GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.05.2026

TOP 3.	**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Nördlich der Höhenrainer Straße"; Abwägung; Feldkirchen**	**BA-26-32-ö-003**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat am 21.01.2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" beschlossen. Geltungsbereich ist das Areal mit den Flur-Nr. 168, 168/11 und 168/17 Gmkg. Feldkirchen an der Höhenrainer Straße im Ortsteil Feldkirchen. Am 25.09.2025 wurde ein Ergänzungsbeschluss gefasst. In der Sitzung vom 10.02.2026 wurde das überarbeitete Planungskonzept durch den Bauausschuss gebilligt.

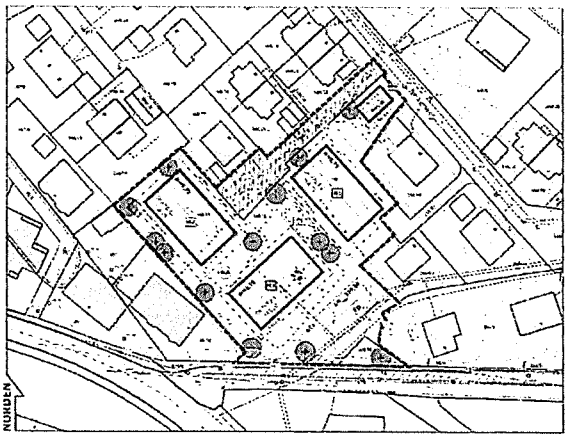
Das für das Areal bereits bestehende Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau wird dahingehend geändert, dass Baufenster für mehrere Geschosswohnungsbauten, Carport, Abstellflächen und Spiel- und Aufenthaltsbereich geschaffen werden. Die ursprünglich geplante Tiefgarage entfällt.

Der Entwurf für den Bebauungsplan inkl. Begründung sowie das zugehörige Entwässerungskonzept und die schalltechnische Untersuchung waren vom **25.02.2026 – 30.03.2026** auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link https://feldkirchen-westerham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html hinterlegt.

Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Zeitgleich fand die Behörden- und Fachstellenbeteiligung statt.

Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.



Der Planungsentwurf wurde durch BEGS Architekten Ingenieure aus Rosenheim erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Bis Fristende lagen folgende Stellungnahmen vor:

a) Regierung von Oberbayern
b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
c) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung
d) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
e) LRA Rosenheim, Tiefbau
f) Handwerkskammer für München und Oberbayern
g) Anlieger Flur-Nr. 167, 167/5 und 26 Gmkg. Feldkirchen
h) Umliegende Anwohner Nelkenweg 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 20 und 24
i) Anlieger Nelkenweg 24

LRA Rosenheim, SG Wasserrecht – keine Einwendungen
Staatliches Bauamt Rosenheim -keine Einwendungen
VG Glonn – keine Einwendungen
Gemeinde Aying – keine Einwendungen
Markt Bruckmühl – keine Einwendungen
Erzbischöfliches Ordinariat – keine Einwendungen
IHK für München und Oberbayern – keine Einwendungen
SWM Infrastruktur – keine Einwendungen
Energienetze Bayern – keine Einwendungen

a) **Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung
Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant nordöstlich des Zentrums von Feldkirchen im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 168, 168/11, 168/17, 168/19 und 168/39, Gmkg. Feldkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus mit insgesamt 33 Wohneinheiten zu schaffen. Der Änderungsbereich umfasst laut Planungsunterlagen 4.400 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Er ist vollständig von Bebauung umgeben.

Ergebnis
Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und
flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungs-pro-gramm Bayern 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern B II 1 G). Die Nutzung des Nachver-dichtungspotenzials ist daher zu begrüßen.

Hinweis
Laut Planungsunterlagen wurde der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Leider liegt der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde diesbezüglich keine Information vor (bisheriger Stand: Dar-stellung als gemischte bzw. Wohnbaufläche). Wir bitten Sie daher, uns die entsprechende Be-richtigung des Flächennutzungsplans zukommen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern entspricht die geplante Nachverdichtung den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südostoberbayern und wird begrüßt.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Der Regierung von Oberbayern ist die berichtigte Fassung des FNP bereitzustellen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Das Entwässerungskonzept wurde nicht geprüft.

Wie im Bebauungsplan festgehalten, ist zunächst eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der entsprechenden technischen Regeln sind dabei einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Einleitung vorliegt oder nicht. Ansonsten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Vorgaben der entsprechenden technischen Regeln sind dabei einzuhalten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des WWA sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

c) LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung

Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:

A 5. GCA
Die „gemeinschaftliche Zuordnung" ist keine Bebauungsplanfestsetzung.

C 5.
Für eine Quartiersbezogene Wohneinheitenbegrenzung ist keine Rechtsgrundlage vorhanden. Ist die WE Beschränkung vorliegend überhaupt notwendig? Wie ist sie begründet?

C 8.8
Zäune sollen offensichtlich nur „blickdicht" zulässig sein, es besteht Hinterpflanzungspflicht für Maschendraht und offene Holzzäune. Damit dürften hier überwiegend pflegeleichte geschlossene Blech-/Kunststoff-/Holzkonstuktionen mit 15 cm Bodenabstand entstehen. Ist das gestalterisch gewollt und verträglich?

C 8.9
Gelten die Gestaltungsanforderungen für Einfriedungen auch für die hier genannten „Zäune" auf Stützmauern?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu A 5. GCA
Die Festsetzung des gemeinschaftlich genutzten Carports dient einer Bündelung des ruhenden Verkehrs und einer Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO sowie ergänzend § 21a BauNVO, wonach im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. auch für Gemeinschaftsanlagen planungsrechtlich gesichert werden können.

C 5.
Den Einwänden ist dahingehend zu folgen, dass eine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als absolute Zahl nicht für ein Baugrundstück bzw. Quartier festgesetzt werden kann (vgl. VGH München, Urteil v. 08.02.2022 – 1 N 20.1687). Zur Steuerung eines Quartiers ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Festsetzung einer Verhältniszahl. Die derzeitige Planung ermöglicht die Errichtung von insgesamt 33 Wohnungen auf einem Gesamtbaugrundstück von ca. 3.960 m². Das entspricht einer Verhältniszahl von z. B. höchstzulässigen 4 Wohnungen je angefangene 480 m² Baugrundstücksfläche.
Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen dient der Sicherung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne eines stimmigen Verhältnisses von Bebauung, Freiflächen und Erschließung.
Durch die überbaubaren Grundstücksflächen und bei Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist die Entwicklung des Gebiets allerdings begrenzt. **Einschränkend fungiert in dem Zusammenhang grundsätzlich der erforderliche Stellplatznachweis auf dem Grundstück.** Eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen wird daher als nicht erforderlich angesehen.

C 8.8
Die Festsetzung ist redaktionell dahingehend klarzustellen, dass eine Hinterpflanzung zulässig aber nicht zwingend vorgeschrieben ist.

