



# Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Entwurf März 2023

wdh. Auslegung Juli 2023

wdh. Auslegung September 2023

Stand: Planfassung zur Auslegung Dezember 2023

## 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach- Altenburg“

### Teil C

#### 1. Anlass der Bebauungsplanänderung und städtebauliche Entwicklung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach- Altenburg“ und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet sowie als landwirtschaftlich zu nutzende Wiesenfläche festgesetzt. Das Grundstück 326/1 weist eine Gesamtfläche von ca. 1.770m<sup>2</sup> auf und ist bereits bebaut. Aufgrund der wechselseitigen baurechtlichen Abhängigkeiten mit der Flur-Nr. 326/2 und 326/3 erstreckt sich der Geltungsbereich der 13. Änderung über drei Grundstücke. Die mit einem weiteren Wohnhaus zu beplanende Teilfläche der Flur-Nr. 326/1 entspricht ca. 1.275 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flur-Nr. 326/1, 326/2 und 326/3 mit ca. 2.600m<sup>2</sup>. Für die derzeitige bauplanungsrechtliche Situation der Flur-Nr. 326/2 mit der bestehenden Nebenanlage/Garage mit ca. 80m<sup>2</sup> Grundfläche wurde weder eine Umgrenzung von Flächen für Garagen noch eine Baugrenze festgesetzt. Die Größe der Nebenanlage mit ca. 80m<sup>2</sup> überschreitet die im Ursprungsbebauungsplan nach Punkt C 1.2 zulässige Größe von 15 m<sup>2</sup>. Das bestehende Wohnhaus wurde auf der Flur-Nr. 326/1 und 326/3 errichtet. Die drei Grundstücke sind aufgrund ihrer wechselseitigen Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Entwässerung sowie Stellplätzen und Garagen eng miteinander verknüpft und werden im Zuge der Bebauungsplanänderung als Einheit betrachtet.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat bereits 2018 grundsätzlich einen Änderungsbeschluss gefasst, um auf dem westlichen Teilgrundstück ein weiteres Baurecht zu schaffen. Aufgrund des damals beantragten Baukörpers mit 3 Wohneinheiten und der Situierung der Garagen und Stellplätze wurde das Verfahren Ende 2018 eingestellt, weil der geforderte Waldabstand nicht annähernd eingehalten werden konnte.

Nun liegt ein neuer Antrag für ein Einfamilienhaus als winkelförmiges Bauwerk etwas östlicher situiert mit Stellplätzen vor. Auch hier kann der Waldabstand von 20m nicht ganz eingehalten werden, allerdings wurde die Planung derart optimiert, dass ein Abstand von 15m eingehalten wird. Es wurde vom Antragsteller mit dem Forstamt bereits vorbesprochen, dass ein Bauvorhaben, das 15 m Waldabstand einhält und konstruktive bauliche

Maßnahmen (z.B.: Dachstuhl wird statisch gegen Baumfall verstärkt) aus Sicht des Forstamtes akzeptabel ist.

Der Grundstückseigentümer beantragt folgende Änderungen des Bebauungsplanes:

