



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“
gem. § 13 a BauGB
Städtebauliche Begründung**

1. Anlass der Änderung

Die Flur-Nr. 2132/12, Im Müllerland 15, ist bisher mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und Schuppen bebaut. Hier soll nach Norden ein Anbau errichtet werden, um Wohnraum für ein Mehrgenerationen-Haus zu schaffen, sowie der Neubau einer Garage. Das bestehende Nebengebäude wird künftig für (Klein-)Gewerbe genutzt. Die Flur-Nr. 2132/3, Aiblinger Straße 53, ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im westlichen Grundstücksteil besteht auch bisher ein Baurecht für ein weiteres Einfamilienhaus. Das bestehende Baufenster wird im Rahmen der 1. Änderung geringfügig erweitert, um mehr Wohnfläche zu schaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt erfolgt das Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB. Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat hierzu in den Sitzungen vom 03.05.2018 (für Flur-Nr. 2132/3) am 05.06.2018 (für Flur-Nr. 2132/12) den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. Die Vorhaben werden befürwortet, da mit der Bebauungsplanänderung die innerörtliche Nachverdichtung weiter gefördert und somit Grundstücke im Außenbereich geschont werden. Außerdem wird das beabsichtigte „Mehrgenerationen-Wohnen“ von der Gemeinde begrüßt und unterstützt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurnummer 2132/3 und 2132/12 der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham und zur Darstellung der privaten Zufahrt die Flur-Nr. 2133/3 Gemarkung Vagen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Regional- und Landesplanung

Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan der Planungsregion 18 als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ort liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z).

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Dieses Ziel ist hier nicht einschlägig, da es sich nicht um eine Neubaufläche im Sinne des LEP handelt sondern um eine Nachverdichtung bzw. Erweiterung auf einem bereits bebauten Grundstück.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden

4. Bestand

Die Grundstücke „Im Müllerland 15“ und „Aiblinger Straße 53“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ aus dem Jahr 2001 und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Das Grundstück „Im Müllerland 15“ ist 1.000 m² groß und mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Schuppen bebaut. Das Grundstück „Aiblinger Straße 53“ ist 2.814 m² groß und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das weitere, bestehende Baurecht wurde bisher nicht umgesetzt.

Das weitere bestehende Baurecht im westlichen Grundstücksteil wird mit dieser Änderung erweitert.

6. Änderung

Die Grundstückseigentümer planen einen Anbau zur Schaffung eines Mehrgenerationen-Hauses auf der Flur-Nr. 2132/12 sowie einen Garagenneubau.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ soll eine Erweiterung der Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude, nach Norden umgesetzt werden.

Auf dem Grundstück lasten verschiedene Dienstbarkeiten (Abstandsflächenübernahme, Betretungsrechte zugunsten von Flur-Nr. 2132/10 (ehemalige Tennishalle). Die Dienstbarkeiten werden mit der Bebauungsplan-Änderung vollumfänglich berücksichtigt.

Das bestehende Baurecht auf Flur-Nr. 2132/3 (westlicher Grundstücksteil) wird auf 180 m² Grundfläche erweitert. Geplant ist ein Neubau, der im EG genug Wohnfläche in barrierefreier Ausführung ermöglicht.

Die erforderlichen Stellplätze werden jeweils in Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich zum einen die Tennishalle (derzeit ungenutzt und leerstehend) zum anderen in nächster Entfernung die Eisenbahnlinie Holzkirchen-Rosenheim.

Zum Schutz vor Immissionen aus der umliegenden Bebauung (Tennishalle) sowie zum Schutz vor Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb, sind die Fenster der Hauptgebäude nach Norden in Schallschutzklasse III auszuführen bzw. die Räume zum dauernden Aufenthalt nicht nach Norden zu orientieren.

Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind hinzunehmen.

Anträge auf Baugenehmigung bzw. Anträge im Genehmigungsverfahren sind der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Alle Außenhautelemente der Hauptgebäude sind so zu dimensionieren, dass die Raumpegel nach VDI 2719 nicht überschritten werden.

Die beantragte Erweiterung dient der Wohnraumnutzung von Einheimischen bzw. zum Generationenwohnen ortsansässiger Familien, was zu begrüßen und zu unterstützen ist.

Die geplante Erweiterung ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

7. Erschließung:

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 2132/12 ist über die Straße „Im Müllerland“ erschlossen, das Grundstück mit der Flur-Nr. 2132/3 ist über die Aiblinger Straße mit privater Zufahrt (z. T. über Flur-Nr. 2133/3) erschlossen.

Wasserversorgung: Im Müllerland 15, Wasserbeschaffungsverband Westerham

Wasserversorgung: Aiblinger Straße 53, Wasserbeschaffungsverband Feldolling

Abwasserbeseitigung: gemeindliche Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung: Landkreis Rosenheim

Strom: Bayernwerke Kolbermoor

8. Auswirkungen der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird sich durch die Nachverdichtung lokal begrenzt minimal verändern. Da es sich hier aber um einen bereits bestehenden Siedlungsbereich handelt, führt dies zu keinen erheblichen nachteiligen Veränderungen. Die Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhenentwicklung stellen eine verträgliche Einbindung in das Gelände sicher.

Zur Einbindung ins Ortsbild bzw. in die bestehende, umgebende Bebauung wurde laut Bauausschuss-Beschluss die Ausführung mit Satteldach verbindlich festgelegt.

Eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges ist auf jeden Fall günstiger zu bewerten, als ein neuer Eingriff in eine bisher nicht baulich genutzte Fläche, da so der Außenbereich geschont wird.

Verkehr

Die Erweiterung um 2 Wohneinheiten erzeugt kaum zusätzlichen Verkehr, der sich nicht wesentlich auswirkt. Das bestehende Straßennetz ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Alle erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

9. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ ist mehrheitlich bereits bebaut. Änderungen auf Natur und Landschaft sind durch die geringfügigen Erweiterungen nicht zu erwarten.

Der bestehende Baumbestand ist so weit als möglich zu schonen und zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

10. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist im Rahmen des 13a-Verfahren nach BauGB nicht erforderlich.

Feldkirchen, den 18.01.2019



Hans Schaberl
1. Bürgermeister



Josef Rasp
Architekt