C 8.9
Die gestalterischen Vorgaben zu Einfriedungen sind auch für Zäune auf Stützmauern anzuwenden. Die Festsetzung ist redaktionell klarzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Kreisbauamts/SG Bauleitplanung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.
An der Festsetzung der Flächen für den Gemeinschaftscarport wird festgehalten.
Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen wird verzichtet. Der Entwurf ist entsprechend abzustimmen.
Die Festsetzung zu zulässigen aber nicht zwingenden Hinterpflanzungen bei Einfriedungen ist redaktionell klarzustellen.
Die Festsetzung zur Ausführung von Zäunen auf Stützmauern ist redaktionell klarzustellen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

d) LRA Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 30.03.2026.

1. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit**
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Festsetzungen
Es sollen konkrete Festsetzungen getroffen werden, keine Empfehlungs- oder Wahlformulierungen verwenden. Daher bitte bei 9.1 „bevorzugt" und bei 9.6 „nach Möglichkeit" streichen.

Grünordnung
Die Festsetzung 9.2 entspricht nicht den naturschutzfachlichen Standards für Wohngebiete; hier ist eine Baumpflanzung pro 200 qm festzusetzen.

Artenschutz
Absatz 2 von 11.2 kann in die Hinweise verschoben werden – Leitfäden sind nicht festsetzbar. Die Reinigungspflichten in Absatz 4 von 11.3 sind ebenfalls nicht festsetzbar, jedoch erforderlich. Verbindliche rechtliche Regelungen können vertraglich erfolgen. Ein Hinweis ist sinnvoll.

2. **Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit**
Festsetzungen zur Fassadenbegrünung könnten bei 8.7 ergänzt werden. Freiflächengestaltungspläne sollten bei Bebauungsplänen nur ausnahmsweise erforderlich werden; die Planung der Bauleitplanung sollte so gut sein, dass dies nicht erforderlich wird. Das Freistellungsverfahren verlängert sich hierdurch bzw. sieht diesen Schritt nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den Festsetzungen ist unter 9.1. „bevorzugt" und unter 9.6 „nach Möglichkeit" redaktionell zu streichen um die Festsetzungen verbindlich zu halten.

Als naturschutzfachlicher Standard für Wohngebiete wird im Gemeindegebiet ein Mindestpflanzgebot von 1 Baum je circa 200 bis 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche angenommen werden. Vor dem Hintergrund einer Nachvollziehbarkeit für private Grundstückseigentümer und Bauwerber wird das Mindestpflanzgebot allerdings bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Demnach ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten. Damit bewegt sich die Festsetzung im unteren Bereich der Spanne, welche im Gemeindegebiet üblicherweise angewendet wird.

Absatz 2 von Festsetzung Ziff. 11.2 ist ebenso wie Absatz 4 von Ziff. 11.3. redaktionell in die Hinweise zu verschieben.

Eine Festsetzung von zwingender Fassadenbegründung wurde im Vorfeld der Planung diskutiert. Die vorgelegte Planung sieht die Errichtung von Holzfassaden vor. Zur Unterstützung des angestrebten Erscheinungsbilds wird auf eine zwingende Festsetzung von Fassadenbegrünung verzichtet. Dem Bauwerber steht es frei Fassaden mit geringen Öffnungen zu begrünen. Im Sinne einer Verschattung der Fassaden, einer verminderten Reflexion und damit einer geminderten Aufheizung des Gebäudes sowie im Sinne einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas wird eine Begrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung ausdrücklich empfohlen.

Planungsrechtlich gilt: Freiflächengestaltungspläne sind typischerweise ein Instrument der Ausführungs- bzw. Genehmigungsebene, während der Bebauungsplan die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen regelt. Die maßgeblichen Vorgaben wie z. B. höchstzulässige Versiegelung, Vorgaben zu Mindestpflanzungen, Qualitäten, Stützmauern etc. sind im Bebauungsplan festgesetzt.
Mit vorliegender Planung findet eine Nachverdichtung im örtlichen Bereich statt. Gerade bei erhöhter baulicher Dichte ist es wichtig, Stellplätze, Zuwegungen, Grün- und Freiflächen, Bepflanzung und Geländegestaltung so aufeinander abzustimmen, dass trotz Nachverdichtung ein geordneter, durchgrünter und ortsbildverträglicher Gesamteindruck entsteht.
Ein Freiflächengestaltungsplan selbst ist keine eigene planungsrechtliche Festsetzung, sondern ein Vollzugs- und Nachweisinstrument. Die Einhaltung der Vorgaben und die freiraumplanerische Gestaltung des Baugrundstücks, hier z. B. auch Lage und Anordnung der erforderlichen Stellplätze sowie Gestaltung des geplanten Kinderspiels, sind daher im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans darzulegen. Die Einhaltung der Festsetzungen wird damit bestätigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.
Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen sind redaktionell abzustimmen. Darüber hinaus ergibt sich kein Anpassungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen

e) LRA Rosenheim, Tiefbauabteilung

Bzgl. der Thematik Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs benötigen wir für die weitere Beurteilung eine genaue Darstellung der Zufahrt und der im Einflussbereich liegenden Parkplätze. Grundsätzlich kann nur 1 Zufahrt auf das Grundstück zugestimmt werden. Die Sichtdreiecke können nur beurteilt werden, wenn eine genau definierte Zufahrt dargestellt ist. (Stellungnahme bzw. Mail vom 07.04.2026)

Daraufhin wurden 2 Varianten vorgelegt und mit der Tiefbauabteilung am LRA Rosenheim abgestimmt.

Freigabe der nachgeforderten und abgestimmten Planung mit E-Mail vom 05.05.2026:

Die Tiefbauverwaltung stimmt der vorgelegten Planung vom 24.04.2026 mit V 02 zu. Von den privaten Flächen darf kein Wasser auf die Kreisstraße geleitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tiefbauabteilung am LRA Rosenheim hat bzgl. der Zufahrten nach Abstimmung der V02 vom 24.04.2026 mit nur einer Zufahrt unter Freihaltung der Sichtdreiecke zugestimmt.

Die Lage und Anzahl zulässiger Zufahrten (1 Zufahrt) ist zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festzusetzen. Der Entwurf ist zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des SG Tiefbau/LRA Rosenheim sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Zufahrtssituation ist im Bebauungsplan durch Festsetzung zu regeln.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

f) Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern sowie von sechs Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Von unserer Seite bestehen prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet Handwerksbetriebe befinden, die in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf von den neuen Festsetzungen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.).

In diesem Fall verweisen wir auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das häufig im Zuge von Nachverdichtungsprozessen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann.

Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich im Zuge der Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben und die am Standort benötigte Flexibilität sowie die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Betriebe gewährleistet bleiben.

Um möglichen Konfliktpotenzialen bereits im Vorfeld planerisch vorzubeugen, bitten wir darum eine möglichst konfliktfreie Anordnung der geplanten Wohnnutzungen zu berücksichtigen, damit die Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht zugunsten des Wohnbaus in ihrem Bestehen und in ihren Erweiterungsmöglichkeiten

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Umgebung sind keine festgesetzten Gewerbegebiete vorhanden, nur Dorf- bzw. Mischgebiete.

In Mischgebieten sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, ebenso wie Wohnen.

