GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 27.08.2026

TOP 12.	**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Nördlich der Höhenrainer Straße"; Anpassung der Festsetzungen zur Zufahrtssituation und Änderung Lage Carport; Feldkirchen**	**BA-26-32-ö-048**

Sachverhalt:

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

In der Sitzung vom 21.05.2026 wurden die im Rahmen der Veröffentlichung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen behandelt und entsprechend abgewogen.

Aufgrund der Stellungnahme der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Rosenheim, die Einwände zur Zufahrtssituation auf die Höhenrainer Straße (Kreisstraße RO 6) erhoben hatte, wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung Gespräche zu möglichen Varianten geführt. Die Tiefbauabteilung hat hierzu eine Entscheidung getroffen.

Abweichend vom Bebauungsplanentwurf ist daher nur noch eine Zufahrt bzw. ein verkürzter Zufahrtsbereich mit Festsetzung eines entsprechenden Sichtdreiecks zulässig. Dies ist gemäß Beschluss vom 21.05.2026 entsprechend im Planungsentwurf festzusetzen.

Aufgrund dieser Auflage bzw. Änderung muss das festgesetzte Carport geringfügig nach Nordwesten verschoben und nach Norden verkürzt werden, um eine zweckmäßige Zufahrt zu den Stellplätzen zu gewährleisten.

Dies hat zur Folge, dass sich die Abstandsflächen zwischen dem Carport und Haus 3 nunmehr etwas stärker überschneiden als bisher.

Gleichzeitig rückt der Carport weiter von der benachbarten Bebauung (Höhenrainer Str. 5 und Nelkenweg 24) ab.

In der Sitzung am 10.02.2026 wurde beschlossen, dass sich die Abstandsflächen zwischen Carport und Haus 3 – in dessen Erdgeschoss ausschließlich die Nutzung Parken zulässig ist – um ca. 1,50 m überlappen dürfen.

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 Erdgeschoss jedoch ausschließlich eine Nebennutzung (Parken) vorgesehen.

Die Abstandsflächenüberschneidung betrifft 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.

In der nun weiter ausgearbeiteten Planung hat sich gezeigt, dass sich die Abstandsflächen, bezogen auf OKFFB EG, ausschließlich in diesem Bereich um 3,11 m überlappen.

Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend den vorgeschlagenen Änderungen überprüft. Die geplante Niederschlagsentwässerung bzw. -versickerung wird durch die Änderungen nicht negativ beeinflusst.

Das Entwässerungskonzept ist im RIS hinterlegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits in der Februar-Sitzung erläutert, ist in diesem Bereich jeweils nur die Nebennutzungsart Parken zulässig. Beeinträchtigungen von Belichtung, Belüftung und Besonnung für die Wohnungen sind daher nicht zu erwarten, sodass der Abstandsflächenüberlappung auch in diesem Umfang zugestimmt werden kann.

Die Realisierung des Carports wird von der Verwaltung befürwortet, da bei den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern von einem Interesse an überdachten Stellplätzen auszugehen ist und dies die Qualität des Wohnquartiers positiv beeinflusst.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Kosten für die Bauleitplanung trägt gemäß städtebaulichem Vertrag der Antragsteller.

Sitzungsverlauf:

Keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die überarbeitete Planung mit der geänderten Zufahrtssituation sowie der Abstandsflächenüberschneidung zwischen den Nebennutzungsarten Parken (EG Haus 3 und Carport).

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach Einarbeitung des Beschlusses in das Planungskonzept entsprechend fortzuführen.

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

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Feldkirchen-Westerham, den 28.08.2026

Johannes Zistl
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM · BAYERN ·