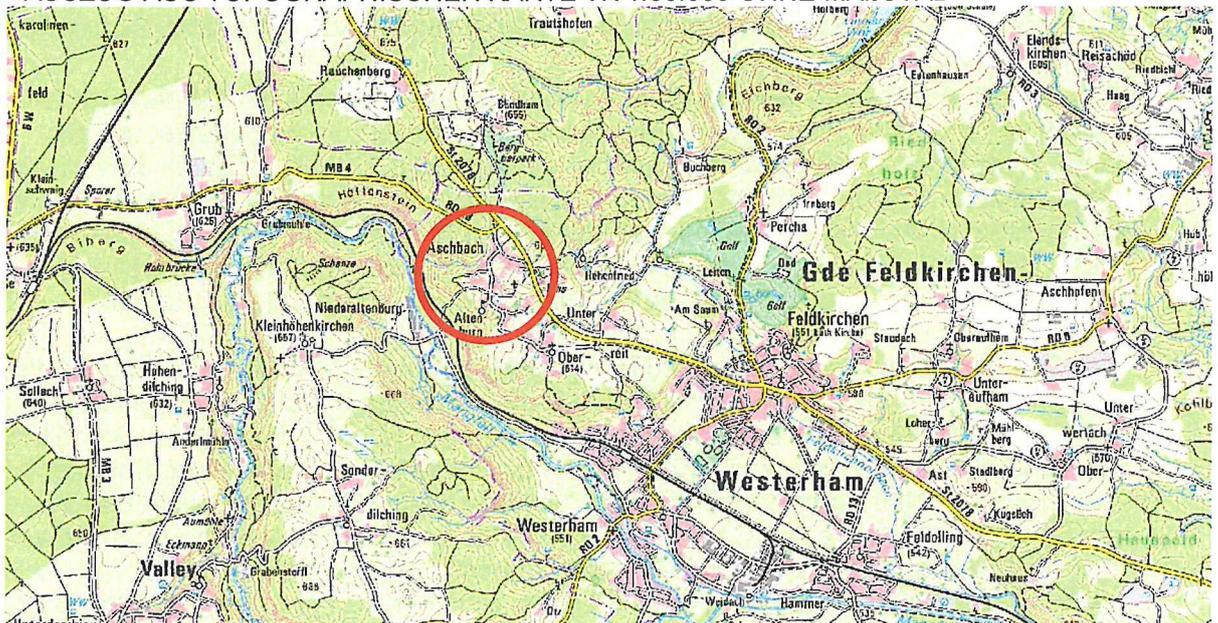
- Der Grundstückseigentümer beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses als Baukörper in zweiter Reihe im Sinne einer flächenschonenden Hinterliegerbebauung.
- Anhebung der Wandhöhe von 5,80m ab OK FFB Erdgeschoss auf 6,40m
- Festsetzung der abweichenden Bebauung
- Entfall der Festsetzung zum Baukörper, Änderung zur Dachform für den untergeordneten Gebäudeteil mit Möglichkeit zur Ausführung als Flachdach.
- Festsetzung der notwendigen Stellplätze für das neu zu errichtende Gebäude nach der rechtsgültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.
- Entfall der Fläche einer Garage auf der Flur-Nr. 326/1 (an der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 326).
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Garage/Nebenanlage auf Flur-Nr. 326/2.

## 2. Lage, Größe und ausgeübte Nutzung

### 2.1 Ortsräumliche Lage

KARTE LAGE IM RAUM

- AUSZUG AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE TK 1:50.000 OHNE MAßSTAB



Quelle: RISBY Rauminformationssystem Bayern; TK50 © 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Geobasisdaten © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung

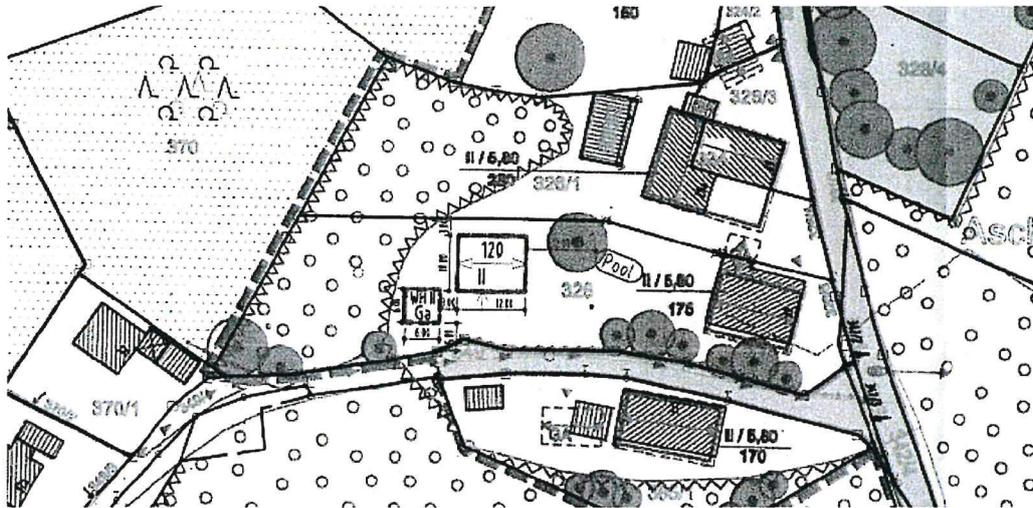
Die Ortschaft Aschbach- Altenburg befindet sich auf einer Höhe von ca. 620m ü. NN Nord-westlich der Gemeinde Feldkirchen- Westerham. Nord-östlich des Ortes verläuft die Staatsstraße St 2078, die München und Rosenheim miteinander verbindet. Das Grundstück grenzt westlich und nordwestlich an Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG an.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt an einem Hang. Eine Gefährdung durch Hanganbrüche oder Ablagerungen liegt nach dem Kartenmaterial Umweltatlas nicht vor.