Ein möglicher Konflikt ist daher nicht zu erkennen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

g) Anlieger Flur-Nr. 167, 167/5 und 26 Gmkg. Feldkirchen

Als Eigentümerinnen der Flurnummern 167, 167/5 und 26 mit den Gebäuden Höhenrainer Str. 1 und Rosenhemer Str. 5 sind wir unmittelbare Anrainerinnen an das Gelände, dessen künftige Bebauung mit der im Betreff genannten Bebauungsplanänderung neu geregelt werden soll.

Da auch die nunmehr vorgesehene Bebauungsplanänderungen unsere Grundstücke und Gebäude erheblich beeinträchtigen werden, haben wir Einwände gegen die Planänderung in der vorliegenden Form. In der Anlage finden Sie diese im Einzelnen dargestellt.

Wir ersuchen Sie dringend die Planung unter Berücksichtigung unserer Argumente nochmals zu überarbeiten und eindeutige Vorgaben zu machen.

In den Unterlagen zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" wurden die Interessen der umliegenden Anlieger des neu zu beplanenden Geländes erneut keineswegs ausreichend berücksichtigt.

Entwässerung
Bisher wird ein großer Teil des Regenwassers auf dem Gelände über einen Mischwasserkanal abgeführt. Künftig ist Regenwasser zu versickern.

Durch die nach wie vor vorgesehene extrem dichte Bebauung einschließlich eines Unterflurparksystems steht aber erheblich weniger Sickerfläche zur Verfügung. Zudem ist die Sickerfähigkeit nicht allzu gut (s. Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept vom 14. Januar 2026).

Seit Räumung des Planungsgeländes kam es bei stärkerem oder anhaltendem Regen bereits mehrmals auf unseren Grundstücken zu Überschwemmungen, die durch einen Wasserüberlauf aus dem Planungsgelände verursacht wurden.

Wir fordern daher klare Vorgaben zum Schutz unserer deutlich tiefer liegenden Flurnummern 167, 167/5 und 26 mit den aufstehenden Gebäuden.

Lärm
Die Einwirkung des sich zusätzlich ausbreitenden Schalls durch den Verkehr auf dem Planungsgelände und die sonstigen Lärmemissionen der neu entstehenden Wohnanlage auf die umliegenden Anlieger insbesondere im Süden ist dringend genauer zu analysieren.

Zu berücksichtigen sind dabei nicht nur die Fahrgeräusche, sondern auch die Lärmentwicklung durch das Rangieren beim Ein- und Ausparken, durch das Betätigen der Unterflurparkanlage und durch Türenschlagen, und dies unter Zugrundelegung realistischer und nicht ausschließlich optimistischer Häufigkeiten.

Durch die Verkehrsbelastung auf der Rosenheimer- und auf der Höhenrainer-Straße sind schon heute einzig die Fenster auf den Gebäuderückseiten unserer beiden Häuser nachts zur Belüftung nutzbar.

Wir fordern daher strenge Vorgaben zum Schallschutz - etwa eine ausreichend dimensionierte Schallschutzwand - zugunsten der im Süden unmittelbar an das Planungsgelände anschließenden Grundstücke und Gebäude.

Durch die geplante Führung nahezu des gesamten Verkehrs auf das und auf dem Gelände direkt entlang unseren Grundstücken sind wir als Anrainer über Gebühr belastet.

Daher fordern wir eine angemessenere Belastungsverteilung auf alle umliegenden Anrainer durch eine stärkere Erschließung des Geländes über den Nelkenweg. Es kann nicht angehen, dass die Gemeinde vorgibt, dass lediglich 6 Stellplätze, d.h. nicht einmal 1/10 der Gesamtzahl, über den Nelkenweg erschlossen werden und alle anderen ausschließlich über die Zufahrt direkt an unserer Grundstücksgrenze!

Fazit
Eine Nachverdichtung auf dem Planungsgelände ist auch für uns als Grundstücksanrainer nachvollziehbar. Allerdings wurde mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung - ebenso wie schon bei der gegenwärtig noch gültigen Version - die Grenze des Vertretbaren überschritten. Eine geringere Nachverdichtung würde die angeführten Problembereiche auf jeden Fall positiv beeinflussen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Entwässerung:

Durch den Wegfall der ursprünglich zulässigen Tiefgarage ist mit der aktuellen Planung grundsätzlich eine bessere Sickerfähigkeit gegeben.

Es gibt – auf Grundlage der vorliegenden Planung – ein eigens dafür erstelltes Entwässerungskonzept, das sicherstellt, dass die Niederschlagsentwässerung keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bzw. Unterlieger hat.

Grundsätzlich sieht das Konzept zwar eine Versickerung des Regenwassers vor, es ist aber im Konzept wegen der nicht allzu guten Sickerfähigkeit auch weiterhin ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen, so dass sich dadurch die Sicherheit des Systems entsprechend erhöht. Außerdem sind die Sickeranlagen natürlich entsprechend dimensioniert. Ferner wird im Konzept ausdrücklich darauf hingewiesen (siehe Textkasten), dass durch geeignete Maßnahmen (Geländegestaltung, kleine Mauer etc.) sichergestellt werden muss, dass kein Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke unterhalb (Flurnummern 167, 167/5 und 26) abgeleitet werden darf.

Die Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept sind mit den Bauarbeiten umzusetzen.

Lärm:
Der Bauausschuss stellt fest, dass sich im Verhältnis zum aktuell bestandskräftigen Bebauungsplan (6. Änderung) aufgrund der neuen Festsetzungen die Anzahl der maximal zugelassenen Wohnungen im Umgriff des Bebauungsplanes von 29 auf 33 erhöht, so dass sich auch voraussichtliche Verkehrsfrequenz durch Bewohner und Besucher und damit die Verkehrsbelastung infolge der 7. Änderung geringfügig erhöht. Zudem kann sich auch aufgrund der Änderung der Stellplatzsituierung (oberirdische Stellplätze statt Tiefgarage) eine Erhöhung der durchschnittlichen Bewegungshäufigkeit von Fahrzeugbewegungen ergeben, da in der 6. Änderung eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Höhenrainer Straße aus geplant war. In der nun vorliegenden Planung parken die Autos in oberirdisch situierten Carports und/oder Doppelstockgaragen (Duplexparker). Trotzdem gibt es bei Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Aufl.) keine Hinweise auf eine außergewöhnliche Verkehrs- und damit Lärmbelastung durch den durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehr. Eine befürchtete übergebührliche Belastung der Einwender ist nicht zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebiets war zudem bereits in der 6. Änderungen auf 6 Stellplätze über den Nelkenweg „limitiert", da die Anliegerstraßen im Gegensatz zur Kreis- und Staatsstraße nicht für ein größeres Verkehrsaufkommen ausgelegt sind. Bei dieser grundsätzlichen Limitierung der über den Nelkenweg erschlossenen Stellplätze bleibt auch die jetzige Planung aus vorgenanntem Grund.

