

## Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.01.2025

TOP 10.	<b>2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Sternecker Weg"; Vagen; Abwägung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>GR-20-26-ö-402</b>
---------	--	-----------------------

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 17.08.2023 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Am Sternecker Weg“ beschlossen und den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gefasst. Ergänzend hat der Gemeinderat am 27.02.2024 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Änderung betrifft eine Teilfläche im Osten der Flur-Nr. 365 Gmkg. Vagen. Hier soll der angrenzende Bebauungsplan um eine Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> für 2 Doppelhausbaurechte sowie die ökologischen Ausgleichsflächen/Ortsrandeingrünung erweitert werden.



Der Entwurf für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Stand Juli 2024 einschließlich Begründung und Umweltbericht sind vom

**10.07.2024 – 13.08.2024**

auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link

<https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html>

hinterlegt.

**Sie als Träger öffentlicher Belange erhalten die Unterlagen mit dieser E-Mail mit der Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb der oben genannten Frist.**

Zeitgleich sind die Unterlagen über das Landesportal Bayern verlinkt: [www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal](http://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal)

Bitte folgen Sie den Anweisungen auf der Website.

Weiter sind die Unterlagen per E-Mail anforderbar. Bitte senden Sie eine Anfrage an [bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de](mailto:bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de)

Für Bürger/innen, die nicht über elektronische Möglichkeiten verfügen, liegen die Unterlagen zusätzlich in Papierform im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf.

Während der Zeit der Veröffentlichung und Auslegung vom **10.07.2024 – 13.08.2024** können Stellungnahmen abgegeben werden.

**Diese sind bevorzugt per E-Mail an [bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de](mailto:bauleitplanung@feldkirchen-westerham.de) zu übersenden.**

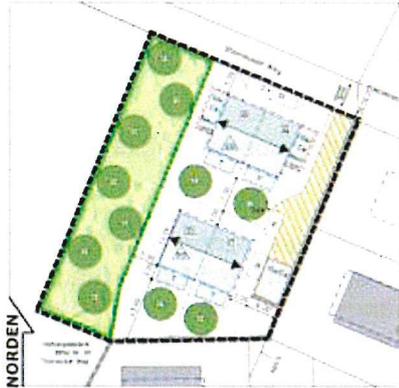
Anderenfalls auf dem Postweg an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham; per Fax an 08063/97 03-299 oder zur Niederschrift im Bauamt während der allgemeinen Öffnungszeiten.

**Während dieser Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden.**

**Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.**

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Sternecker Weg“ werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Doppelhäusern inkl. Stellplätzen geschaffen.

Die Lage des Planungsgebietes befindet sich am Sternecker Weg, westlich angrenzend an die bereits bestehende Bebauung.



Der Planungsentwurf wurde durch die Planungsgruppe Straßer aus Rosenheim erstellt.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Sternecker Weg“ erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

**Während der Veröffentlichung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen in den Unterlagen verfügbar:**

In der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht sind Informationen zu folgenden Themen einsehbar:

- Immissionen und Emissionen aus umgebender Landwirtschaft
- Aussagen zur Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Keine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen
- Belastungen durch die Planung/Anlage in Bezug auf Frei- und Erholungsraum (Sichtbarkeit/Eingrünung)
- Zur Niederschlagswasserbeseitigung/Einfluss Trinkwasser (Boden/Wasser)
- Informationen zur geplanten Eingrünung des Planungsgebietes Ortsrandeingrünung und ökologischer Ausgleich
- Informationen, dass Kultur- und Sachgüter nicht betroffen (da nicht vorhanden) sind.

**Die Abwägung erfolgt erst zu dieser Sitzung, da in der Zwischenzeit Sickersversuche beauftragt und durchgeführt werden mussten bzgl. der Abwägung zur Niederschlagsentwässerung.**

Bis Fristende lagen folgende Stellungnahmen vor:

- a) Regierung von Oberbayern
- b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung
- c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
- d) Deutsche Telekom
- e) Anwohner Eichenstraße
- f) LRA Rosenheim, SG Wasserrecht – keine Einwendungen
- g) ADBV Rosenheim – keine Einwendungen
- h) Erzbischöfliches Ordinariat – keine Einwendungen
- i) Bayerischer Bauernverband – keine Einwendungen
- j) Energienetze Bayern – keine Einwendungen

