

# GEMEINDE FELDKIRCHEN- WESTERHAM



## 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 70 „THAL“ BEGRÜNDUNG



GEMÄß §9 BAUGB (8)

PLANVERFASSER:

BLAESIG ARCHITEKTEN GMBH  
SPINNEREIINSEL 2  
83059 KOLBERMOOR



## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1. Standortbeschreibung und Zusammenhang zur übergeordneten Planung

Das im Geltungsbereich dargestellte Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, gehört dem Landkreis Rosenheim an und ist ein Unterzentrum des Regionalplans Südostoberbayern.

Westlich der Gemeinde liegt der Aschbacher Berg, südlich gelegen der Irschenberg. Das Gemeindegebiet liegt im Grundmoränengebiet des Inn-Gletschers.

Das Planungsgebiet liegt nord-östlich vom Ort Feldkirchen-Westerham an der Landkreisstraße RO8 von Bruckmühl nach Glonn, in einer Senke unterhalb Grosshöhenrain, in der Nähe der Glonn.

### 1.2. Innenentwicklung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt mit der 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70, „Thal“ den ländlich strukturierten Charakter der Ortschaft zu erhalten, aber im Rahmen des §13 BauGB das bestehende Baurecht für das bestehende Gebäude auf Flur-Nr. 669/2, Gemarkung Höhenrain, zu ändern. Grund hierfür ist den Bewohnern im Zuge der Nachverdichtung eine Erweiterung des Gewerbes sowie zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

### 1.3. Größe des Geltungsbereiches:

**ca. 3559m<sup>2</sup>**

## 2. Grundlagenermittlung

### 2.1. Westlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich der Scharrerbach, der von Streuobstpflanzungen umgeben ist, die zu erhalten sind. In der Dorfmitte steht eine denkmalgeschützte Kapelle, die umgeben von Streuobstbäumen und Grünflächen einen sehenswerten Dorfmittelpunkt bildet.

Das Planungsgebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

### **3. Erschließung**

- 3.1. Verkehr  
Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht erschlossen.
- 3.2. Abwasserentsorgung Schmutzwasser  
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Kanal.
- 3.3. Abwasserentsorgung Oberflächenentwässerung  
Der östliche Ortsteil wird über einen bestehenden Regenwasserkanal entwässert. Die Entwässerung im übrigen Ort soll auf den Baugrundstücken oder dafür angelegten Rigolenschächten verlaufen.
- 3.4. Wasserversorgung  
Die Wasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgung gewährleistet.
- 3.5. Stromversorgung  
Die Stromversorgung ist über die Firma Bayernwerk gewährleistet.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### 4.1. Grundgedanken

Das Baufenster der Flurnummer 669/2 wird vergrößert, um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, das bestehende Gewerbe zu erweitern. Es soll zusätzlich mit Hilfe einer durchlaufenden Schleppgaube nutzbarer Wohnraum geschaffen werden. So wird auf die Rahmenbedingungen eingegangen und Baurecht geschaffen.

#### 4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen und Linien festgelegt. Die Neubauten sollen an den vorhandenen Bestand angepasst werden und noch vorhandene Lücken dem Ortsbild entsprechend geschlossen werden.

#### 4.3. Höhenentwicklung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Der Planbereich liegt in einem ländlichen Gebiet mit hügeliger Landschaft. Der Ort liegt in einer Senke, die Bebauung passt sich der gegebenen Geländeform an.

Die Höhen der Gebäude im Dorfgebiet werden durch die Festlegung über die Vollgeschosse definiert.

Um größere sichtbare Eingriffe in die Natur zu vermeiden, sollen grundsätzlich keine größeren Geländeanpassungen in der Ebene vorgenommen werden. Um eine optimale Einpassung der geplanten Gebäude erreichen zu können, werden Geländeänderungen im näheren Umfeld des Gebäudes bis zu einer Höhe von 75 cm zugelassen. Mit dieser Regelung kann die sichtbare Höhe des Gebäudes reduziert werden.

#### 4.4. Gestaltung im beplanten Gebiet

Bei der zugelassenen Bebauung handelt es sich um Gebäude, die im ortsüblichen Baustil zu errichten sind. Alle Holzteile sind in Natur zu belassen oder im mittleren Branton oder Grauton zu gestalten. Alle sichtbaren Außenputzflächen sind in Weiß oder in ganz heller Farbe zu streichen, oder Natur zu belassen.

Auf die landschaftsgebundene Gestaltung der Dächer wird besonderer Wert gelegt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 25 Grad zulässig. Der Farbton der Dächer wird auf ziegelrot oder rotbraun festgelegt. Für die Schleppgauben der Flurnummer 669/2 ist zudem eine Dachneigung zwischen 5 und 15 Grad sowie eine Eindeckung mit Blech zulässig.