Vorsorglich wurde ein Schallschutzgutachten zur vorliegenden Planung und zu einer optionalen Schallschutzwand erstellt. Dieses führt zum Thema Lärmschutzwand aus: *„Theoretisch ließe sich die Geräuschsituation auch durch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls am Südrand der Planung verbessern. In der Praxis scheiden derartige Maßnahmen jedoch aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um die Verkehrslärmbelastung auch auf Höhe der kritischeren Obergeschosse spürbar zu mindern. Mit Blick auf die Erschließung des Baugebiets könnten sie zudem nicht durchgängig errichtet werden. Schließlich wären sie aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar."* Der Bauausschuss wird deshalb auf die Festsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzwand verzichten.

Insgesamt stellt der Bauausschuss fest, dass aufgrund der vorgenannten verkehrs- und schallschutztechnischen Prämissen keine nach § 12 Abs. 1 i.V.m § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO unangemessene Beeinträchtigung oder Störung der Bewohner des Gebiets und der näheren Umgebung zu erwarten ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Anlieger der Flur-Nr. 167, 167/5 und 26 der Gemarkung Feldkirchen sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage und der oben aufgeführten Argumentation erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

h) Umliegende Anwohner Nelkenweg 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 20 und 24

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße", der sich zur Zeit in der Auslegungsphase bis zum 30.03.2026 befindet, wurde der geänderten Planung des Investors Rechnung getragen. Im Sinne einer verdichteten Bauweise sieht das neue Konzept die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus mit insgesamt 33 Wohneinheiten vor. Das geplante Vorhaben entspricht in Bezug auf Anzahl, Lage und Ausdehnung der geplanten Gebäude nicht den Festsetzungen der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße".

Baubestand
Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete aus überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern und vereinzelten Mehrfamilienhäusern.

Topographie
Entsprechend der einsehbaren Unterlagen einer vorliegenden Geländeaufnahme mit Stand 2021 fällt der überplante Bereich von etwa 558,70 m ü. NHN im Bereich des Nelkenweges auf Höhe der vorhandenen privaten Stichstraße (West) auf eine Höhe von ca. 553,10 m ü. NHN an der Höhenrainer Straße im süd-westlichen Grenzbereich des Planungsgebietes ab.

Planung
Die vorliegende städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Areals sieht im wesentlichen die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlich genutzten Parkflächen/Carport vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Angabe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt. Alle 3 Wohnhäuser weisen gemäß vorliegenden Bebauungsplan eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,70 m gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG auf. Das stellt eine unverständlich massive Veränderung im Vergleich zur rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 dar. Dadurch entstehen deutliche Beeinträchtigungen der nachbarlichen Umgebung und Umgebungsbebauung. Diese sind im folgenden:

1. Fehlende Wahrung des Gebietscharaktes
Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist gemäß den eigenen Feststellungen des Plangebers geprägt durch überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser und vereinzelte kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Bestandsgebäude westlich des Planungsgebietes verfügen zwar über 3 Geschosse, jedoch befindet sich das 3. Obergeschoss bereits im Dachbereich. Keines der umliegenden Gebäude erreicht die hier geplante Kubatur. Damit orientiert sich die zulässige Wandhöhe leider nicht an der umliegenden Bebauung und wahrt nicht den Gebietscharakter. Die nun vorgesehene Errichtung von drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Wandhöhe von 8,70 m stellen Fremdkörper in der bestehenden Umgebung dar. Hier empfehlen wir dringend einen weiteren Ortstermin, nachdem sogenannte Schnur-/Lattengerüste aufgestellt wurden, um die Dimensionen der Gebäude zu veranschaulichen.

2. Verschattung

Die drei Mehrfamilienhäuser mit der zulässigen Wandhöhe werden zu einer Verschattung insbesondere der Grundstücke Flur Nr. 168/27, Flur Nr. 168/25, Flur Nr. 168/40 und Flur Nr. 168/43 führen. Diese Verschattung wird sich in den späten Nachmittags- und Abendstunden auswirken. Dies ist bedingt durch die zulässige Wandhöhe und die geringst mögliche Abstandsfläche. Eine in solchen Fällen übliche Verschattungsstudie konnten wir in den Unterlagen nicht finden und empfehlen dringend die Erstellung einer solchen.

3. Beeinträchtigung der bestehenden Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen der Gebäude Flur. Nr. 168/40 und Flur. Nr. 168/43 befinden sich bestehende Photovoltaikanlagen. Durch die mögliche Verschattung der geplanten Mehrfamilienhäuser kann der Ertrag dieser Anlage gemindert werden. Dies führt zu einem messbaren wirtschaftlichen Schaden. Zum Zeitpunkt der Errichtung dieser PV-Anlagen war eine Bebauung dieses Ausmaßes weder absehbar noch durch den damals geltenden Bebauungsplan (6. Änderung) gedeckt. Wir empfehlen, dass im Rahmen der Verschattungsstudie auch die Auswirkungen auf die vorhandenen PV-Anlagen quantifiziert werden.

4. Verkehrliche Auswirkungen

33 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern erzeugen einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr, der über die angrenzenden Straßen abgewickelt werden muss. Diese Erschließungsstraßen sind für ein Vorhaben dieser Größenordnung nicht ausgelegt. Zu den Bewohnern kommen Besucherverkehr, Lieferverkehr, Müllentsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge hinzu. Wir regen an, ein Verkehrsgutachten zu fordern, das die Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation, den ruhenden Verkehr und die Erschließungskapazität untersucht.

5. Oberflächenwasser und Entwässerung

Das Plangebiet weist ein erhebliches Geländegefälle von ca. 5 m auf. Die großflächige Versiegelung durch die drei Mehrfamilienhäuser, einen Carport und zugehörige Wege und Stellplätze (Fahrräder und Autos) wird den Oberflächenwasserabfluss grundlegend verändern. Wir befürchten hier insbesondere bei Starkregen (die auch in Zukunft zunehmen werden) eine Überflutung der tiefer liegenden Nachbargrundstücke. Inwieweit dies im vorliegenden Entwässerungskonzept (Stand Januar 2026) bereits berücksichtigt ist, bitten wir zu prüfen.

6. Abwägung privater Belange

Zusammenfassend sind wir der Auffassung, dass die vorliegende Planung die privaten Belange der unmittelbaren Nachbarn nicht ausreichend in die Abwägung einbezieht. Die Errichtung von drei großen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und 8,70 m Wandhöhe in einem Gebiet, das durch deutlich kleinteiligere Bebauung geprägt ist, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die nachbarlichen Belange dar. Wir sehen durch diese vorgesehene massive Bebauung das Schutzgut Mensch und Ortsbild nicht mehr gegeben. Gerne sind wir bereit, im Zuge einer Nachbarbeteiligung einen tragfähigen gemeinsamen Konsens zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1 Gebietscharakter und Schnur-/Lattengerüst

Im direkten Umfeld sind mehrere Gebäude ähnlicher Kubatur und Höhe vorhanden.
So z.B. Höhenrainer Straße 1 mit einer Traufhöhe von 8,59 m und Firsthöhe von 12,11 m und die Rosenheimer Straße 5 mit einer Traufhöhe von 8,26 m und Firsthöhe von 11,39 m und gegenüber der ST2078 das Gebäude Rosenheimer Str. 4 und 6 mit einer Traufhöhe von 10,50 m und einer Firsthöhe von 14,77m.