## a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

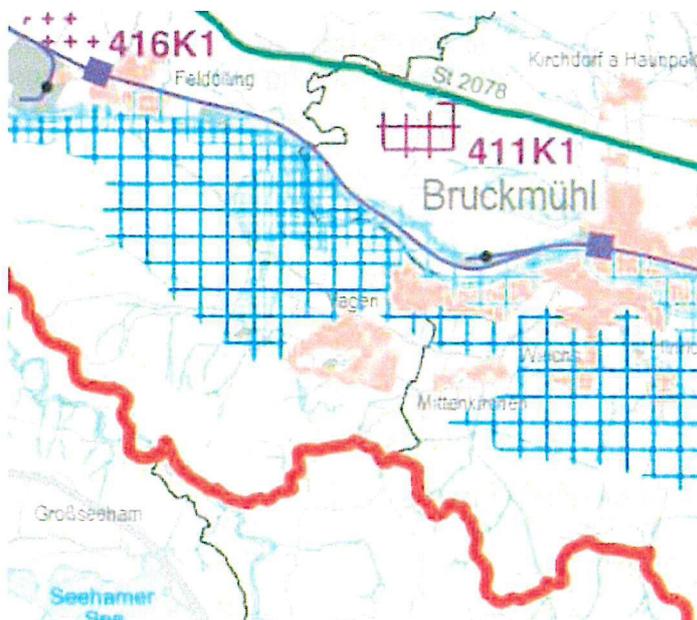
**Planung** Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant am westlichen Ortsrand von Vagen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen zu schaffen. Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 2.430 m<sup>2</sup> groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Südlich und östlich grenzt die Wohnbebauung von Vagen an. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, nördlich verläuft eine Ortsverbindungsstraße.

**Berührte Belange Wasserwirtschaft** Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 2.2 Z im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser Feldkirchen-Westerham / Bruckmühl / Bad Aibling und in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets für die Stadtwerke Rosenheim und Bad Aibling und der Stadt Kolbermoor in der Willingerau. In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

**Ergebnis** Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß RP 18 B IV 2.2 Z – Auszug Karte 2 Wasserwirtschaft



## Wasserwirtschaft



Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet



Überschwemmungsgebiet

Das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet gemäß Regionalplan Südostoberbayern ist sehr großzügig von Feldolling bis Kolbermoor kartiert. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist sehr kleinteilig und soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Sternecker Weg“ Baurecht für 4 Wohneinheiten schaffen.

Im westlichen Bereich – in der ökologischen Ausgleichsfläche/Ortsrandeingrünung – werden Sickerrigolen errichtet, um das anfallende Niederschlagswasser wieder vor Ort dem Grundwasser zuzuführen.

Es ist davon auszugehen, dass das Baurecht für Wohngebäude keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und somit auf das Vorranggebiet hat.

Das WWA Rosenheim wurde, ebenso wie das Sachgebiet Wasserrecht am LRA, am Verfahren beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Insofern ist davon auszugehen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Bauleitplanverfahren bestehen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Es sind keine Änderungen im Planungskonzept notwendig.

**Abstimmungsergebnis: 24 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

### **b) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung**

Bauplanungsrechtliche Anmerkungen und Hinweise zum Entwurf:

C 2.3 Schreibfehler: BauNVO, nicht BauGB

C 4.3 1x zulässig streichen

C 5.3 ist allgemeines Zivilrecht und keine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Festsetzung

C 7.4 Jahre(e); hier sollte auf die dem Kreisbauamt anzuzeigende Nutzungsaufnahme (Art. 78

Abs. 2 BayBO) abgestellt werden.

C 8.4 Die Verpflichtung, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme vertraglich oder durch Grundbucheintrag zu sichern, ist keine Bebauungsplanfestsetzung.

C 9.1 Verhaltensvorgaben (Licht ausschalten) können nicht durch Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

C 2.3 der Schreibfehler ist redaktionell zu korrigieren

C 4.3 ist redaktionell 1 x „zulässig“ zu streichen

C 5.3 ist in die Hinweise zu verschieben bzw. auf das geologische Gutachten und das Sturzflutrisiko-Management zu verweisen

C 7.4 die Festsetzung ist zu ändern in „ein Jahr nach Anzeige der Nutzungsaufnahme“

C 8.4 kann in die Hinweise verschoben werden. Dingliche Sicherung ist verpflichtend und bereits in Vorbereitung

C 9.1. der Zusatz zur Dimmung und Abschaltung der Straßenbeleuchtung ist zu streichen.

Eine Abschaltung ist nicht durch Bebauungsplan festsetzbar bzw. regelbar. Eine Dimmung der Straßenbeleuchtung wird in der Gemeinde umgesetzt soweit technisch möglich – jedoch bieten nicht alle Straßenlampenmodelle die Anschlussstechnik zur Dimmung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des SG Bauleitplanung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Festsetzungen sind redaktionell anzupassen bzw. zu korrigieren, der Nebensatz in C 9.1. ist zu streichen.

