



Gemeinde Feldkirchen-Westerham

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Am Sternecker Weg“

Satzungsbeschluss 03.06.2025

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 16. 07. 2024 die 3. Änderung und des Bebauungsplans Nr. 89 – „Am Sternecker Weg“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 – „Am Sternecker Weg“ ist ein Antrag auf innerörtliche Nachverdichtung auf Flur Nr. 366/20, Eichenstr. 12 in Vagen, 83620 Feldkirchen-Westerham. Beabsichtigt ist der zusätzliche Neubau eines Wohnhauses und einer Garage. Das Grundstück Eichenstraße 12 in Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.89 „Am Sternecker Weg“ und ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut. Das Grundstück ist 1.154 m² groß, das Bestandsgebäude mit Garage steht im Nordwesten des Grundstücks, nach Osten und Süden ist der größere Garten.

Aufgrund der Grundstücksgröße und der Lage des Bestandsgebäudes bietet sich hier eine Nachverdichtung durch Baurechtsschaffung an.

Beantragt wird ein Baufenster mit ca. 6,00 x 12,00 m sowie eine eigene Zufahrt (spätere Grundstücksteilung; neues Grundstück dann ca. 450,00 m²).

Da die geplante Erweiterung nicht mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans übereinstimmt, ist eine Bebauungsplan-Änderung für die Umsetzung dieser Baumaßnahme erforderlich.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Grundstück Flur Nr. 366/20, Eichenstr. 12 in Vagen mit einer Fläche von ca. 1.154 m².

Die Erschließung erfolgt über die Eichenstraße.

Verfahrensart:

Durch die 3. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird durchgeführt.

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. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (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.

Bauvorhaben:

Die 3. Änderung erfolgt grundstücksbezogen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Planungsziele und Begründung der Festsetzungen:

1. Allgemein:

- Die Bebauungsplanänderung ergänzt für ihren Geltungsbereich den Planteil der Urversion des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 89 – „Sternecker Weg“ einschl. bisheriger Änderungen hinsichtlich zeichnerischem Teil, Planzeichen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen.
- Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- 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.
- In der Sturzflutrisikomanagement-Kartierung ist das Grundstück bzw. die geplante Baufläche selbst nicht betroffen.
- 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.
- Stellplätze:
Aufgrund der regelmäßig stark ausgelasteten und teilweise zugeparkten öffentlichen Straßenräume im Plangebiet sowie im näheren Umfeld wird zur Sicherstellung der Erschließung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung von der Stellplatzregelung des Ursprungsplans abgewichen.
Stattdessen findet die gemeindliche Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung Anwendung. Diese soll mit einem statischen Verweis festgesetzt werden, um eine verbindliche und einheitliche Regelung für die weitere Bauleitplanung und Genehmigungspraxis zu gewährleisten.
Durch diese Festlegung wird zudem eine Anpassung an aktuelle verkehrliche Rahmenbedingungen und Mobilitätsanforderungen ermöglicht, ohne die Planungsziele des Bebauungsplans zu gefährden
- Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse und Sturzflutrisikomanagement:
Die Berechnungen im Rahmen des von der Gemeinde erstellten Sturzflutrisikomanagement haben ergeben, dass der geplante Zufahrtsbereich zum zu bebauenden Grundstück bei einem 100-jährlichen Abflussereignis von Überflutungen betroffen ist.
Zum Schutz der künftigen Bebauung wird empfohlen, die Erkenntnisse aus dem Konzept bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und das neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG des Wohnhauses (Änderungsbereich) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt werden.
Planer und Bauherren werden auf die Risiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.
Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes

Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

2. Begründung der Festsetzungen:

- Die Zufahrt zu dem zusätzlich festgesetzten Wohnhaus erfolgt über einen Privatweg mit einer Breite von 3,50 m.
- Überbaubare Flächen für das neu zulässige Wohnhaus werden durch Baugrenzen festgesetzt, Flächen für Garagen und Stellplätze werden durch Planzeichen festgesetzt. Die Baugrenzen des Bestandsgebäudes werden entsprechen der vorhandenen städtebaulichen Ordnung verändert.
- Art der baulichen Nutzung:
Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. sind nur Wohngebäude zulässig, bedingt durch die geringe Grundstücksfläche, die geringe Parkfläche sowie die Zufahrtssituation, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung:
 - Für die beiden zulässigen Wohnhäuser (bestehend und neu) wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt.
 - Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 6.6 Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung der Grundfläche der jeweiligen Hauptgebäude um max. 20 % ist für Balkone, Loggien, Erker (max. Breite 5,0 m), Vordächer und Lichtschächte-zulässig.
Terrassen dürfen die Grundfläche bis zu einer Fläche von 30 m² überschreiten.
 - GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen, sowie durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen darf bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max.0,72 überschritten werden.
- Wandhöhen und Höhenlagen:
 - Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Entgegen der festgesetzten Wandhöhe für die Wohngebäude am Ortsrand von 5,80 m ist die zulässige Wandhöhe von 6,0 m ortsplanerisch vertretbar.
 - Die Höhenlage wird durch den Durchschnitt der unveränderten, natürlichen Geländehöhen an den jeweiligen 4 Gebäudeecken bestimmt.
 - Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.
- Abstandsflächen:
Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen- Westerham nachzuweisen.
- Überbaubare Grundstücksflächen:
 - Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Fläche von max. 30 m² überschreiten.
 - Zur Erschließung des Untergeschosses ist eine Außentreppe außerhalb der Baugrenzen zulässig, gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO.
- Baugestaltung:
 - Dachgestaltung:
Die zulässige Dachneigung wird aus ortsplanerischen Gründen auf 18° - 26 °(statt 20°- 26°) festgesetzt,
Flachdächer bei den Garagen sind nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind keine Flachdächer vorhanden.
Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,30 m (statt 0,60 m) von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
Dies ist ortsplanerisch unbedenklich.

- Grünordnung:
Das Grundstück ist ausreichend begrünt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.
- Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

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

Feldkirchen-Westerham, den 11.11.2025


Johannes Zisl
1. Bürgermeister

Planfertiger: Krogoll Architekten
Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Philipp Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Architekten + Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
E:architekt@krogoll.de