Das auf dem zu überplanenden Grundstück abgebrochene Gebäude hatte eine Traufhöhe von 7,73 m und eine Firsthöhe von 11,36 m.

Die Bebauung des Areals stellt somit keinen „Fremdkörper" dar, so wie von den Anliegern angeführt.

Das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan sehen ausdrücklich eine Nachverdichtung in Innerortsbereichen sowie eine Entwicklung auch in die Höhe vor.

Der Bauausschuss hat sich im Vorfeld mehrfach mit der Kubatur, Höhenentwicklung (inkl. 3D-Darstellung in der Präsentation) und damit einhergehender dringend notwendiger Wohnraumschaffung befasst.

Ein Ortstermin nach Erstellung eines Schnur- oder Lattengerüst wird nicht befürwortet.

Zu 2 Verschattung
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden gegenüber allen Nachbargrundstücken eingehalten. Abstandsflächen dienen der Belichtung, Belüftung und Besonnung. Weitergehende Anforderungen an Besonnung etc. stellt die Bayerische Bauordnung nicht.

Eine Verschattungsstudie erübrigt sich daher, da die gesetzlichen Vorgaben allesamt eingehalten sind. Ein darüber hinaus gehender Anspruch auf Besonnung etc. lässt sich von Nachbarn oder Anliegern nicht erheben.

Zu 3 Beeinträchtigung der bestehenden Photovoltaikanlagen
Ein Anspruch auf eine Verschattungsstudie besteht grundsätzlich nicht, auch wenn wirtschaftliche Einbußen bestehender PV-Anlagen befürchtet werden.
Bei Errichtung von PV-Anlagen kann nicht davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bebauung zum Zeitpunkt der Anlagenerrichtung von Dauer ist. Bebauung ändert sich ebenso wie das zugrunde liegende Baurecht.

Die Gemeinde ist auch der Auffassung, dass die Regelung der Abstandsflächen das nachbarliche Austauschverhältnis angemessen regelt und innerhalb der Einhaltung der Abstandsflächen von den Nachbarn jeweils „Grundstücksbeeinträchtigungen" hinzunehmen sind. Dies gilt auch für eine zusätzliche Verschattung, selbst wenn diese für den unwahrscheinlichen Fall zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage führt.

Zu 4 Verkehrliche Auswirkungen
Der Großteil des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet wird ausschließlich über die Höhenrainer Straße (= Kreisstraße) abgewickelt, die für das Mehraufkommen an Kfz, Müllabfuhr, Liefer- und Besucherverkehr ausreichend dimensioniert ist.
Über die Anliegerstraße im Norden (= Nelkenweg) werden gem. Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung wie bisher nur 6 Stellplätze angefahren.
Dies ist den Anwohnern zumutbar und für den Nelkenweg verträglich.

Zu 5 Oberflächenwasser und Entwässerung
Aufgrund der geänderten Planung wurde bzgl. der Niederschlagsentwässerung ein Entwässerungsgutachten erstellt um eine zielführende Niederschlagsentwässerung gewährleisten zu können und um Nachbarn und Unterlieger zu schützen.

Das Entwässerungskonzept war mit den anderen Unterlagen zur Bauleitplanung auf der Homepage veröffentlicht.

Durch den Verzicht auf die Tiefgarage ist eine leichte Verbesserung der Sickerfähigkeit eingetreten. Im Entwässerungskonzept ist zum Schutz der Nachbarschaft auch ein Notüberlauf bzw. Ableiten in den Mischwasserkanal angestrebt.

Grundsätzlich sieht das Konzept zwar eine Versickerung des Regenwassers vor, es ist aber im Konzept wegen der nicht allzu guten Sickerfähigkeit auch weiterhin ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen, so dass sich dadurch die Sicherheit des Systems entsprechend erhöht. Außerdem sind die Sickeranlagen natürlich entsprechend dimensioniert. Ferner wird im Konzept ausdrücklich darauf hingewiesen (siehe Textkasten), dass durch geeignete Maßnahmen (Geländegestaltung, kleine Mauer etc.) sichergestellt werden muss, dass kein Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke unterhalb (Flurnummern 167, 167/5 und 26) abgeleitet werden darf.

Zu 6 Abwägung privater Belange
In unmittelbarer Umgebung sind bereits Gebäude ähnlicher Kubatur und Höhe vorhanden. Alle baurechtlich relevanten Belange wie z. B. Abstandsflächen zu Belichtung, Belüftung und Besonnung sind gem. Art. 6 BayBO eingehalten.

Wie bereits oben ausgeführt, wurde ein Schallschutz- und ein Entwässerungsgutachten erstellt.

Die Nachverdichtung in Grundfläche und Höhe und die damit einhergehende Wohnraumschaffung entspricht nicht nur dem politischen Willen der Kommune sondern auch den Zielen des Landesentwicklungs- und Regionalplanes.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Anlieger sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Gutachten sowie der vorliegenden Sach- und Rechtslage erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

i) Anlieger Nelkenweg 24

Als direkte Nachbarn und Eigentümer des Grundstücks Flurstück 168/43 am Nelkenweg 24, 83620 Feldkirchen-Westerham erheben wir hiermit fristgerecht Einwendungen gegen die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße", der sich derzeit in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB befindet (Auslegungsfrist bis 30.03.2026).

Gegenstand unserer Einwendung

Die 7. Änderung sieht die Errichtung von drei großen Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen und Giebeldach sowie einem Einfamilienhaus mit insgesamt 33 Wohneinheiten vor. Laut den Planunterlagen ist eine maximale Wandhöhe von 8,70 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss zulässig; die tatsächliche Gebäudehöhe bis zum First liegt aufgrund der Giebeldächer nochmals deutlich darüber. Zusätzlich ist ein gemeinschaftlich genutzter Carport mit begrüntem Flachdach geplant.

Das geplante Vorhaben entspricht in Bezug auf Anzahl, Lage und Ausdehnung der Gebäude nicht den Festsetzungen der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.

Es stellt einen massiven Eingriff in die bestehende Gebietsstruktur dar und verletzt unsere nachbarlichen Rechte in mehrfacher Hinsicht

1. **Fundamentaler Konzeptwechsel ohne städtebauliche Rechtfertigung**

   Die rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 sah für das Plangebiet eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern vor. Die nun vorliegende 7. Änderung vollzieht einen fundamentalen Konzeptwechsel hin zu drei großen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 33 Wohneinheiten. Dies stellt keine bloße Anpassung, sondern eine vollständige Abkehr vom bisherigen städtebaulichen Konzept dar. Laut den Planunterlagen wurde mit der 7. Änderung der geänderten Planung des Investors Rechnung getragen". Eine Bebauungsplanänderung muss jedoch nach § 1 Abs. 3 BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Der bloße Wunsch eines Investors, mehr Wohneinheiten zu realisieren, stellt keine städtebauliche Rechtfertigung dar. Wir vermissen eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung, warum das bisherige Konzept der kleinteiligen Wohnbebauung aufgegeben und durch eine verdichtete Geschosswohnungsbauweise ersetzt werden musste. Die angrenzenden Nachbarn haben sich beim Erwerb ihrer Grundstücke und bei Investitionsentscheidungen - etwa der Installation von Photovoltaikanlagen - auf die Festsetzungen der 6. Änderung verlassen. Ein solches Vertrauen in den Bestand eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist nach der Rechtsprechung schutzwürdig und muss in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden. In den Planunterlagen ist nicht erkennbar, dass dieses Vertrauen der Nachbarn überhaupt berücksichtigt wurde. Wir rügen, dass die 7. Änderung primär investorengetrieben ist und die städtebauliche Erforderlichkeit nicht hinreichend dargelegt wurde. Darüber hinaus wurde das schutzwürdige Vertrauen der Nachbarn in den Bestand der 6. Änderung in der Abwägung nicht berücksichtigt.

