Gemeinde Feldkirchen-Westerham
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 – „Jägerbreiten 1“

Satzungsbeschluss 25.09.2025

Begründung:

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

In der Bauausschuss-Sitzung vom 16.07.2024 wurde im Rahmen eines Bauantrages für die Hubertusstraße 4 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 29 „Jägerbreiten I" für den gesamten Geltungsbereich überarbeitet werden soll, um durch die Zulassung eines 3. Vollgeschosses die Dachgeschossnutzung zu verbessern bzw. überhaupt zu ermöglichen.
Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten I" ist die Entscheidung des Bauausschusses Schleppdach- Zwerchgiebel und Zwerchgiebel im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzulassen.
Für die Änderung der Festsetzungen ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.200 m² und liegt am Jägerweg zwischen Schulstraße und Hubertusstraße.
Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 03. 06. 2025 beschlossen gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten 1“ zu ändern und zu ergänzen und erneut öffentlich auszulegen

Verfahrensart:

Durch die 2. 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 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. 6Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Begründung der Festsetzungen:

Aufgrund einer Anfrage zur Errichtung von 2 traufseitigen Schleppdach-Zwerchgiebeln beschließt der Bauausschuss die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten I"
In der Urversion und 1. Änderung des Bebauungsplans wurden 2 Vollgeschosse mit Satteldach und einer Dachneigung von 18°bis 26°zugelassen.

Veränderte Familienverhältnisse, sowie veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten führen zu Anfragen auf Zulassung von Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln.
Durch die Zulassung von Schleppdach-Zwerchgiebeln und Zwerchgiebeln und Dachgauben soll eine bessere Nutzung der Dachräume und damit eine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohnraumqualität im Dachgeschoss ermöglicht werden.
Hiermit soll auch die maßvolle Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden
Gegenwärtig ist das Plangebiet durch Doppel- und Reihenhäuser mit Satteldächern mit einer zulässigen Dachneigung von 18° - 26° geprägt. Ein Dachausbau ist durch die bisherigen Festsetzungen nicht möglich
Ein besonders schützenswertes Ortsbild liegt hier nicht vor. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt.
Eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die Zulässigkeit von Dachgauben, Schleppdach-Zwerchgiebeln und Zwerchgiebeln erfolgt nicht.

Grundflächen die zum Zeitpunkt der Urfassung des Bebauungsplans (1972) in der damals gültigen BauNVO nicht mitgerechnet wurden, sind in der 2. Änderung unter Pkt. 2 Maß der baulichen Nutzung und Pkt. 4 überbaubare Grundstücksflächen an die derzeitige BauNVO angepasst worden.

Im Hinblick auf die getroffene Zielsetzung der Nachverdichtung und um den Interessen der Eigentümer, ihr Wohneigentum auszubauen und das Dachgeschoss auszubauen und so eine Verbesserung der Wohnqualität im Bestand zu erzielen, künftig besser Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Jägerbreiten I" erforderlich.

Mit dieser Änderung wird für den gesamten Geltungsbereich im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung bzw. Wohnraumschaffung ein drittes Vollgeschoss sowie Zwerchgiebel zugelassen.

