



## Gemeinde Feldkirchen-Westerham

### 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“

#### Erneute, verkürzte Beteiligung 16.12.2025

#### Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 26. 08. 2025 die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ beschlossen.

#### Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ ist ein Antrag auf innerörtliche Nachverdichtung auf Flur Nr. 179/2, Goldbachstraße Gmkg. Vagen, 83620 Feldkirchen-Westerham. Beabsichtigt ist der Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage. Das Grundstück Flur Nr. 179/2, Goldbachstraße in Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09 „Goldbachstraße“

Grundsätzlich ist eine grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung hier denkbar, da die Flur-Nr. 179/2 Gmkg. Vagen das einzige Grundstück ist, auf dem kein Bauraum für ein Haupt-(Wohngebäude) vorhanden ist. Bisher ist nur eine Nebenanlage/Garage/Schuppen zulässig.

Das Grundstück ist 470 m<sup>2</sup> groß und liegt an der Goldbachstraße. Das Grundstück ist aktuell mit einer Garage/Schuppen bebaut, die im Bestand erhalten bleiben soll. Aufgrund der Grundstücksgröße und der Lage des Bestandsgebäudes bietet sich hier eine Nachverdichtung durch Baurechtsschaffung an.

Beantragt wird die Änderung des Bebauungsplanes, für ein Baurecht im Nordosten des Grundstücks für ein Einfamilienhaus mit einer Baugrenze von ca. 12,00 x 7,50 m bei einer Wandhöhe von 5,70 m ab OK FFB EG (bzw. 6,28 m ab Urgelände) und Firsthöhe 7,20 m. 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 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Goldbachstraße“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 179/2, Goldbachstraße in Vagen mit einer Fläche von ca. 470 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung erfolgt über die Goldbachstraße.

#### Verfahrensart:

Durch die 13. 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 13. 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 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 09 – „Goldbachstraße“ 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. 6Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.
- In der Sturzflutrisikomanagement-Kartierung bzw. Überschwemmungsgebiet ist das Grundstück bzw. die geplante Baufläche nur am östlichen Rand tangiert..
- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.
- Stellplätze:  
Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans gültigen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Diese Stellplatzsatzung gilt als statisch festgesetzt.
- Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse und Sturzflutrisikomanagement:  
Das Grundstück ist von der Sturzflutrisiko-Kartierung bzw. Überschwemmungsgebiet nur am östlichen Rand tangiert – hier wird sickerfähiger Belag festgesetzt.  
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 der OK Rohdecke im EG des Einfamilienhauses (Änderungsbereich) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm über Gelände wird festgesetzt.  
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 rückwärtigen Grundstück Flur Nr.179 erfolgt über einen Privatweg mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten mit einer Breite von mind. 3,00 m.

Die Sicherung ist mit der Gemeinde grundbuchrechtlich vor Bekanntmachung des Bebauungsplans zu vereinbaren.