**Abstimmungsergebnis: 24 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

### **c) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.  
siehe Beiblatt

§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung ist an das im Landkreis übliche Maß anzupassen

Seite 5 der Begründung Eingrünung Ortsrand - Bäume an der Straße könnten noch ergänzt werden.

Begründung Punkt 8.1.3 - keine Begehung mit uNB zur Ausgleichsfläche vorsehen; die Zuständigkeit liegt nach § 4c BauGB bei der Gemeinde.

Die Formulierung zu zulässigen Heckenpflanzen aus der Begründung sollte auch im Plan stehen,  
am besten noch ergänzt, dass Kirschlorbeer und Bambus als Heckenpflanzen verboten sind.

Keinen Freiflächengestaltungsplan FGP vorlegen; dies steht schon im bestehenden BP Nr. 89.

Kröpf- oder Schröpfschnitt der neue angelegten Blumenwiese ist nicht zeitlich festlegbar, sondern abhängig vom Ansaattermin (Empfehlung des Herstellers beachten). Die Ausgleichsflächen sind plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden. Bitte senden Sie zusätzlich der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form zu.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Als naturschutzfachlicher Standard für Wohngebiete kann ein Mindestpflanzgebot von 1 Baum je circa 200 bis 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche angenommen werden. Vor dem Hintergrund einer Nachvollziehbarkeit für private Grundstückseigentümer und Bauwerber wird jedoch empfohlen, das Mindestpflanzgebot bezogen auf die Grundstücksgröße festzusetzen. Demnach ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

Im nördlichen Planungsgebiet sollen an der Straße keine weiteren Bäume festgesetzt bzw. gepflanzt werden, um die Garagenzufahrten bzw. die Nutzbarkeit der Längsparker nicht einzuschränken.

Die Begründung Punkt 8.1.2 ist redaktionell entsprechend zu ändern.

Die Vorgaben zum Verzicht auf Kirschlorbeer und Bambus aus der Begründung können in der Festsetzung 7.3 ergänzt werden.

Die Festsetzung der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans im Rahmen des Bauantrags ist bauplanungsrechtlich nicht möglich. Unabhängig davon ist mit der Vorlage des Bauantrages auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Zur Information möglicher Bauwerber wird auf diesem Umstand im Planteil verwiesen.

Die Hinweise zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben bzw. Beschreibung der geplanten Maßnahmen sind zu prüfen und entsprechend abzustimmen. Eine grundlegende inhaltliche Änderung des Ausgleichsflächenkonzepts erfolgt dadurch nicht.

Die dingliche Sicherung der ökologischen Ausgleichsfläche erfolgt nach dem zweiten Verfahrensschnitt durch die Gemeindeverwaltung mit anschließender Meldung ans LfU im Ökoflächenkataster.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen wie von der Verwaltung vorgeschlagen.

**Abstimmungsergebnis: 24 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

#### **Deutsche Telekom**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung

wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach Satzungsbeschluss bzw. vor Maßnahmenumsetzung wird die Telekom informiert. Im Rahmen einer Privaterschließung obliegt dies jedoch dem (künftigen) Grundstückseigentümer; ebenso wie die Herstellung der privaten Erschließungsmaßnahmen.

In den textlichen Hinweisen unter Punkt 9 der Festsetzungen ist ein Verweis auf das Merkblatt Bäume bereits enthalten.

Insofern sind keine Änderungen/Ergänzungen notwendig.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

**Abstimmungsergebnis: 24 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

## **Anwohner Eichenstraße**

im Zusammenhang mit dem oben genannten Bauvorhaben möchte ich als direkter Nachbar folgende Bedenken äußern:

### **1. Oberflächenabfluss und Geländesenke:**

Auf der Hinweiskarte des Oberflächenabflusses in Ihrem Gutachten ist in unserem Grundstücksbereich eine Geländesenke sowie ein erhöhter Abfluss zu erkennen. Die Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser befinden sich an der höchsten Stelle des Gebiets, und das Gelände hat ein Gefälle von 1,1 % in unsere Richtung. Dies könnte bei Starkregenereignissen oder bei Regen auf gefrorenem Boden im Winter ein erhöhtes Risiko für unser Grundstück darstellen. (Dieser Fall hat 2008 schon stattgefunden.)

Ich bitte daher um Erläuterung, wie in Ihrer Planung sichergestellt wird, dass unser Grundstück vor negativen Veränderungen durch diese Faktoren geschützt wird?

### **2. Sturmschutz:**

Unser Grundstück befindet sich in einem sehr stürmischen Gebiet. Es besteht die Sorge, dass durch die geplanten Neubauten eine trichterförmiger Windschneise entstehen könnte, die den Sturm verstärkt und somit ein erhöhtes Risiko für unser Haus, insbesondere unser Dach, darstellt.