Aufgrund der Modernisierungsgesetze sind Gauben mittlerweile verfahrensfrei.
Ebenso darf durch Dachausbauten kein weiterer Stellplatznachweis gefordert werden.
Im Entwurf des Bauturbo ist sogar eine verfahrensfreie Nutzungsänderung von Einfamilienhäusern in Geschosswohnungsbau ohne erweiterten Stellplatznachweis vorgesehen.
Mit dieser Bebauungsplanänderung wird nur ein 3. Vollgeschoss sowie Quergiebel zulässig. Dass dadurch weitere Wohneinheiten generiert werden ist nicht Ziel der Bebauungsplanänderung, jedoch nicht ausgeschlossen.
Hauptziel der Bebauungsplanänderung ist Wohnraum z. B. für Kinderzimmer oder Homeoffice-Arbeitsplätze zu generieren.
Mit der Zulassung eines dritten Vollgeschosses sowie von Zwerchgiebeln soll im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Hauptziel ist die Erweiterung bestehender Gebäude um zeitgemäßen Wohnraum, etwa für Kinderzimmer, Homeoffice oder barrierefreie Grundrisslösungen.
Es ist nicht Ziel der Planung, zusätzliche selbstständige Wohneinheiten zu generieren.
Gleichwohl kann ein solcher Effekt im Einzelfall nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich 5 Doppelhäuser sowie 4 Dreispänner und 1 Vierspänner.
Durch die Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Grundfläche nicht erhöht;
es wird lediglich ein 3. Vollgeschoss — sprich eine Nachverdichtung nach oben — zulässig.
Daher ist nicht anzunehmen, dass durch die Bebauungsplanänderung zusätzliche Wohneinheiten entstehen könnten.
Angesichts der vorhandenen Grundstücksgrößen, der bereits bestehenden Steilplatzanlagen und der in der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Erleichterungen
im Rahmen von Nachverdichtung geht die Gemeinde davon aus, dass hierdurch somit keine erheblichen zusätzlichen Versiegelungen ausgelöst werden.
Eine eigenständige Neuregelung der Maßfestsetzungen ist daher nicht erforderlich.

Die Begründung stellt klar, dass aufgrund der aktuellen Rechtslage bei Dachausbauten bzw. geringfügigen Erweiterungen keine erweiterte Stellplatzpflicht entsteht.
Die Gemeinde geht somit von keinen nennenswerten Auswirkungen aus, die durch weitere planerische Festsetzungen geregelt werden müssen.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1. Art der Baulichen Nutzung:
   - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO
     Zulässig sind:
     gem. § 4 Abs.2 Nr. 1. BauNVO: Wohngebäude
     gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2: nicht störenden Handwerksbetriebe
     gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3: Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und Zwecke.
     Ausgeschlossen sind die sonstigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, sowie auch ausgeschlossen sind ausnahmsweise Nutzungen gem. § 4 Abs 3 Nr.1 bis Nr. 5 BauNVO.

     gem. § 13 BauNVO sind einzelne Räume für freie Berufe zulässig.

     Die Einschränkung der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, um den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets zu sichern und mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden

2. Zeichnerischer Teil:
   - Die Baugrenzen und zulässige Grundflächen wurden gem. der derzeit gültigen BauNVO angepasst.

3. Planzeichen und textliche Festsetzungen:
   - Das Maß der baulichen Nutzung wurde an die derzeitig gültige BauNVO angepasst.
   - Gemäß dem Anlass der 2. Änderung wurden die textl. Festsetzungen bzgl. Dachgestaltung angepasst.

   - Pflanzgebot:
     Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Um eine Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Erhöhung der zulässigen seitlichen Wandhöhe auf 6,80 m
2. Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel und Dachgauben gem. textl. Festsetzungen sind zulässig
3. Vollgeschosse:
   Durch die Zulässigkeit der Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel kann im Dachgeschoss eine Grundfläche erreicht werden, die in der Berechnung zu einem Vollgeschoß führt.
   Deshalb werden drei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt.
5. Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel bei Doppelhäusern und Reihenmittelhäusern sind symetrisch anzuordnen.

Durch die mögliche Überlagerung der Abstandsflächen an den Seiten der Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel wird zusätzlich festgesetzt:

1. Die anfallenden Abstandsflächen der Wandhöhe an den Seiten der Schleppdach-Zwerchgiebel und Zwerchgiebel enden an der jeweiligen Flurstücksgrenze.
2. Die Seitenwände sind brandschutztechnisch sicher gem. Brandschutznachweis zu erstellen.

Hinsichtlich Belichtung und Belüftung entstehen für die Nachbargebäude keine Benachteiligungen.

Durch die geänderten und ergänzten Festsetzungen sind die Vorgaben für einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt.

Kosten und Finanzierung:
Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

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

Feldkirchen-Westerham, den 07.10.2025

Johannes Zistl
1. Bürgermeister

Planfertiger: 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