



Gemeinde Feldkirchen-Westerham Bebauungsplan Nr. 126 „Schloßstraße 4 und 6“ mit integrierter Grünordnung

Entwurf 12.11.2025

Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 30.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Schloßstraße 4 und 6“ beschlossen.

Lage, Geltungsbereich und Anlass:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 126 „Schloßstraße 4 + 6“ befindet sich im Ortsteil Großhöhenrain der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Landkreis Rosenheim. Es liegt an der Schloßstraße, unmittelbar östlich der Pfarrkirche St. Michael. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Schloßstraße 4, Flur-Nr. 14/14 Gmkg. Höhenrain sowie die Schloßstraße 6, Flur-Nr. 14/15 Gmkg. Höhenrain mit einer Fläche von ca. 2.730 m². Die Erschließung erfolgt über die Schloßstraße und Bergstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im,

- Osten durch best. Wohnbebauung und der Bergstraße
- Süden durch die Bergstraße und Flur Nr. 14/21 Gasthof Höhenrain,
- Westen durch die Schloßstraße und durch die Flur Nr. 12, Katholische Pfarrkirche St. Michael. Die Kirche ist in der Liste der Baudenkmäler der Gemeinde eingetragen
- Norden durch best. Wohnbebauung.

Der Bauausschuss hat sich in der Sitzung vom 26.08.2025 mit dem Thema beschäftigt und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt.

Laut Geschäftsordnung ist für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen (auch im bereits bebauten Innenbereich) der Gemeinderat zuständig, sodass der Beschluss durch den Gemeinderat bestätigt werden musste.

Um die Kinderbetreuung in Höhenrain sicherzustellen bzw. zu optimieren ist geplant, den Gebäudebestand Schloßstraße 6 (Tessmannhaus) abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die Planung sieht für den Neubau/Anbau einen Gebäudekörper mit den Maßen 20,87 m x 12,45 m, bei einer Wandhöhe von 8,52 m und Firsthöhe 13,56 m vor.

Der Gebäudebestand hat die Ausmaße von 32,63 m x 16,66 m mit einem erdgeschossigen Anbau nach Osten mit 6,00 m x 10,00 m bei einer Wandhöhe von ca. 8,15 m.

Da der geplante Neubau sowie der Bestand (Gemeindehaus – Schloßstraße 4) als eine Einheit zu bewerten sind, fügt sich das Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht mehr in die Umgebung ein, sodass eine Genehmigung gem. § 34 BauGB nicht möglich ist.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung „Gemeinbedarfsflächen“ soll hier ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem innerörtlichen Standort zu sichern.

Planungsrechtliche Ausgangssituation:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Da sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der baulichen Maße und Nutzung nicht mehr in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, kann eine Baugenehmigung nicht auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt werden.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht bislang nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die künftige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden.

Verfahrensart:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Schloßstraße 4 und 6“ wird das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Gemeinderatsbeschluss angewendet.

Begründung:

Der Plan dient der Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen, der Nachverdichtung sowie der Fortentwicklung und Anpassung bestehender Strukturen innerhalb des Ortsteils Großhöhenrain.

Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ist nicht erforderlich.

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 Bebauungsplanneuaufstellung 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:

Städtebauliches Konzept

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die Erweiterung und funktionale Weiterentwicklung des bestehenden Gemeindehauses, das als zentraler Treffpunkt und Veranstaltungsort im Ortsteil Großhöhenrain dient.

Die Planung trägt zur Stärkung der innerörtlichen Infrastruktur bei, sowie der wohnortnahen Betreuung ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße und der Lage an bestehenden Verkehrsflächen ist eine kompakte Bauweise erforderlich, um die erforderlichen Spiel-, Aufenthalts- und Erschließungsflächen innerhalb des Grundstücks nachzuweisen.

Die Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung orientiert sich am bestehenden Ensemble aus Kirche St. Michael und Gemeindehaus, sodass sich trotz der höheren baulichen Dichte ein harmonisches Ortsbild ergibt.