### **3. Lärm- und Abgasbelastung:**

Zusätzlich bin ich besorgt über die Lärm- und Abgasbelastung, die durch die geplante Garage und deren Zufahrt entsteht.

Aufgrund urlaubsbedingter Abwesenheit Ihrerseits war es mir bisher nicht möglich, diese Bedenken im Vorfeld persönlich zu besprechen, daher würde ich mich gerne in einem persönlichen Gespräch mit Herrn Zacher austauschen. Auch die Planungsgruppe Strasser hat Interesse an einem Gespräch signalisiert, da sie die Kommunikation für wichtig erachtet.

Ich bitte Sie, mir mitzuteilen, wann ein persönliches Gespräch möglich ist.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

### Oberflächenwasser:

Für das Planungsgebiet wurde ein geotechnisches Gutachten beauftragt und mittlerweile vorgelegt. Untersucht wurden u. a. Daten zur Sickerfähigkeit etc. um das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern sowie um Festsetzungen zu treffen, die aus dem SFRM ggf. geboten. Die Ergebnisse zeigen, dass die anstehenden Böden des Planungsgebiets als „durchlässig“ bis „stark durchlässig“ zu klassifizieren sind. Die Untersuchungen sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen, entsprechende Festsetzungen sind im weiteren Planungsverlauf bei Bedarf zu überarbeiten.

Der westliche Planbereich ist als ökologische Ausgleichsfläche/Streuobstwiese festgesetzt. Innerhalb und unmittelbar angrenzend an die Ausgleichfläche werden Flächen für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser/Mulde festgesetzt. Die Dimensionierung dieser Mulden wurde im Vorfeld gutachterlich überprüft.

Ein 100 % Schutz vor Starkregenereignissen gibt es nicht. Gerade bei Starkregen und Sturzfluten ist auch ein Eigenschutz wichtig, dass z. B. auf dem eigenen Grundstück ausreichend Sickerflächen vorhanden sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden ausreichend Festsetzungen getroffen soweit möglich. Grundsätzlich ist Niederschlagswasser immer auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

## 2. Sturmschutz

Dies ist kein Argument gegen oder für eine Bauleitplanung. In unseren Breiten weht hauptsächlich Westwind, sodass das betroffene Grundstück danach sogar mehr „Windschutz“ genießt als vorher.

Durch die geplante Ausgleichsfläche mit Obstbäumen und durch das Mindestpflanzgebot entstehen zudem Windverwirbelungen. Eine wesentliche Verstärkung oder auch Minderung bestehender Kanalisierungseffekte sind durch vorliegende Planung nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten

## Lärm- und Abgasbelastung:

Durch die Festsetzung der Erschließung für das Plangebiet wird neben besagter Grundstücksgrenze eine Privatzufahrt zu 4 Stellplätzen festgesetzt. Dies ist im Maß so untergeordnet, dass keine erhöhte Belastung zu befürchten ist, die über das übliche Maß hinausgeht.

Das Verkehrsaufkommen ist für das Planungsgebiet durch den Ziel- und Quellverkehr geprägt. Aufgrund der Größe der vorliegenden Planung mit 4 neuen Wohneinheiten ist nicht mit einem wesentlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Im Vorfeld der Planung wurden mehrere Varianten der geplanten Entwicklung untersucht, unter anderem auch die Möglichkeit der Erschließung im Westen. Nach intensiver Beratung hat sich der Gemeinderat gegen eine Erschließung im Westen entschieden, unter anderem im Sinne einer abschließenden Definition des Ortsrands von Vagen in diesem Bereich. Im Sinne eines guten Übergangs von Siedlung zur Landschaft und aus Gründen des Hochwasserschutzes werden die westlichen Flächen als Ausgleichs- und Sickerflächen benötigt.

Darüber hinaus ist planungsrechtlich eine sog. Außenerschließung weder politisch gewünscht noch bauplanungsrechtlich zulässig bzw. wird als nicht vertretbar gesehen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Anwohners sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Aufgrund der vorgebrachten Argumente und der vorliegenden Sach- und Rechtslage erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

**Abstimmungsergebnis: 24 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen**

**Sitzungsverlauf:**

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Planungsentwurf mit den beschlossenen Änderungen/Ergänzungen und beauftragt die Verwaltung, nach Überarbeitung der Unterlagen das Verfahren weiterzuführen und die Veröffentlichung und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

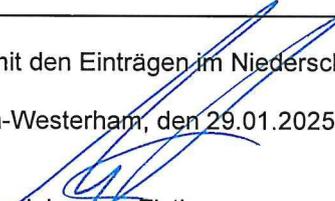
**Abstimmung:**

24 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt  
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

---

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 29.01.2025

  
Johannes Zistl  
Erster Bürgermeister