## 2.2 Darstellung in Bauleitplänen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Feldkirchen- Westerham wird das Baugrundstück mit der Flur-Nr. 326/1 als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als private, extensiv zu nutzende Wiesenfläche dargestellt. Das bestehende Baurecht ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 „Aschbach/Altenburg“ erhalten.

### AUSZUG 8. ÄNDERUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN Nr. 69



Ein bestehendes Gebäude befindet sich im östlichen Teil des Grundstückes. Die Zufahrt der Flurnummer 326/2 führt über das Baugrundstück und wird gemeinschaftlich genutzt.

## 2.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach-Altenburg“ umfasst mit den Flur-Nr. 326/1, 326/2 und 326/3 ca. 2.600m<sup>2</sup>.

Die für das zusätzliche Baurecht zu bewertende Teilfläche der Flur Nr. 326/1 der Gemarkung Feldkirchen ist ca. 1.275 m<sup>2</sup> groß.

## 2.4 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Auf dem überplanten Grundstück selbst befindet sich ein Wohnhaus das zusammen mit dem Wohnhaus der Flur-Nr. 326/3 an zwei Seiten ohne seitliche Abstandsflächen errichtet wurde und die Zufahrt zu einer Garage/Nebengebäude auf dem Flurstück 326/2.

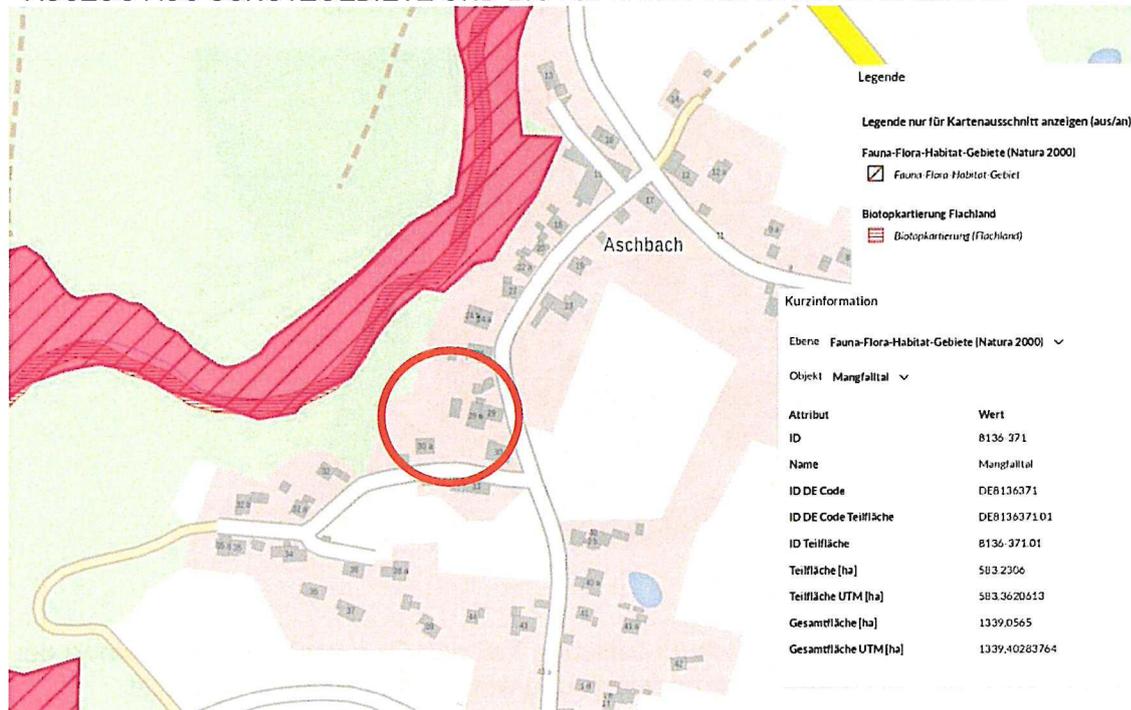
## 2.5 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Ortsstraße an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Besondere Anforderungen ergeben sich für Abwässer des geplanten Neubaus, die unterhalb der Rückstauenebene der bestehenden, öffentlichen Kanalisation liegen. Alternativ ist im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim mit URNr. W 2175/2011 ein Abwasserleitungsrecht an dem dienenden Grundstück Fl.Nr. 326/6 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flur-Nr. 326/1 und 326/3 bestellt. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, in dem dienenden Grundstück eine Abwasserleitung unterirdisch zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen. Der Ausübungsbereich für die Abwasserleitung ist in dem der Urkunde beigefügten Lageplan rot eingezeichnet.

