GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 13 a und § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“ in der Fassung von 1983 (geändert 1995, 1997 und 2017).

Satzung

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Westerham zwischen den Straßen „Am Angerberg“ und der „Höhenkirchener Straße“ und ist gleich dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“.
Der Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ wird hiermit in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2
Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit 1983 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ mit all seinen bisherigen Änderungen außer Kraft.

§ 3
Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den

Hans Schaberl
1.Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1.) Der Bauausschuss hat am 09.12.2021 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“ gem. § 13 a BauGB inkl. seiner Änderungen beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 15.12.2022 bekannt gemacht.

2.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerbeteiligung zur Aufhebungssatzung in der Fassung vom Dezember 2021 fand in der Zeit vom 23.12.2021 – 25.01.2022 statt.

3.) Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom 15.02.2022 die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ in der Fassung vom Februar 2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldkirchen, 16.02.2022

Schaberl, 1. BGM

4.) Ausgefertigt
Feldkirchen, 21.02.2022

Schaberl, 1. BGM

5.) Der Satzungsbeschluss zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan 14 „Steininger Wiese“ wurde am 23.02.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Aufhebungssatzung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen, 23.02.2022

Schaberl, 1. BGM

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Städtebauliche Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. **Geltungsbereich:**

   Der Bebauungsplan Nr. 14 „Steininger Wiese“ wird in seinem gesamten Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

2. **Städtebau, Orts- und Landschaftsbild:**

   Das Planungsgebiet befindet sich Innerorts, umgeben von Wohnbebauung nach Süden und Westen, im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden die Straße „Am Angerberg“ sowie eine Kleingartensiedlung.

   Der komplette Geltungsbereich ist abschließend mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie Garagen bebaut. Es gibt 3 freie Baufelder, wovon für zwei davon bereits eine grobe Vorplanung vorliegt.

   Weiter hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham eine Abstandsflächensatzung sowie eine Stellplatzsatzung.

3. **Situation und Beschreibung**

   Im Rahmen der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Rosenheim festgestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 nichtig ist, da ein Rechtsfehler vorliegt, der nicht geheilt werden kann.

   Da das Quartier so gut wie vollständig bebaut ist, kann von einer neuen Überplanung abgesehen werden und aufgrund der bestehenden Abstandsflächen- und Stellplatzsatzung das Baurecht gut nach § 34 BauGB beurteilt werden.

   Damit sollten auch geringfügige Anbauten bzw. Dachgeschossausbau möglich sein.

   Dem Gebot des Flächensparens kann in dem Plangebiet am einfachsten durch Gebäudeaus- und -umbauten nach den Maßstäben des § 34 BauGB nachgekommen werden.

   Eine vernünftige Dachgeschossnutzung ist auch aufgrund der einschränkenden gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächenfenstern, dem Verbot von Gauben etc. mit dem bestehenden Bebauungsplan in der Gänze nicht möglich.

4. Ziele und Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes werden die im § 1 BauGB enthaltenen Belange nur teilweise und auch nur in sehr geringem Maße berührt. Im Rahmen einer gerechten Abwägung und zur Schaffung von Rechtsklarheit stellt diese Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steininger Wiese“ das geeignete Mittel dar.

Die privaten Interessen, nämlich die Möglichkeit geringer Nachverdichtung in Form kleiner Anbauten (z. B. Erker, Wintergärten oder einzelne Räume) sowie eine vernünftige Nutzung des Dachgeschosses inkl. Belichtung (Dachflächenfenster und Gauben) werden höher bewertet als die derzeit bestehenden einschränkenden Festsetzungen. Die öffentlichen Belange werden nur wenig bis gar nicht berührt. Insofern kann der Bebauungsplan inkl. seiner Änderungen aufgehoben werden.

Grünflächen, besondere erhaltenswerte, schützenswerte Bäume oder dergleichen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Gärten der Häuser sind ortstypisch mit kleineren Bäumen, Sträuchern und Garten- und Heckenpflanzen begrünt. Besondere Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Das Nachverdichtungspotential ist bereits durch die einzuhaltenden Abstandsflächen beschränkt, insofern ist nicht mit größeren weiteren Versiegelungen zu rechnen.

Dem Gebot des Flächensparens kann in dem Plangebiet am einfachsten durch Gebäudeaus- und -umbauten nach den Maßstäben des § 34 BauGB nachgekommen werden.

Der Verzicht auf bisherige nicht mehr zeitgemäße Bauausführungs- und Gestaltungsvorgaben durch den Bebauungsplan, soll die effektivere Gebäude- und Grundstücksnutzung erleichtern. Dachgeschossausbauten und kleinere Anbauten ermöglichen eine ortsplanerisch angemessene und verträgliche Nachverdichtung. Nachbarliche Belange bleiben durch das Einfüge- und Rücksichtnahmegebot des künftig geltenden Baurechts gewahrt.
Eine ungeordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen relativ homogenen Bebauung nicht zu befürchten.
Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzung des Quartiers als Wohngebiet bleibt ebenso erhalten.

4.1 Bodendenkmäler - Meldepflicht

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5. UVP-Pflicht und UP mit Ausgleichsflächenrecht

Im Aufhebungsverfahren gem. § 13 a BauGB entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen werden.

Die Festsetzungen bzw. die Notwendigkeit weiterer Bauleitplanverfahren sowie die damit verbundenen Kosten sowie der zeitliche Aufwand ist von den Anwohnern nur schwer nachvollziehbar. Eine Beurteilung von Baugesuchen gem. § 34 BauGB wird angestrebt.

Kartierte Biotope, Gewässer oder Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auf Grund der derzeitigen Sach- und Rechtslage der Nichtigkeit vertrat der Bauausschuss die Meinung, dass dieser Bebauungsplan deshalb aufzuheben ist.

Der Verzicht auf bisherige nicht mehr zeitgemäße Bauausführungs- und Gestaltungsvorgaben durch den Bebauungsplan, soll die effektivere Gebäude- und Grundstücksnutzung erleichtern. Dachgeschossausbauten und kleinere Anbauten ermöglichen eine ortsplanerisch angemessene und verträgliche Nachverdichtung. Nachbarliche Belange bleiben durch das Einfüge- und Rücksichtnahmegebot des künftig geltenden Baurechts gewahrt.
Eine ungeordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen relativ homogenen Bebauung nicht zu befürchten.
Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzung des Quartiers als Wohngebiet bleibt ebenso erhalten.

Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist dieser Bereich planungsrechtlich somit nach § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung.

6. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert, da bereits alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für diesen Bereich bestehen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Verkehrswege sind auch für maßvolle Nachverdichtungen ausreichend dimensioniert.

Bestehende Leitungstrassen:
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Gefahren durch Wasser:
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Schallschutz:
Im Norden verläuft die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim, getrennt vom Geltungsbereich durch die Straße „Am Angerberg" sowie Grünflächen und Kleingärten.
Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Luft- und Körperschall, Bremsstäube, Lärm etc.) sind von den Anwohnern zu dulden.
Schallschutzmaßnahmen werden weder von der DB noch von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham übernommen.

Feldkirchen-Westerham, 23.02.2022

(Schaberl)
1.Bürgermeister