Gemeinde Feldkirchen-Westerham
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weidach West“

Erneute Beteiligung 08.10. 2026

Begründung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 06. 05. 2025 die 5. Änderung und des Bebauungsplans Nr. 42 – „Weidach West“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die 5. Änderung und des Bebauungsplans Nr. 42 – „Weidach West“ ist ein Bauantrag, der aufgrund der notwendigen Abweichungen keine direkte Zustimmung fand, da man die Schaffung von Präzedenzfällen vermeiden will.

Allerdings war der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham dafür, im Rahmen einer Grundstücks-Bebauungsplanänderung auf innerörtliche Nachverdichtung auf Flur Nr. 2504, Schwimmbadstraße 39 in 83620 Feldkirchen-Westerham.
Das Grundstück Schwimmbadstraße 39 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 – „Weidach West“ und ist mit einer Doppelhaushälfte und Garagen/Carport/ Nebenanlagen bebaut.

Der Bauausschuss hat sich bereits 2025 mit einer Anfrage dazu befasst.
Gegenstand der Voranfrage war die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses im westlichen Grundstücksbereich zusätzlich zum bestehenden Gebäude. Die beiden Nebengebäude an der Stelle sollen abgebrochen werden. **Das Grundstück soll in diesem Zuge geteilt werden.**
Das Gebäude soll Abmessungen von max. 8,00 m x 13,065 m haben. Die Wandhöhe ist mit 6,40 m angegeben. An der Ostseite verläuft die Wandhöhe linear von 6,40 m bis 8,35 m. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 26,0° ausgeführt werden.

Da an dieser Stelle im Bebauungsplan kein zusätzliches Wohngebäude vorgesehen ist, werden dadurch einige Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten/nicht eingehalten:

- Überschreitung der Baugrenzen, da kein Bauraum für Hauptgebäude vorgesehen ist
- Überschreitung Dachneigung. Festsetzung: 18-23°; Entwurf: 26,0°
- Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße, da die Grundstücksfläche nach der geplanten Teilung noch ca. 385 m² und somit weniger als 600 m² betragen würde.
- Es ist davon auszugehen, dass die max. GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 überschritten werden.
- Laut Planentwurf weist das Einfamilienhaus eine Wandhöhe von 6,40 m auf. Grundsätzlich beträgt die zulässige Wandhöhe laut Festsetzung B.6 des Bebauungsplanes max. 6,0 m.
- Bei Beachtung von Festsetzung B.10.a) beträgt die zulässige Wandhöhe für ein Gebäude mit einer giebelseitigen Breite von 8,00 m allerdings max. 4,65 m.

- Überschreitung der max. Kniestockhöhe von 0,20 m durch Planung eines Kniestockes von 0,55 m ohne sichtbare Fußpfetten.

- Unterschreitung Dachüberstand: Festsetzung mind. 1,20 m, bei Balkonen mind. 30 cm tiefer als Balkon. Laut Planentwurf wird der Dachüberstand nur an der Südseite eingehalten.

Der Bauausschuss hat mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass für das Vorhaben eine Umsetzungsmöglichkeit in Bezug auf die innerörtliche Nachverdichtung gesucht werden soll.
Von der Erteilung der erheblichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgrund der Grundzüge der Planung (sh. oben) Abstand genommen.

Von einer Aufhebung des Bebauungsplanes wird abgeraten, da somit ein unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB entstünde, wodurch die Planungskompetenzen der Gemeinde an der Stelle stark minimiert würden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Von der Verwaltung wurden inzwischen mehrere Möglichkeiten geprüft:

- Eine Änderung des gesamten Geltungsbereiches kann aus mehreren Gründen nicht befürwortet werden: Kein weiteres Grundstück hat diese Größe und Zuschnitt außerhalb des Hangbereiches Es gäbe Probleme mit dem im Westen festgesetzten Mischgebiet als Puffer zum Gewerbegebiet.

- Eine Aufhebung des Bebauungsplanes wird als nicht zielführend gesehen, da:

  - dann auch kein Bezugsfall für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB gegeben ist

  - Es gäbe keine einheitliche Regelung für den Hangbereich bzw. Baugrenzen

  - Ebenso werden Probleme mit dem als Puffer festgesetzten Mischgebiet erwartet

- Grundstücksbezogene Bebauungsplanänderung:
  Obwohl es sich um ein Einzelbauvorhaben handelt, kann ein weiterer Bauwunsch regelmäßig Anlass für städtebauliche Überlegungen einer Gemeinde sein, einen Bebauungsplan zu ändern; zumal das Grundstück im Innenbereich liegt und bereits vollumfänglich von Bebauung umgeben ist.

- Eine Genehmigung nach § 246 e BauGB (Bauturbo) wird nicht befürwortet, da ansonsten ein Bezugsfall geschaffen würde.

- Ist eine sinnvolle Ergänzung des Baurechts auf einem Grundstück auch ortsplanerisch (z.B. wegen dessen Lage, Zuschnitt und Größe) gerechtfertigt, ist eine Einzeländerung regelmäßig vertretbar.

Das Grundstück ist ca. 1.044 m² groß und bietet aus Sicht der Verwaltung trotz des Hanges im Norden als einziges Grundstück im Geltungsbereich ausreichend Möglichkeit, ein weiteres Baufenster für ein Wohngebäude inkl. Stellplätzen im Rahmen der Nachverdichtung zu schaffen.

Die Verwaltung sieht auf dem Grundstück genügend „Raum“, im Rahmen einer Umstrukturierung bzw. Rückbau der vorhandenen beiden Nebengebäude ein weiteres Wohngebäude und dennoch ausreichend Flächen für Kfz-Stellplätze zu schaffen.