### 3. Planungsgrundlagen

Die 13. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 69 "Aschbach- Altenburg" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.

KARTE NATUR Bayerisches Landesamt für Umwelt  
- AUSZUG AUS SCHUTZGEBIETE UND BIOTOPKARTIERUNG OHNE MAßSTAB



In einem Abstand von rund 60m westlich des Wohngebäudes sind die Waldflächen als FFH-Gebiet DE8136371 ausgewiesen. Der Aschbach bildet den südlichen Abschluss des FFH-Gebietes und ist als Biotop mit der Nummer 8036-1012-001, Typ natürliche und naturnahe Fließgewässer beim Bayerische Landesamt für Umwelt kartiert.

- Aufmassplan Herbert Wallner Stand 02.10.2017
- Entwässerungskonzept Planungsbüro Krulich vom 06.03.2023 für die Flur-Nr. 326/1, 326/2, 326/3 und teilweise 326
- Grunddienstbarkeit Abwasserleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Garagennutzungsrecht
- Video vom Starkniederschlagsereignis vom 21.08.2022

## 4. Änderung des Bebauungsplanes

1. Punkt A 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe wird von 5,80m (OK FFB Erdgeschoss) auf 6,40m bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut erhöht, um stehende Fenster inklusive Rolladenkästen im OG zu ermöglichen. Dadurch wird der Bau von Gauben verhindert, die städtebaulich nicht gewünscht, bzw. im Bebauungsplan nicht zulässig sind. Der Bauausschuss hat im Zuge einer vorherigen Planung am 03.05.2018 die Örtlichkeit besichtigt. Im Bauausschuss bestand Einigkeit, dass die Erhöhung städtebaulich verträglich ist. Beeinträchtigungen der Nachbarn sind dadurch nicht gegeben.
2. Punkt A 2.5 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Nebenanlagen ohne Zweckbestimmung  
Das bestehende Gebäude mit einer Fläche von 80m<sup>2</sup> und einer Länge von 12m auf Flur-Nr. 326/2 wurde außerhalb einer Fläche der baulichen Nutzung ohne Abstandsflächen errichtet. Es unterteilt sich in einen nördlichen Garagenteil (9m) und eine südliche Nebenanlage (3m). Nach Art. 6 (7) <sup>1</sup> dürfen Garagen ... mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.  
Nach Art. 6 (7) <sup>2</sup> darf die Länge der Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltende Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Um dieses Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern, wird die abweichende Bebauung ohne seitliche Grenzabstände im Westen und Süden festgesetzt.
3. Punkt A 3.1 überbaubare Fläche  
Begrenzt durch den einzuhaltenden Waldabstand und die bestehende Garage auf der Flur-Nr. 326/2 wird die zusätzliche überbaubare Fläche im Westen des Grundstückes festgesetzt. Eine städtebaulich verträgliche Anordnung zum südlichen Nachbargrundstück ist gegeben.

Die Abstandsflächen gemäß Satzung über abweichende Maße der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 01.02.2021 kann zu den außerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung liegenden Grundstücken eingehalten werden.

Das westliche Wohnhaus wird aufgrund der nach Westen abfallenden Hanglage mit OK FFB deutlich unter dem Niveau der bestehenden Straße liegen.

Abwässer, die unterhalb der Rückstauenebene von +638,71 (bestehende Straßenoberkante) anfallen, sind durch automatisch wirkende Abwasserhebeanlagen oder unter bestimmten Voraussetzungen durch Rückstauverschlüsse gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation zu sichern.

Ein Abwasserleitungsrecht für die Flur-Nr. 326/1 über das Grundstück 326/6 wurde mit der URNr. W2175/2011 als Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Grundstückseigentümer beurkundet. Bei einer Einleitung in den Schmutzwasserkanal über die Flur-Nr. 326/6 liegt die Rückstauenebene mit 628,22m deutlich tiefer als das neu zu errichtende Wohnhaus.