2. **Sprengung des Gebietsmaßstabes und fehlende Wahrung des Gebietscharakters**

   Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist gemäß den eigenen Feststellungen des Plangebers geprägt durch überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser und vereinzelte

kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Bestandsgebäude westlich des Planungsgebietes verfügen zwar über 3 Geschosse, jedoch befindet sich das 3. Obergeschoss bereits im Dachbereich. Keines der umliegenden Gebäude erreicht die hier geplante Kubatur. Die nun vorgesehene Errichtung von drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Giebeldach und einer laut Bebauungsplan zulässigen Wandhöhe von bis zu 8,70 m stellt einen Fremdkörper in der bestehenden Umgebung dar. Die zulässige Wandhöhe orientiert sich nicht an der umliegenden Bebauung und wahrt nicht den Gebietscharakter. Dies wird auch durch die Stellungnahme der angrenzenden Nachbarn (Flurstück 168/40) bestätigt. Die massive Verdichtung von 33 Wohneinheiten auf dem Areal übersteigt das, was in einem allgemeinen Wohngebiet dieser Prägung verträglich ist, bei weitem. Wir regen dringend an, die zulässige Wandhöhe, die Geschossigkeit und die Zahl der Wohneinheiten an den Maßstab der Bestandsbebauung anzupassen.

3. Erdrückende Wirkung und Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme

Das Vorhaben verletzt das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Die drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen und Giebeldach erzeugen in ihrer Gesamtwirkung gegenüber unserem deutlich kleineren Wohngebäude eine massive Riegelwirkung. Dies wird durch mehrere Faktoren verstärkt:

Laut Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von bis zu 8,70 m zulässig. Durch die Giebeldächer ergibt sich eine Gesamtgebäudehöhe bis zum First, die nochmals deutlich über der Wandhöhe liegt. In der Summe der drei Baukörper entsteht eine massive Kubatur, die in der bestehenden Umgebung ohne Beispiel ist.

Das Gelände des Planungsgebietes liegt höher als unser Grundstück. Laut den Planunterlagen fällt das Gelände von ca. 558,70 m ü. NHN am Nelkenweg auf ca. 553,10 m ü. NHN an der Höhenrainer Straße ab. Dies bedeutet, dass die tatsächliche Wirkungshöhe der Gebäude von unserem Grundstück aus noch deutlich größer ist als die ohnehin schon erhebliche Wandhöhe.

Zusätzlich zu den drei Mehrfamilienhäusern ist in unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück ein gemeinschaftlicher Carport mit ca. 5 m Höhe geplant. In der Kombination mit den dahinterliegenden Gebäuden entsteht eine nahezu geschlossene Bebauungswand, die Belichtung, Belüftung und Besonnung unseres Grundstücks erheblich einschränkt.

Zusammengenommen entfaltet die Planung eine erdrückende Wirkung auf unser Grundstück, die nach ständiger Rechtsprechung einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme begründet.

4. Unzumutbare Verschattung - fehlende Verschattungsstudie

Drei dreigeschossige Gebäude mit Giebeldach in Verbindung mit der Topografie (Geländeanstieg zum Planungsgebiet) werden zu einer massiven Verschattung unseres Grundstücks und Wohngebäudes führen. Die Gebäude erreichen mit drei Vollgeschossen und Giebeldach eine erhebliche Gesamthöhe. Diese Verschattung wird sich insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden, aber auch in den Wintermonaten ganztägig auswirken.

In den Planunterlagen fehlt eine Verschattungsstudie vollständig. Angesichts der Gebäudehöhen, der geringen Abstände zu den Nachbargrundstücken und des erheblichen Geländegefälles (über 5 m) ist das Fehlen einer solchen Studie ein gravierender Abwägungsmangel.

Wir fordern die Erstellung einer qualifizierten Verschattungsstudie, die die Auswirkungen aller drei Mehrfamilienhäuser sowie des Carports auf unser Grundstück zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten darstellt.

4a. Beeinträchtigung der bestehenden Photovoltaikanlage

Auf unserem Dach befindet sich eine bestehende Photovoltaikanlage. Durch die Verschattung der geplanten drei Mehrfamilienhäuser und des Carports wird der Ertrag dieser Anlage erheblich gemindert. Dies führt zu einem messbaren wirtschaftlichen Schaden.

Zum Zeitpunkt der Errichtung unserer PV-Anlage war eine Bebauung dieses Ausmaßes weder absehbar noch durch den damals geltenden Bebauungsplan (6. Änderung) gedeckt. Der Ertragsverlust durch die Verschattung stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung unseres Eigentums dar und muss im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB als abwägungserheblicher privater Belang berücksichtigt werden.

Wir fordern, dass im Rahmen der Verschattungsstudie auch die Auswirkungen auf unsere PV-Anlage quantifiziert werden.

5. Einhaltung der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Wir bezweifeln, dass die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen gegenüber unserem Grundstück eingehalten werden. Bei drei Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und Giebeldach ergibt sich eine erhebliche Gebäudehöhe. Nach Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Mindestabstandsfläche 0,4 x H (wobei H die für die Abstandsflächenberechnung maßgebliche Höhe ist). Bei der laut Planunterlagen zulässigen Wandhöhe von bis zu 8,70 m zuzüglich der anteiligen Dachhöhe dürften sich erhebliche Abstandsflächenanforderungen ergeben.

Darüber hinaus ist der geplante gemeinschaftliche Carport mit ca. 5 m Höhe nicht als privilegierter Grenzbau im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO einzustufen, da er die dort vorgesehene Höchstgrenze von 3 m mittlerer Wandhöhe deutlich überschreitet. Auch für den Carport sind daher die regulären Abstandsflächen einzuhalten.

Wir fordern eine detaillierte und nachvollziehbare Darstellung der Abstandsflächenberechnung für alle drei Mehrfamilienhäuser und den Carport in Bezug auf unser Grundstück.

6. Verkehrliche Auswirkungen

33 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern erzeugen einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt zum großen Teil über die Höhenrainer Straße. Darüber hinaus werden jedoch auch die Stichstraße und der Nelkenweg durch Lieferverkehr (insbesondere Paketzustellung für 33 Haushalte), Besucherverkehr, Müllentsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge erheblich belastet. Diese Straßen sind für ein Verkehrsaufkommen dieser Größenordnung nicht ausgelegt.