Aufgrund der Grundstücksgröße, die heute nicht mehr zeitgemäß ist und den aufgezeigten Möglichkeiten hat der Bauausschuss eine grundstücksbezogene Bebauungsplanänderung als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB befürwortet.

Das nach der Grundstücksteilung verbleibende Nachbargrundstück 39 a wird in den Geltungsbereich der 5. Änderung mit aufgenommen. Der Änderungsbereich ist daher auf das ungeteilte Gesamtgrundstück zu erstrecken, da sich für den Fall der geplanten Teilung für den Gebäudebestand im Osten u.a.
ein anderes zulässiges Nutzungsmaß als bisher ergibt. Die beiden Grundstücke werden in Teilbereich A und B aufgeteilt.
Der Urplan enthält eine Vielzahl von z.T. veralteten Regelungen, die weiterhin auch im Änderungsbereich zu beachten wären. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung werden deshalb die gesamten Festsetzungen neu formuliert.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, Kosten werden mittels städtebaulichen Vertrags auf den Antragsteller umgelegt.

Verfahrensart:

Durch die 5. 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.
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 5. 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 Urversion des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 – „Weidach West“ einschl. bisheriger Änderungen hinsichtlich zeichnerischem Teil, Planzeichen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

- Art der baulichen Nutzung:
  Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind ausschließlich Wohngebäude gem. §4 Abs.2 Nr.1 BauNVO zulässig, bedingt durch die geringe Grundstücksfläche, die geringe Parkfläche sowie die Zufahrtssituation.
  Alle sonstigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und gem.§ 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

- 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 ist das Grundstück bzw. die geplante Baufläche selbst nicht betroffen. Ebenso liegt das Grundstück nicht in einem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet.

- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.

- Stellplätze:
  Die gemeindliche Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung findet Anwendung. Diese wird mit einem statischen Verweis festgesetzt, um eine verbindliche und einheitliche Regelung für die weitere Bauleitplanung und Genehmigungspraxis zu gewährleisten.

Durch diese Festlegung wird zudem eine Anpassung an aktuelle verkehrliche Rahmenbedingungen und Mobilitätsanforderungen ermöglicht, ohne die Planungsziele des Bebauungsplans zu gefährden

- Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse:
  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:
  Unterirdische Gebäudeteile sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens der oberirdischen Geschosse wasserdicht zu errichten (betroffene Geschosse wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
  Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG des Wohnhauses (Änderungsbereich) wird im Planteil entsprechend 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.

2. Begründung der Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:
  Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig, bedingt durch die geringe Grundstücksfläche, die geringe Parkfläche sowie die Zufahrtssituation, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO

- Maß der Baulichen Nutzung:
  - Für das neu zulässige Einfamilienhaus (A) und das bestehende Wohnhaus (B) wird eine zulässige Grundfläche GR festgesetzt.
  - Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für Dachüberstände überschritten werden.
  - Eine weitere gesonderte Grundfläche GR von
    - 12 m² und max. Tiefe von 1,5 m an der Südseite(A) ist für Balkone zulässig,
    - 17 m² und max. Tiefe von 4,0 m und Breite von 4,50 m an der Nordseite(A) ist für Terrasse sowie unterirdische Bauteile zulässig.
  - GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR, incl. zulässiger Überschreitungen, sowie durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max.0,60 zulässig.

  Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche dient der städtebaulich gewollten Steuerung der Hauptbaukörper. Untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände und Balkone, Terrassen, sowie unterirdische Bauteile werden gesondert geregelt, da sie für die städtebauliche Wirkung des Hauptbaukörpers von untergeordneter Bedeutung sind. Die Gesamtflächeninanspruchnahme wird zusätzlich durch die festgesetzte GRZ II von 0,60 begrenzt.
  Eine Erforderlichkeit, sämtliche untergeordneten Bauteile in die festgesetzte Grundfläche einzubeziehen, wird nicht gesehen.

- Wandhöhen und Höhenlagen:
  - Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,40 m.
  - An der Ostseite verläuft die Wandhöhe linear von 6,40 m bis 8,35 m.
  - Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.

- 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.

- Bauweise:

  Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

  Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Einzelhauses vorgesehen. Auf dem östlichen Nachbargrundstück ist ein Doppelhaus vorhanden Die Hauptgebäude bleiben als eigenständige Baukörper erkennbar und entsprechen den in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Hausformen.

Zur flächensparenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur geordneten Ausbildung der Grundstücksränder wird zugelassen, dass Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet und an benachbarte Garagen angebaut werden. Die zwischen den Hauptgebäuden angeordneten Garagen stellen funktional und städtebaulich untergeordnete bauliche Anlagen dar.

Trotz der Aneinanderreihung von Garagen entsteht keine Hausgruppe im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO und keine geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO, da die Hauptgebäude weiterhin als Einzelhaus bzw. Doppelhaus ausgebildet werden und keine durchgehende Bebauung aus Hauptgebäuden vorliegt.

Die Festsetzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter gleichzeitiger sparsamer Inanspruchnahme von Grund und Boden.

- Überbaubare Grundstücksflächen:
  - Überbaubare Flächen für das neu zulässige Wohnhaus werden durch Baugrenzen festgesetzt,
  - Flächen für Balkone, Terrassen und unterirdische Bauteile werden durch gesonderte Baugrenzen festgesetzt.
  - Flächen für Garagen und Stellplätze werden durch Planzeichen festgesetzt.

- Baugestaltung:
  Dachgestaltung:
  Die zulässige Dachneigung wird aus ortsplanerischen Gründen auf 18° - 26 festgesetzt
  Flachdächer bei den Garagen sind nicht zulässig.

- Grünordnung:
  Das Grundstück ist ausreichend begrünt. Der nördliche Grundstücksteil wird als private Grünfläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

- 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