4. Punkt A 3.2 Bauweise  
Innerhalb des Geltungsbereichs wird die abweichende Bebauung festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus auf der Flur-Nr. 326/3 darf ohne seitlichen Grenzabstand an die Flur-Nr. 326/1 angebaut werden. Die bestehende Garage und Nebenanlage auf der Flur-Nr. 326/2 darf an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ohne Abstand zu 326/1 errichtet werden.
5. Punkt A 5.3 Privater Erschließungsweg  
Die Zufahrt erfolgt über eine Verlängerung der privaten Anliegerstraße mit Geh- und

Fahrtrecht für die Flur-Nr. 326/2 auf der Flur-Nr. 623/1. Die bisherige Anliegerstraße führt innerhalb der Flur-Nr. 623/1 zu den Garagen auf dem Flurstück 326/2.

Das neu zu errichtende Wohnhaus ist in Teilen mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt. Die private Erschließungsstraße ist in einer Breite von 3m als Rettungsweg zu errichten, die Tragfähigkeit von Löschfahrzeugen muss durch entsprechende Bauweise und Verdichtung gewährleistet sein. Die zur Befahrung vorgesehene Fläche muss gem. BayBO Art. 5 (1) von öffentlichen Verkehrsflächen einen geradlinigen Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden schaffen.

6. Neu: Punkt A 7.4

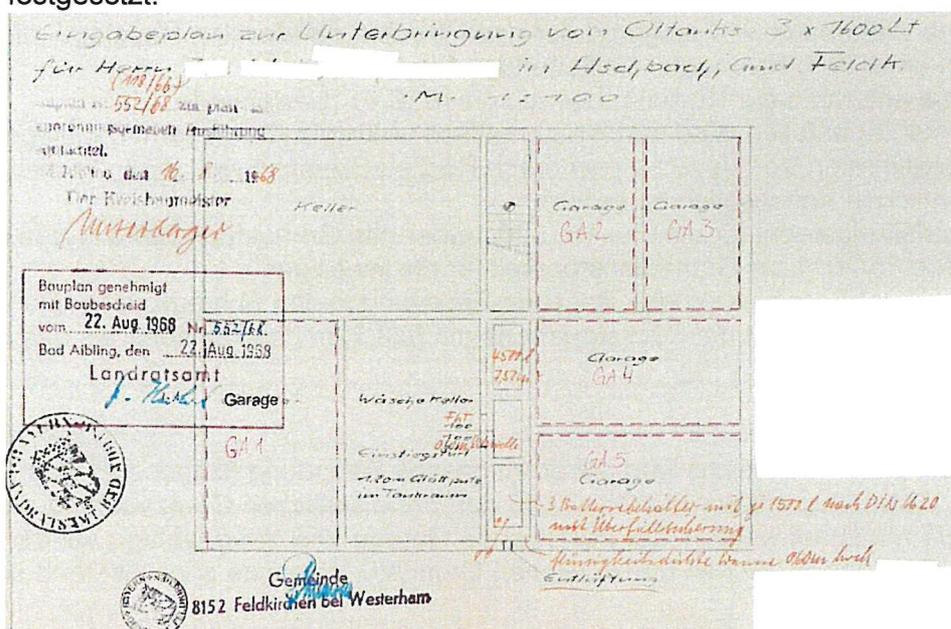
Kennzeichnung einer Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Aufgrund des geringen Abstandes von 15m zum Wald sind für das westliche Wohnhaus z.B. konstruktive Maßnahmen wie ein verstärkter Dachstuhl mit dem Bauantrag nachzuweisen, s. auch Hinweis durch Text zum Windwurf.

7. Punkt C 2.1 Stellplatzbedarf

Für das neu zu errichtende westliche Gebäude gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen Westerham in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung. Eine Fläche für Stellplätze/Carport mit 10,35x6m wird östlich des geplanten Wohnhauses, in Verlängerung der Zufahrt festgesetzt.

Bestand 29 und 29a: Auf der Flur-Nr. 326/1 sind im Wohnhaus 5 Garagen integriert. Es besteht ein Garagennutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 326/3. Auf der Flur-Nr. 326/3 sind 2 Garagen festgesetzt. Damit stehen den beiden bestehenden Wohnhäusern Flächen für 7 Garagenstellplätze und 1 Stellplatz zur Verfügung. Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan beträgt die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude max. 3.