Der Einbau von Quergiebeln ist zulässig. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie enden. Unzulässig sind negative Dacheinschnitte.

Dachflächenfenster sind allgemein zulässig bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> pro Dachflächenfenster.

Für Flurnummer 669/2 ist am Hauptgebäude eine durchlaufende Schleppgaube im Westen sowie eine weitere Gaube im Osten zulässig. Auch zulässig ist der moderne Anbau und Nebenbauten mit einem begrünten Flachdach. Der Kubus ist als außergewöhnlich und nächster Entwicklungsschritt zu sehen und soll dem Ziel der Nachverdichtung nicht entgegenstehen.

#### 4.5. Ortsbild

Der im westlichen Teil liegende Scharrerbach mit den ihn umgebenden Streuobstanpflanzungen und die Ortsrandeingrünung werden erhalten und nicht beeinträchtigt.

#### 4.6. Grünordnung

Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen gem. Festsetzung 5.1.

#### 4.7. Ausgleichsberechnung und Ausgleichsflächen

Baurechtliche Eingriffsregelung: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §1a Abs. 3 BauGB und §19 Abs. 2 BNatSchG. Die Eingriffsregelung mit Eingriffsbewertung und Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche sind in der Begründung abgehandelt.

Die ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche beträgt ca. 895 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche und die entsprechende Ausgleichsmaßnahme ist vom Bauherren umzusetzen. Die Ausgleichsflächen wurden mit Urkunde 1360/2025 dinglich gesichert und werden ans Ökoflächenkataster gemeldet.

Im Rahmen der 2. Änderung des B- Planes „Thal“ wurde im Jahr 2018 eine Umweltprüfung erstellt und eine Ausgleichsberechnung durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen waren nur für die Parzellen 10, 21, 22 und 23 relevant, da nur hier eine Erweiterung des Baurechtes in den Außenbereich erfolgte. Für die folgenden Änderungen des B- Planes erfolgte keine Neuberechnung der Ausgleichsflächen, da die Änderungen im Verfahren nach §13, 13a BauGB stattfanden.

In der 5. Änderung wurde die Ausgleichsfläche Parzelle 10 zur Ausgleichsfläche Parzelle 23 verschoben und dieser hinzugefügt.

Dies wird nun in der 9. Änderung so übernommen.

Außerdem wird in der 9. Änderung die ehemalige Parzelle 23 in 2 Parzellen unterteilt und dichter bebaut, als in der Umweltprüfung von 2018 berechnet.

Für diese Änderung erfolgt nun die Anpassung der Ausgleichsberechnung.

#### Neuberechnung Ausgleich, 9. Änderung B- Plan „Thal“ auf Parzelle 23

Aufteilung der ehemaligen Parzelle 23 in 2 Flächen: Parzelle 23 und Parzelle 23a.

#### Parzelle 23, Teilfläche der Fl.-Nr. 669,

Ermittlung der überbauten Fläche

Der auszugleichende Eingriff findet auf einer Grundstücksfläche von ca. 490 m<sup>2</sup> im Südwesten des Bebauungsplanes statt (Flurnummer 669/5).

Es wird für den Ausgleich die tatsächliche Grundstücksgröße in Relation zu der neu hinzukommenden Versiegelung berechnet.

Fläche des Grundstückes

ca. 490 m<sup>2</sup>

Voraussichtliche überbaute Fläche

(Gebäude, Zufahrten, Terrasse, Stellplätze etc.) ca. 165 m<sup>2</sup>

Voraussichtliche Grundflächenzahl GRZ =  $165 / 490 =$  **0,34**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung  
mäßig intensiv genutzte Grünlandfläche /Obstwiese Kategorie II

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der gesamten Fläche der Parzelle ist eine Bebauung mit **niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ 0,34). Dies entspricht **Typ B**.

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Fläche nach Kat. II das Feld B II mit einem Kompensationsfaktor von **0,5- 0,8** anzuwenden

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW- Stellplätze, Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf dem Baugrundstück etc. ist für die betroffene Fläche ein Kompensationsfaktor von **0,5** anzusetzen.

Fläche Feld B II	$490 \text{ m}^2 \times 0,5 = 245 \text{ m}^2$
Gesamtausgleichsverpflichtung	245 m <sup>2</sup>

Parzelle 23 a, Teilfläche der FI-Nr. 669,

Ermittlung der überbauten Fläche

Der auszugleichende Eingriff findet auf einer Grundstücksfläche von 453 m<sup>2</sup> im Südwesten des Bebauungsplanes statt (Flurnummer 669/15).