Der gemeinschaftliche Carport muss ausreichend Stellplätze nachweisen. Nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich; je nach Stellplatzsatzung der Gemeinde können es mehr sein. Darüber hinaus sind Besucherstellplätze nachzuweisen.

Wir regen an, ein Verkehrsgutachten zu fordern, das die Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation, den ruhenden Verkehr und die Erschließungskapazität untersucht.

7. Oberflächenwasser und Entwässerung

Das Plangebiet weist ein erhebliches Geländegefälle von über 5 m auf. Die großflächige Versiegelung durch drei Mehrfamilienhäuser, einen Carport und zugehörige Parkflächen wird den Oberflächenwasserabfluss grundlegend verändern. Die Gebäude sollen nicht 4 unterkellert werden; die Dächer sollen als Retentions-Gründächer dem Wasserrückhalt dienen.

Wir bezweifeln, dass Retentions-Gründächer allein bei Starkregenereignissen ausreichen, um eine Überflutung der tiefer liegenden Nachbargrundstücke zu verhindern.

Das Geländegefälle bewirkt, dass Oberflächenwasser naturgemäß in Richtung der tiefer liegenden Grundstücke abfließt. Wir fordern die Vorlage eines qualifizierten Entwässerungskonzepts, das auch Starkregenszenarien berücksichtigt.

8. Forderung nach Ortstermin mit Schnur-/Lattengerüst

Die tatsächlichen Dimensionen von drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Giebeldach lassen sich anhand der Planunterlagen allein nur unzureichend einschätzen. Wir schließen uns der Forderung anderer Nachbarn an, vor Beschlussfassung über die 7. Änderung einen Ortstermin durchzuführen, bei dem sogenannte Schnur- oder Lattengerüste aufgestellt werden, um die Gebäudedimensionen vor Ort für alle Beteiligten nachvollziehbar zu veranschaulichen. Dies dient der sachgerechten Abwägung und der Transparenz des Verfahrens.

9. Fehlerhafte Abwägung privater Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Zusammenfassend sind wir der Auffassung, dass die vorliegende Planung die privaten Belange der unmittelbaren Nachbarn nicht ausreichend in die Abwägung einbezieht. Die Errichtung von drei großen dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Giebeldach in einem Gebiet, das durch deutlich kleinteiligere Bebauung geprägt ist, stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die nachbarlichen Belange dar.

Insbesondere folgende Belange wurden nicht oder nicht hinreichend berücksichtigt:

- Fehlende städtebauliche Rechtfertigung für den fundamentalen Konzeptwechsel von EFH/DHH/RH zu drei großen MFH
- Schutzwürdiges Vertrauen der Nachbarn in den Bestand der 6. Änderung
- Schutz vor erdrückender Wirkung durch drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Giebeldach
- Schutz vor Verschattung durch drei dreigeschossige Gebäude mit Giebeldach in Verbindung mit dem Geländegefälle
- Schutz der bestehenden Photovoltaikanlage vor Ertragsverlust
- Wahrung ausreichender Abstandsflächen
- Wahrung des Gebietscharakters und des Ortsbildes
- Schutz vor erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen
- Schutz vor Oberflächenwasser und Überflutungsrisiken durch veränderten Wasserabfluss

Unsere Forderungen im Überblick

1. Nachvollziehbare Darlegung der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) für den Konzeptwechsel von kleinteiliger Wohnbebauung (EFH/DHH/RH) zu drei großen Mehrfamilienhäusern

2. Grundlegende Überarbeitung der Planung: Reduzierung der Gebäudezahl, der Geschossigkeit, der Wandhöhe und der Wohneinheitenzahl zur Wahrung des Gebietsmaßstabes

3. Erstellung einer qualifizierten Verschattungsstudie unter Berücksichtigung der Topografie,
   aller drei Mehrfamilienhäuser und des Carports, einschließlich Auswirkungen auf unsere PV-Anlage

4. Detaillierter Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO für alle Gebäude und den Carport gegenüber unserem Grundstück

5. Vorlage eines Verkehrsgutachtens

6. Vorlage eines qualifizierten Entwässerungskonzepts einschließlich Starkregenszenario

7. Durchführung eines Ortstermins mit Schnur-/Lattengerüst vor Beschlussfassung

8. Berücksichtigung des schutzwürdigen Vertrauens der Nachbarn in den Bestand der 6. Änderung in der Abwägung

9. Angemessene und nachvollziehbare Berücksichtigung aller vorgenannten privaten Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs dieser Einwendung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Ausdrücklich behalten wir uns vor, weitere Einwendungen im Rahmen einer erneuten Auslegung oder im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geltend zu machen.

Wir sind grundsätzlich bereit, im Rahmen einer Nachbarbeteiligung an einem tragfähigen Kompromiss mitzuwirken, sofern die vorgesehene Bebauung auf ein Maß reduziert wird, das den Gebietscharakter wahrt und unsere berechtigten Interessen angemessen berücksichtigt

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Fundamentaler Konzeptwechsel ohne städtebauliche Rechtfertigung
Folgende städtebauliche Gründe liegen der Überarbeitung des Konzepts zugrunde:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Mehrfamilienhäuser nutzen die vorhandene Fläche deutlich effizienter als eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern und reduzieren damit den zusätzlichen Flächenverbrauch.

- Deckung des Wohnraumbedarfs: Mehrfamilienhäuser schaffen auf derselben Fläche mehr Wohnungen und damit mehr Wohnangebot. Auf den Bedarf an Wohnraum kann durch kleinere, marktgängige Wohneinheiten reagiert werden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Verdichtete Wohnformen verringern allgemein die Inanspruchnahme von Freiflächen und senken den Versiegelungsdruck, was städtebaulich und auch aus Klimasicht als Vorteil gewertet werden kann
- Soziale Durchmischung und Wohnformenvielfalt: Mehrfamilienhäuser ermöglichen unterschiedliche Wohnungsgrößen und können damit eine breitere Zielgruppe ansprechen, etwa Familien, Paare und Einzelpersonen.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der o. a. Punkte erachtet die Gemeinde zeitgemäße, verdichtete Wohnformen für das Plangebiet für geeigneter als eine überwiegend kleinteilige Einfamilienhausstruktur.

Wohnraumschaffung und innerörtliche Nachverdichtung entsprechen den Zielen des Regionalplanes sowie dem Landesentwicklungsprogramm; u. a. auch aber nicht nur, da Feldkirchen-Westerham eine anerkannte Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt ist.

Zu 2. Sprengung des Gebietsmaßstabes und fehlende Wahrung des Gebietscharakters

Auf die Abwägung Ziff. g) wird verwiesen.
Dort wurde bereits ausführlich auf die Thematik eingegangen.

Zu 3. und 4, 4a Erdrückende Wirkung und Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme / Unzumutbare Verschattung - fehlende Verschattungsstudie / Beeinträchtigung der bestehenden Photovoltaikanlage

Auf die Abwägung Ziff. g) wird verwiesen.

