



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“

Entwurf 18.09.2024

### Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 12.03.2024 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – „Schwimmbadstraße“ beschlossen.

### Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ ist im Änderungsbereich für den Gebäudebestand ein Baufenster für Wohnen und Nebenanlage (Tenne) festgesetzt, nördlich davon ein Baufenster für eine Nebenanlage (Stadel o.ä.).

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes und zwar:

1. Anstatt der nördlichen Nebenanlage soll ein Baufenster für ein Wohngebäude und eine Anlage für Nahwärmeversorgung festgesetzt werden.  
Geplant ist im UG eine Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzeldepot, das EG als Garage/Hausgarage und im OG 2 Wohneinheiten bei einer Grundfläche von 9,30 m UG bzw. 7,40 m (EG) x 16,20 m, bei einer Wandhöhe von ca. 6,10 m.  
Die Heizungsanlage soll als Wärmequelle für ein Nahwärmenetz dienen und in der Nachbarschaft bis zu 20 Wohnhäuser versorgen. Davon könnten 6-8 Anschlüsse noch 2024 realisiert werden.
2. Für den Bestand Schwimmbadstraße 10 (alte Hofstelle) soll das Baufenster für Wohnen im südlichen Bereich von derzeit 13,00 x 16,00 m vergrößert werden auf mind. 13,00 m x 16,50 m.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 2415 mit einer Größe von ca. 2.690 m<sup>2</sup>

Die Erschließung erfolgt über die Schwimmbadstraße.

Der Änderungsbereich liegt im Mischgebiet MI des Bebauungsplans Nr. 52 „Schwimmbadstraße“.

### Verfahrensart:

Durch die 7. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Bauausschussbeschluss angewendet.

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.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist

ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

#### **Planungsziele und Begründung der Festsetzungen:**

- Um dem fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken, wird von Seiten des Gesetzgebers langfristig eine klimaneutrale und erneuerbare Energieversorgung angestrebt.
- Von der Gemeinde Feldkirchen - Westerham ist durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche für Nahwärmeversorgung mit einer Hackschnitzelheizung der Aufbau eines Nahwärmenetzes geplant.  
Für die Erzeugung und Verteilung von Wärme aus erneuerbaren Energien wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB eine „Versorgungsfläche“ mit der Zweckbestimmung "Nahwärme“ als gewerbliche Hackschnitzelheizung festgesetzt. Um einen Betrieb dieser Anlagen, insbesondere auch über einen längeren Zeitraum ohne Anlieferung zu ermöglichen sind Anlagen zur Lagerung von Brennstoffen zulässig.
- Für den Bestand Schwimmbadstraße 10 (alte Hofstelle) werden die Baugrenzen erweitert.
- Durch die maßvolle Nachverdichtung wird die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.
- 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.
- Grünordnung:  
Zur Ortsrandeingrünung wird eine private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bauliche Anlagen in der Grünfläche sind nicht zulässig.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Gem. dem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde sind die Kosten der Bauleitplanung vom Antragsteller nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

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

Feldkirchen-Westerham, den .....

Johannes Zistl  
1. Bürgermeister

Planfertiger: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
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