Es wird für den Ausgleich die tatsächliche Grundstücksgröße in Relation zu der neu hinzukommenden Versiegelung berechnet.

Fläche des Grundstückes ca. 453 m<sup>2</sup>

Voraussichtliche überbaute Fläche  
(Gebäude, Zufahrten, Stellplätze etc.) ca. 173 m<sup>2</sup>

Voraussichtliche Grundflächenzahl GRZ =  $173 / 453 =$  **0,38**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

mäßig intensiv genutzte Grünlandfläche /Obstwiese

Kategorie II

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der gesamten Fläche der Parzelle ist eine Bebauung mit **hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ 0,38). Dies entspricht **Typ A**.

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Fläche nach Kat. II das Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von **0,8- 1,0** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW- Stellplätze, Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf dem Baugrundstück etc. ist für die betroffene Fläche ein Kompensationsfaktor von **0,8** anzusetzen.

<u>Fläche Feld B II</u>	<u>453 m<sup>2</sup> x 0,8 = 363 m<sup>2</sup></u>
Gesamtausgleichsverpflichtung	363 m <sup>2</sup>

Für die Eingriffe auf Parzelle 23 und 23 a sowie auf Parzelle 10 wird insgesamt eine Ausgleichsfläche von  $245 \text{ m}^2 + 363 \text{ m}^2 + 285 \text{ m}^2 = 893 \text{ m}^2$  erforderlich.

d.) Ausgleichsmaßnahme

Anlage einer extensiven Streuobstwiese.

Auf der westlich an die Bebauung anschließenden Hangfläche wird eine extensive Obstwiese mit einer Flächengröße von insgesamt 893 m<sup>2</sup> angelegt. Die steile Wiesenfläche wird momentan als Weide genutzt. Auf der Ausgleichsfläche sind 10 Obstbaumhochstämme regionaler Obstsorten mit der Pflanzgröße StU 10-12 zu pflanzen.

Als Sorten sind geeignet: z.B. Apfel "Jacob Fisher", Apfel "Roter Boskoop", Apfel "Bohnapfel", Zwetschge "Hauszwetsche", Zwetschge "Katinka" etc.

Die Obstwiese ist zwei Mal jährlich zu mähen.

Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Das Mahdgut muss abgefahren werden und kann als Heu genutzt werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

Die Ausgleichsfläche und die dort stattfindenden Pflanzmaßnahmen sind dinglich zu sichern und dem Ökokontokataster des LfU zu melden.

Planausschnitt:



#### 4.8. Denkmalschutz

Der Planungsbereich befindet in Nähe des historischen Ortskerns von Thal. Auf Grund dessen werden in diesem Bereich Bodendenkmäler vermutet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art in diesem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 4.9. Mülltonnen Sammelstelle

Die Stichstraße wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 festgesetzt und ist mit den Anliegern, der Feuerwehr und den Fachstellen entsprechend abgestimmt und beschlossen worden. Auch die Ausgleichsflächen sind mittels Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Um auch das angrenzende Biotop nicht zu beeinträchtigen, ist daher kein Wendehammer festgesetzt. Stattdessen ist für die Mülltonnen an der nördlichen öffentlichen Straße eine Sammelstelle als Müllabstellplatz vorgesehen. Dort können die Mülltonnen von den Bewohnern zur Abholung des Mülls abgestellt werden. Die Zustimmung der Eigentümer wurde signalisiert und wird schriftlich bestätigt.

## 5. Bodengutachten

Folgende Hinweise für das Flurstück 669/2, erfolgen auf Grundlage des beiliegenden Bodengutachtens von Ba///U, erstellt im November 2024.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Bemessungswasserstand von 519 m ü. NHN (15 m u. GOK) anzusetzen. Der MHGW liegt bei 516 m ü. NHN, somit bei ca. 18 m u. GOK.

Eine Versickerung durch Auffüllungen unbekannter Herkunft ist nicht zulässig. Die am Baugrundstück anstehenden Geschiebelehme und -mergel sind aufgrund unterschiedlicher Feinkornanteile als schwach bis sehr schwach durchlässig einzuordnen und somit nicht für eine Versickerung geeignet. Eine Einleitung der anfallenden Regen- und Schichtwassermengen ist vor Ort somit nicht möglich, die Einleitung in die unmittelbar südlich verlaufende Vorflut ist zu prüfen.

Im Falle eines Bodenaustausches, kann das anfallende Wasser in den südlich verlaufenden Graben abgeleitet werden, hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Feldkirchen-Westerham, den ..... 2025

.....  
Johannes Zistl, 1. Bürgermeister