Die bestehenden Wohnhäuser 29 und 29a weisen insgesamt 6 Wohneinheiten auf. Von den ursprünglich geforderten 6 Stellplätzen gemäß §24 GaStellV Teil IV können 5 Stellplätze (3 davon als Garage im Wohnhaus Nr. 29) im Bereich der überbaubaren Fläche nachgewiesen werden. Ein Stellplatz wird auf dem Grundstück gesondert festgesetzt.



bestehende 5 Garagen im Haus Nr. 29; Eintrag in Eingabeplan zur Unterbringung von Öltanks vom 22. August 1968

8. Punkt C 3.1 Der Baukörper  
Entfall der ursprünglichen Festsetzung (2. Änd.) und aktuellen Festsetzung zum Baukörper.  
Die Dachform für den untergeordneten Gebäudeteil kann als Flachdach ausgeführt werden.
9. Punkt C 3.2 Höhenlage der Gebäude  
Für die talseitig hinterliegende Teilfläche der Flur-Nr. 326/1 darf die Höhenlage des Eingangs-Geschoßfußbodens OK FFB über dem [nächstgelegenen Höhenbezugspunkt](#) vor der Hauseingangstür 0,40m nicht überschreiten. [Zum Schutz vor hangabwärtslaufendem Oberflächenwasser müssen Lichtschächte so ausgebildet werden, dass sie mind. 15cm über die angrenzende Geländeoberkante hinausragen.](#)
10. Punkt C 4.2 Grünordnung  
... Auf der Flur-Nr. 326/1 sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen) und Unterbau auszubilden.  
Die landwirtschaftlich zu nutzende Wiesenfläche ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen.
11. [Punkt C 4.6 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, um die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.](#)
12. Neu Punkt C 5.1 Himmelsstrahler und Beleuchtungsanlagen  
Für das neu zu errichtende westliche Gebäude sind Hinweise und Festsetzungen für ein insektenfreundliches Lichtkonzept zu treffen (Art. 11a BayNatSchG).

## 5. Schutzgut Arten und Lebensräume, Natur und Landschaft

### Arten und Lebensräume:

In einem Abstand von ca. 60m westlich des Wohngebäudes sind die Waldflächen als FFH-Gebiet ID 8136-371 „Mangfalltal“ ausgewiesen und der Aschbach als B 8036-1012-001. Am nordwestlichen Ortsrand verfügt die Flur-Nr. 326/1 über den größten Abstand zu dem für die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Durch die zusätzliche Bebauung erfolgt kein Eingriff infolge Isolation oder Zerschneidung.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten. Eine entsprechende Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Punkt 6. berücksichtigt die räumlichen Konflikte durch die heranrückende Bebauung an die Waldflächen.

Gemäß der Festsetzung Punkt C 4.1 Einfriedungen sind tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen verboten. Die angrenzenden Gehölze sind bei der Baumaßnahme zu sichern (RAS-LP4 bzw. DIN 18920).

Das beiliegende Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten.

Schutzgut Natur und Landschaft:

Die Umwandlung einer landwirtschaftlich zu nutzenden Wiesenfläche und einer Fläche für einen Hausgarten erfolgt in einem geringen Umfang und stellt einen Eingriff gemäß § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB und §§44 ff BNatSchG dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden und wird nach der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ bewertet. Ausnahmsweise ist für den Geltungsbereich aufgrund der Ortsrandlage ein Freilächengestaltungsplan (Vorlage und Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde) festzusetzen.

## **6. Landwirtschaft/Forsten**

Aus forstfachlicher Sicht sollte bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, aus Sicherheitsgründen ein Abstand von mindestens 20m vom Wald zum Schutz von Leben und Gesundheit vor Schäden bei Sturmereignissen abgehalten werden.

Die beiden in jüngster Zeit eingeschlagenen Waldbestände auf Flur-Nr. 324/0 im Norden und Flur-Nr. 370/0 im Westen grenzen in einem Abstand von deutlich weniger als 20 m an das geplante Gebäude. Gemäß Art. 15 BayWaldG sind diese, soweit nicht bereits geschehen, innerhalb von drei Jahren wieder aufzuforsten. Mit dem Aufwachsen eines Waldbestandes ist in einigen Jahrzehnten bei entsprechenden Baumhöhen mit einer steigenden abstrakten Baumwurfgefahr zu rechnen.