Um dem fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken, wird von Seiten des Gesetzgebers langfristig eine klimaneutrale und erneuerbare Energieversorgung angestrebt.

Art der baulichen Nutzung – Gemeinbedarfsfläche:

Für den Bereich des bestehenden Gemeindehauses und des geplanten Anbaus wird anstelle einer Baugebietsfestsetzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindehaus“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der Gemeinbedarf dient der Unterbringung öffentlicher und sozialer Einrichtungen der Gemeinde, insbesondere der Kinderbetreuung sowie der kirchlichen, kulturellen und vereinsbezogenen Nutzung.

Die Festsetzung trägt der bestehenden Funktion des Grundstücks als zentraler Treffpunkt und sozialer Mittelpunkt des Ortsteils Großhöhenrain Rechnung.

Durch die Gemeinbedarfsfestsetzung wird sichergestellt, dass die Fläche vorrangig gemeindlichen Zwecken vorbehalten bleibt und nicht für private, wohn- oder gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden kann.

Damit entspricht die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche als „Fläche für den Gemeinbedarf Kinder/Kultur/Vereine/Soziales/Kirche“ dem planerischen Ziel, den Standort dauerhaft für öffentliche Belange der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu sichern und die multifunktionale Nutzung des Gemeindehauses zu ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die überbaubare Grundfläche GR wird in m² für die Hauptgebäude im zeichnerischen Teil festgesetzt, ebenso wie die erforderlichen Überschreitungen.

Die GRZ II wird durch die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen, und durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen festgesetzt.

Wandhöhen und Höhenlagen:

Die seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude wird gemessen von OKFFB im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite in Meter.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG ist gegeben durch die OK Fertigfußboden im best. Gebäude.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächentiefe bemisst sich im Geltungsbereich nach den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässige Überschreitungen der Baugrenzen werden im textl. Teil festgesetzt

Stellplätze:

Für die geplante Einrichtung ist der erforderliche Stellplatznachweis gemäß der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu führen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach dem Nutzungszweck der Einrichtung.

Für den geplanten Kinderbetreuungsbereich sind nach GaStellV ein Stellplatz je 30 Betreuungsplätzen nachzuweisen.

Da die Nutzung der Räumlichkeiten außerhalb der Kinderbetreuungszeiten durch kirchliche, gemeindliche oder vereinsbezogene Veranstaltungen erfolgt, ist eine zeitlich versetzte Nutzung der Stellplätze (Wechselmodell) vorgesehen.

Die Stellplätze dienen somit sowohl der Kinderbetreuung als auch der Gemeindesaal-, Kirchen- oder Vereinsnutzung, jedoch nicht gleichzeitig.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem gemeindeeigenen Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Durch die Mehrfachnutzung der Stellplätze kann eine flächensparende, funktional abgestimmte Lösung erzielt werden, die den Anforderungen an eine nachhaltige Innenentwicklung entspricht. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen werden dadurch vermieden.

Für die Nutzung werden darüber hinaus Fahrradabstellplätze vorgesehen, die unter dem südlich angeordneten Vordach oder östlich der Kfz-Stellplätze errichtet werden können.

Diese Anordnung gewährleistet eine kurze Wegebeziehung zu den Eingängen der Einrichtung sowie einen witterungsgeschützten Standort.

Grünordnung:

Das Grundstück ist ausreichend begrünt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Alternative Planung:

Der Erweiterungsbau der Kindertagesstätte ist zwingend an den bestehenden Gebäudekomplex anzuschließen.

Eine alternative Lage ist aufgrund funktionaler, betrieblicher und flächenmäßiger Einschränkungen nicht möglich. Die Anbindung des Neubaus an das best. Gebäude in der gleichen Flucht an der Westseite ist aus funktionellen Gründen notwendig und ergänzt die bauliche Struktur der bestehenden Einrichtung sinnvoll.

Die Abweichungen von den Abstandsflächen sind daher erforderlich und städtebaulich vertretbar.

Kosten und Finanzierung:

Die Kosten des Bebauungsplans trägt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

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

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