranner-Grimm