- Überbaubare Flächen für das neue zulässige Einfamilienhaus werden durch Baugrenzen festgesetzt,  
Flächen für zusätzliche erdgeschossige Nutzungen werden durch eine eigene Baugrenze festgesetzt.  
Flächen für Garagen und Stellplätze werden durch Planzeichen festgesetzt.
- Art der baulichen Nutzung:  
Die Festsetzungen für das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO in der 5. Änderung bleiben unverändert.
- Maß der Baulichen Nutzung:
  - Für das zusätzliche Einfamilienhaus wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt.
  - Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche  
Die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes wird zur Steuerung der baulichen Dichte auf 90 m<sup>2</sup> und Einfügen in die städtebauliche Ordnung festgesetzt.  
Darüber hinaus wird festgesetzt, dass geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch typische, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Eingangsvordächer) bis zu 10 % , sowie Flächen für Terrassen und – überdachungen innerhalb der zusätzlichen eigenen Baugrenze zulässig sind.  
Diese Bauteile sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sondern Bestandteil des Hauptgebäudes;  
Die planungsrechtliche Grundlage ergibt sich daher aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.  
Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ II, incl. zulässiger Überschreitungen, darf zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,65 nicht überschreiten.  
Die Regelung dient der Ermöglichung zeitgemäßer Wohnformen und der funktionalen Nutzung von Gebäuden, ohne die städtebauliche Ordnung oder die angestrebte Bebauungsdichte wesentlich zu beeinträchtigen.  
Durch die quantitative Begrenzung mit einer eigenen Baugrenze für erdgeschossige Bauteile ist sichergestellt dass die Gesamtwirkung der baulichen Nutzung im Plangebiet unverändert bleibt.  
Zudem wird klargestellt, dass die Lage dieser Bauteile innerhalb der eigenen erdgeschossigen Baugrenzen keine Ausnahme darstellt und im Freistellungsverfahren genehmigt werden kann..
- Wandhöhen und Höhenlagen:  
Die zulässige Wandhöhe beträgt 5,70 m, entgegen der festgesetzten Wandhöhe von 6,00 m in der 5. Änderung. Diese Festsetzung ist bzgl. der notwendigen Abstandsflächen erforderlich.  
Die Oberkante der Rohdecke im EG muss mindestens 0,25 m über dem Gelände liegen.  
Die hochwasserangepasste Bauweise wird festgesetzt.
- 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:  
  
Es werden Baugrenzen für Hauptgebäude als zulässige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt , sowie Baugrenzen als zulässige überbaubare Grundstücksfläche für erdgeschoßige Eingangsvordächer, Terrassen und -überdachungen.  
  
Terrassen und -überdachungen sind zulässig sofern sie den nachfolgenden Festsetzungen entsprechen:  
Die maximale Breite der Terrassen- und -überdachung beträgt 6,5 m, die maximale Tiefe beträgt 3,5 m.  
  
Bauteile mit einer max. Tiefe von 1,5 m für Eingangsvordächer sind innerhalb der eigenen

zusätzlichen Baugrenzen zulässig.

- Baugestaltung:

Materialwahl, Dachform und Farbgebung sind an die vorhandene Bebauung anzupassen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Überdachungen dürfen keine Aufenthaltsräume darstellen.

Die Errichtung gilt als verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO. Die Festsetzung beschränkt sich auf die zulässigen Abmessungen, Lage und Gestaltung.

Dachgestaltung::

Die Dachüberstände des Hauptgebäudes müssen mind. 0,5 m und max. 1,20 m betragen.

- Grünordnung:

Nachpflanzung von Obstbäumen:

Zur Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Grünbestandes sowie zur landschaftlichen Einbindung der neuen Wohnbebauung wird die Nachpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, der Förderung der Biodiversität sowie der langfristigen Durchgrünung der privaten Grundstücke.

Im Änderungsbereich an der Goldbachstraße befinden sich teilweise ältere Obstgehölze, die teilweise nicht mehr standsicher oder vital sind. Durch die Nachpflanzung von zwei hochstämmigen Obstbäumen wird der vorhandene Charakter der straßenbegleitenden Gärten bewahrt und ökologisch aufgewertet.

Die Wahl von hochstämmigen Obstbäumen geeigneter, standortgerechter Sorten (z. B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) berücksichtigt die klimatischen und bodenkundlichen Verhältnisse im Gebiet Feldkirchen-Westerham.

Insbesondere Apfel- und Zwetschgensorten haben sich im feucht-kühlen Voralpenklima als robust und ertragssicher erwiesen.

Die Pflanzqualität Güteklasse A nach den FLL-Richtlinien gewährleistet eine fachgerechte Ausführung und gute Anwuchsergebnisse.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und zum Ersatz abgestorbener Pflanzen stellt sicher, dass die Durchgrünung langfristig erhalten bleibt.

Damit trägt die Maßnahme zur ökologischen Funktionsfähigkeit, zum Klimaschutz (Verschattung, Verdunstung, CO<sub>2</sub>-Bindung) sowie zur gestalterischen Einbindung der Bebauung in die bestehende Ortsstruktur bei.

- 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  
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