Es sind daher die nachbarlichen Belange zwischen den Bauwerbern und den beiden Waldbesitzern abzuwägen. Gegenläufige Nutzungsinteressen sollen in rücksichtsvoller Weise zugeordnet und unter Beachtung des jeweils widerstreitenden Interesses ausgeübt werden:

- Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist aus dem den Eigentümer eines Waldgrundstücks treffenden Rücksichtnahmegebots trotz durch heranrückender Bebauung möglicherweise steigender Haftungsrisiken kein Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs von jeglicher Bebauung ableitbar. Waldbesitzern obliegt es vielmehr grundsätzlich und damit unabhängig von einem Bauvorhaben in der Nachbarschaft, einen den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht genügenden Zustand zu schaffen. Eine Baumwurfgefahr und die sich hieraus ergebende gesteigerte Verkehrssicherungspflichten können allenfalls dann ausnahmsweise dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme widersprechen, wenn deswegen unzumutbare Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks bestehen, von dem eine Baumwurfgefahr ausgeht (vgl. BayVGH, Beschl. v. 26.04.2021, Az.: 15 CS 21.1081). Eine erhebliche Einschränkung der bodenrechtlichen Nutzbarkeit des an das Vorhabengrundstück angrenzenden Waldes durch das geplante Bauvorhaben ist nicht ersichtlich. Der an die geplante Bebauung angrenzende Waldstreifen kann nach wie vor forstwirtschaftlich genutzt werden. Gewisse Einschränkungen wie beispielsweise die Erforderlichkeit besonderer Sicherheitsmaßnahmen beim Fällen einzelner Bäume, ein ggf. erforderlich werdender frühzeitiger Einschlag vor der Hiebreife sowie erhöhte Aufwendungen zur Bewirtschaftung des relevanten Grundstücksstreifens sind in Anbetracht der relativ kleinen relevanten Fläche im Vergleich zur Gesamtgröße des

im Eigentum der Waldbesitzer stehenden Waldes zumutbar.

- Gleichwohl ist jedenfalls eine Fläche mit 15 m Abstand zum Waldrand von Bebauung freizuhalten. Insoweit wird das westliche Baufenster auf der Fl.Nr. 326/1 weitestgehend nach Osten, also vom Wald weg, orientiert. Dadurch reduziert sich der Abstand von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, zu den Waldflächen i.S.d. Art. 2 BayWaldG auf den Fl.Nrn. 324/0 und 370/0 auf 15 m. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im Bebauungsplan gekennzeichnet ist die Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, z.B. die Dachkonstruktion des westlichen Wohnhauses für einen Baumwurf zu verstärken. Dies wird ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet ~~festgesetzt~~, Ziff. A 7.4, Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Gegen diese Planung bestehen auch seitens der zuständigen Fachbehörde, dem AELF Rosenheim, Bereich Forsten, keine Bedenken (vgl. die Stellungnahme vom 22.Oktober 2021).
- Weiter liegt der Baumbestand innerhalb der Hauptwindrichtung und das zur Bebauung vorgesehene Grundstück mit der Fl.Nr. 326/1 steigt deutlich an. Unter Abwägung der nachbarlichen Interessen kann das Waldbrandrisiko bei den neuzeitlichen funkenflugfreien Öl- und Gasheizungen weitgehend ausgeschlossen werden, zumal sich das geplante Vorhaben außerhalb der vorherrschenden Hauptwindrichtung befindet.
- Soweit im Übrigen noch eine potentielle Baumwurfgefahr besteht, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob es noch einer Haftungsfreistellungserklärung des Bauherrn gegenüber dem Waldeigentümer bedarf (vgl. BayVGH, Urt. v. 29.10.1998, Az.: 2 N 95.2824).“

## **7. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser**

Der Planung muss ein Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass auch Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits des Geltungsbereichs keinen Schaden nehmen. Beeinträchtigungen des Grundeigentums sind auf ein Maß zurückzuführen, welches mit dem Eigentumsschutz in Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz noch vereinbar ist. Das Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung auf der Flur-Nr. 326/1 vom Ingenieurbüro Dipl. Ing Olaf Krulich, Stand 06.03.2023 liegt vor.

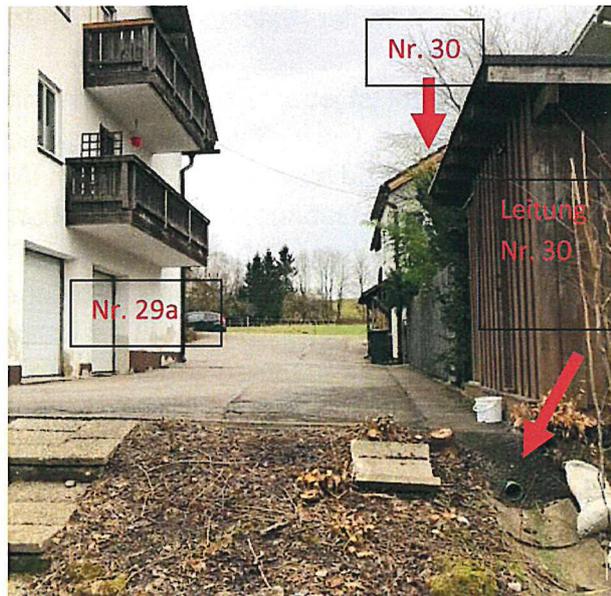
Die Grundstücke 326/2, 326/3 und teilweise 326 entwässern ihr Oberflächenwasser auf die Flur-Nr. 326/1. In der jüngeren Vergangenheit kam es bei Starkniederschlagsereignissen zu unkontrollierten Überschwemmungen durch „wild abfließendes Wasser“ auf dem Grundstück 326/1 (s. Video vom 21.08.2022).

Geplantes Entwässerungskonzept:

Grundsätzlich wird von der Eigentümerin der Flur-Nr. 326/1 eine Entkopplung der Entwässerungseinrichtung der benachbarten Grundstücke favorisiert.

Für die Flur-Nr. 326/3 sind die Dachrinnen des Wohnhauses Nr. 29 vom Wohnhaus 29a zu entkoppeln und diese sollen zusammen mit der Garagenfläche auf dem eigenen Grund und Boden versickern.

Für die Flur-Nr. 326 darf das anfallende Niederschlagswasser der Dachnordhälfte des Wohngebäudes Nr. 30 und der zugehörigen Holzlege nicht mehr auf die Flur-Nr. 326/1 abgeleitet werden. Die auf der Flur-Nr. 326/1 errichtete Entwässerungsleitung ist entweder zurückzubauen bzw. ordnungsgemäß zu verschließen und vom Fallrohr abzukoppeln. Die bestehende Holzlege befindet sich auf der Flur-Nr. 326/1 und ist vom Eigentümer des Hauses Nr. 30 zu entfernen.



Für die Flur-Nr. 326/1 und 326/2 (Garagenkomplex) wird ein gemeinsames Entwässerungskonzept erarbeitet, da der Garagenkomplex mit einer GRZ von 1,0 das Grundstück vollständig überbaut. Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen des bestehenden Wohnhauses Nr. 29a, dem Garagenkomplex und der befestigten Hoffläche wird künftig über eine Versickerungsanlage (Rohrrigole) vor Ort versickert. Das Fallrohr vom Wohnhaus 29a DN 120 sowie vom Garagenkomplex (DN 100-120) wird an die neu zu verlegende Entwässerungsleitung DN 150 PP abgeleitet, zT. mit Absetzschacht. Anschließend wird das Niederschlagswasser der Rohrrigole zugeführt, die südlich des Wohnhauses Nr. 29a errichtet wird.

Für das neu zu errichtende Wohnhaus auf der Teilfläche der Flur-Nr. 326/1 wird das Niederschlagswasser ebenfalls über Regenrinnen und Fallrohre in eine neue zu errichtende Entwässerungsleitung abgeleitet. Im Norden wird eine mögliche Versickerungsanlage angeordnet.

## 8. Ziel und Zweck der Planung

Die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für ein Wohnhaus ist unter Abwägung der nachbarlichen Interessen städtebaulich unbedenklich. Die Grundstücksgröße lässt sowohl die Errichtung eines weiteren Gebäudes sowie die Anordnung der Gebäudeteile zu. Die festgesetzte Grundfläche GR liegt innerhalb der zulässigen Obergrenzen der GRZ gem. §17 BauNVO. Die flächensparende Erschließung in zweiter Reihe erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden privaten Zufahrt. Eine Nachverdichtung in zweiter Reihe im Sinne einer flächenschonenden Hinterliegerbebauung ist Ziel des Landesentwicklungsplanes. Durch die Bebauungsplanänderung kann Wohnraum für eine weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

## 9. Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauphase werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet erwartet.

Durch die Beschränkung auf 1 Wohneinheit und der bereits bestehenden gemeinschaftlichen Zufahrt durch 2 weitere Anlieger entsteht eine geringfügige zusätzliche Belastung der Anwohner.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.  
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Feldkirchen- Westerham, den 05.01.2024

Johannes Zistl, 1. Bürgermeister



WerkStadt Architekten PartG mbB  
Architekten Innenarchitekt Stadtplaner  
Detter, Kriesche-Pongratz, Ranner-Grimm