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan hat sich gezeigt, dass die Abstandsflächen zwischen Haus 3 und dem geplanten Carport nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sowie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht vollständig eingehalten werden können. In diesem Bereich kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung der Abstandsflächen zwischen Haus 3 und dem Carport. In Haus 3 ist im EG jedoch nur eine Nebennutzung (Parken) vorgesehen. Darüber hinaus fällt ein geringer Teil der Abstandsfläche von Haus 2 – nach gemeindlicher Satzung und nach BayBO – auf die Flur-Nr. 168/42, Gemarkung Feldkirchen, welche als private Verkehrsfläche ausgewiesen ist.
Zur Umsetzung der Planung werden die Grenzabstände sowie die Abstände der Gebäude zueinander im Bebauungsplan durch Baugrenzen sowie durch Festsetzungen zu Wandhöhen und Dachneigungen verbindlich geregelt. Die damit gewährten Abstandsflächenüberschneidungen betreffen **ausschließlich den Bereich zwischen Haus 3 und dem geplanten Carport.** Im Erdgeschoss von Haus 3 ist keine Wohnnutzung vorgesehen; dieses ist ausschließlich als Parkdeck festgesetzt. Gleiches gilt für den angrenzenden Carport.
Zu angrenzenden Grundstücken werden die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO eingehalten. Damit ist grundsätzlich sichergestellt, dass eine nachbarlich zumutbare Beachtung der Belange, Belichtung, Belüftung und Besonnung erfolgt (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 – 4 B 128/98 – NVwZ 1999, 879; U.v. 7.12.2000 – 4 C 3/00 – NVwZ 2001, 58; BayVGH, B.v. 6.11.2008 – 14 ZB 08.2327 – juris; B.v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9 – juris).

Zu 5. Einhaltung der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen.

Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken außerhalb des Planungsgebietes werden gem. § 6 BayBO eingehalten.
Eine Abstandsflächenabweichung zu den gesetzlichen Vorgaben ist im Geltungsbereich nur zwischen Haus 3 und dem Carport als Nebenanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bauausschuss hat sich in der öffentlichen Sitzung vom 10.02.2026 mit der Thematik der Abstandsflächen ausführlich befasst.

Ein Abstandsflächenplan für die festgesetzte Bebauung liegt vor und bestätigt, dass die Abstandsflächen zu Privatgrundstücken gem. BayBO eingehalten werden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Nördlich der Höhenrainer Straße" ist wie jede Bauleitplanung, die nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan abgewickelt wird, ein sog. „Angebotsbebauungsplan", **der die max. zulässige Bebauung festsetzt.**

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ist ein Bauantrag bzw. ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung einzureichen mit den geforderten Unterlagen gem. Bauvorlagenverordnung, der dann ausführlich geprüft wird.

Zu Verkehrliche Auswirkungen

Auf die Abwägung Ziff. f) und g) wird verwiesen.

Dort wurde bereits ausführlich auf die schalltechnische Untersuchung Bezug genommen:

In der nun vorliegenden Planung parken die Autos in oberirdisch situierten Carports und/oder Doppelstockgaragen (Duplexparker). Trotzdem gibt es bei Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Aufl.) keine Hinweise auf eine außergewöhnliche Verkehrs- und damit Lärmbelastung durch den durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehr. Eine befürchtete übergebührliche Belastung der Einwender ist nicht zu erwarten.

Die Abwicklung des Großteils des Ziel- und Quellverkehrs erfolgt über die Höhenrainer Straße, die als Kreisstraße ausreichend dimensioniert ist.
Über die Anliegerstraße (Nelkenweg) werden gem. Festsetzung nur 6 Stellplätze angefahren.

Zu 7. Oberflächenwasser und Entwässerung

Auf die Abwägung Ziff. g) wird verwiesen.

Es gibt – auf Grundlage der vorliegenden Planung – ein eigens dafür erstelltes Entwässerungskonzept, das sicherstellt, dass die Niederschlagsentwässerung keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bzw. Unterlieger hat.

Grundsätzlich sieht das Konzept zwar eine Versickerung des Regenwassers vor, es ist aber im Konzept wegen der nicht allzu guten Sickerfähigkeit auch weiterhin ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen, so dass sich dadurch die Sicherheit des Systems entsprechend erhöht. Außerdem sind die Sickeranlagen natürlich entsprechend dimensioniert. Ferner wird im Konzept ausdrücklich darauf hingewiesen (siehe Textkasten), dass durch geeignete Maßnahmen (Geländegestaltung, kleine Mauer etc.) sichergestellt werden muss, dass kein Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke unterhalb (Flurnummern 167, 167/5 und 26) abgeleitet werden darf.

Die Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept sind mit den Bauarbeiten umzusetzen.

Zu 8. Forderung nach Ortstermin mit Schnur-/Lattengerüst

Auf die Abwägung Ziff. g) wird verwiesen.

Der Bauausschuss hat sich in mehreren Sitzungen bereits öffentlich mit dem Konzept bzw. der Dichte und Höhe der Bebauung befasst, u. a. mit Präsentation zur Höhenentwicklung und Einfügung der Geschosswohnungsbauten.

Innerörtliche Nachverdichtung und eine größere Höhenentwicklung – unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen – entsprechen dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsprogramm sowie der aktuellen Rechtslage. Der Gesetzgeber hat im letzten Jahr unterschiedliche Neuregelungen erlassen, die unabhängig einer Bauleitplanung, grundsätzlich eine höhere, dichtere Bebauung bei schnellerer Umsetzung fördern, um dem gravierenden Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Die Gemeinde setzt mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht nur kommunale bzw. politisch gewollte Wohnraumschaffung um sondern entspricht mit dem Konzept auch den rechtlichen Vorgaben und Forderungen des Gesetzgebers.

Ein Ortstermin bzw. die Errichtung eines Schnur- oder Lattengerüst wird daher als nicht notwendig erachtet, da die Situation dem Gremium bekannt ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Einwendungen der Anlieger Nelkenweg 24 sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage erfolgen keine Änderungen im Planungskonzept.

Abstimmungsergebnis: **Ja-Stimmen** **Nein-Stimmen**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine – Kosten werden durch städtebaulichen Vertrag auf den Bauherrn umgelegt.

Sitzungsverlauf:

Der Bürgermeister zeigt wie auch das Gremium Verständnis für die Einwendungen der Nachbarn, erläutert aber auch den Werdegang des Projekts. Zum Thema Höhenentwicklung bzw. Schnurgerüst führt er an, dass dies bereits mehrfach in öffentlicher Sitzung beraten und diskutiert wurde.

Eine damals gezeigte 3-D-Simulation der Höhenentwicklung ist teilweise mehr aussagekräftig als ein reines Schnurgerüst, welches nur die Höhe veranschaulicht; die 3-D-Simulation gibt einen besseren Gesamteindruck durch Darstellung von Höhen und Kubatur.

Die Wohnraumschaffung entspricht nicht nur den Zielen der Gesetzgeber zur Innenentwicklung sondern auch dem politischen Ziel der Wohnraumschaffung.

Das Projekt wird durch das Gremium befürwortet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt begrenzt und auf den geänderten Sachverhalt beschränkt durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt begrenzt und auf den geänderten Sachverhalt beschränkt durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen das
wiederholte Verfahren durchzuführen.

Abstimmung:
8 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen, 0 Persönlich beteiligt
Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 22.05.2026

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister