

Gemeinde Feldkirchen- Westerham
Landkreis Rosenheim
Ortsteil Westerham
Gemarkung Vagen



Bebauungsplan Nr. 102
„Bahnbereich Westerham“

Begründung zum Bebauungsplan

Anhang 1
Umweltprüfung und Umweltbericht
n. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitung:

plg Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Sch/Kai

Mühlenstraße 20 a
83098 Brannenburg

Tel.: 08034/909959-0
Fax 08034/909959-29
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand:

Planfassung zur Bekanntmachung April 2017

BV 14763

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes

- 1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen
- 1.2 Geltungsbereich und Größe
- 1.3 Gebietsstruktur, Baubestand und ausgeübte Nutzung
- 1.4 Verkehrserschließung
- 1.5 Bauliches Umfeld
- 1.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung
- 1.7 Technische Infrastruktur

2.0 Planungsgrundlagen

3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“

4.0 Künftige Entwicklung des Gebietes – Städtebauliche Ziele

5.0 Begründung der Festsetzungen

- Zu A Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- Zu A 2. Art der baulichen Nutzung
- Zu A 3. Maß der baulichen Nutzung
- Zu A 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
- Zu A 5. Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr; Garagen, Carports, Stellplätze
- Zu A 6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Zu A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zu A 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG

- Zu B Festsetzungen zur Grünordnung durch Planzeichen und Text
- Zu B 1. Öffentliche und private Verkehrsflächen
- Zu B 2. Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- Zu C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

6.0 Auswirkungen

7.0 Verfahren

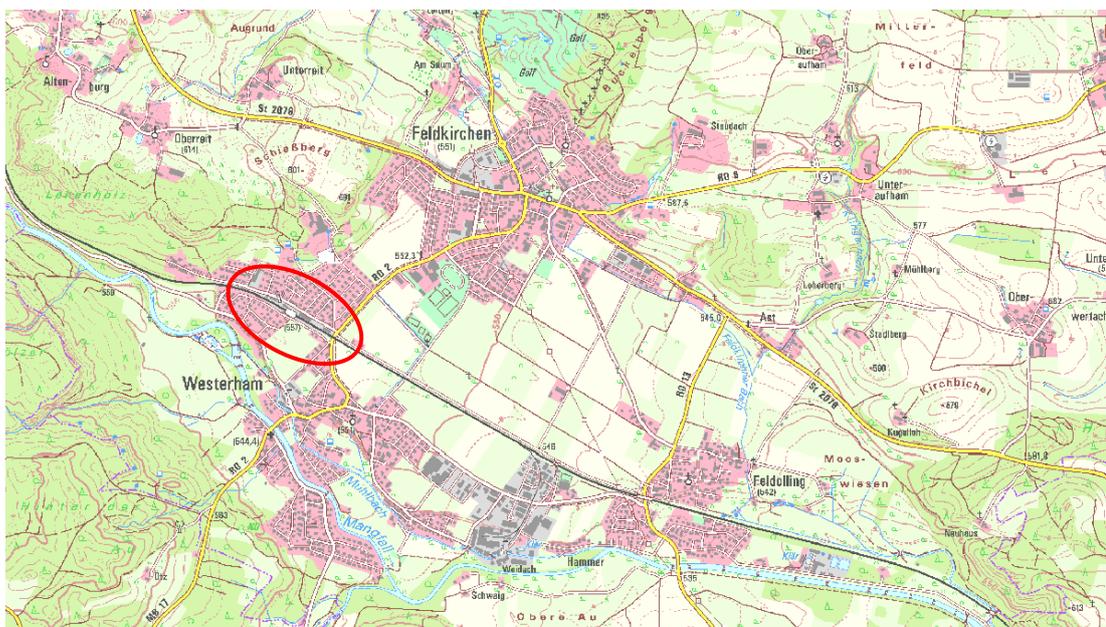
8.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes

1.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham begrenzt den westlichen Teil des Landkreises Rosenheim. Die beiden Hauptortsteile Feldkirchen und Westerham befinden sich zentral im Gemeindegebiet. Durch den Ortsteil Westerham führen zwei überörtliche Verkehrsachsen, das sind die Kreisstraße Kr RO 2 und die Bahnlinie Holzkirchen Rosenheim.

KARTE LAGE IM RAUM



QUELLE: RISBY Rauminformationssystem Bayern, Topographische Karte TK 1:50.000 © 2014 Bayerisches Vermessungsverwaltung

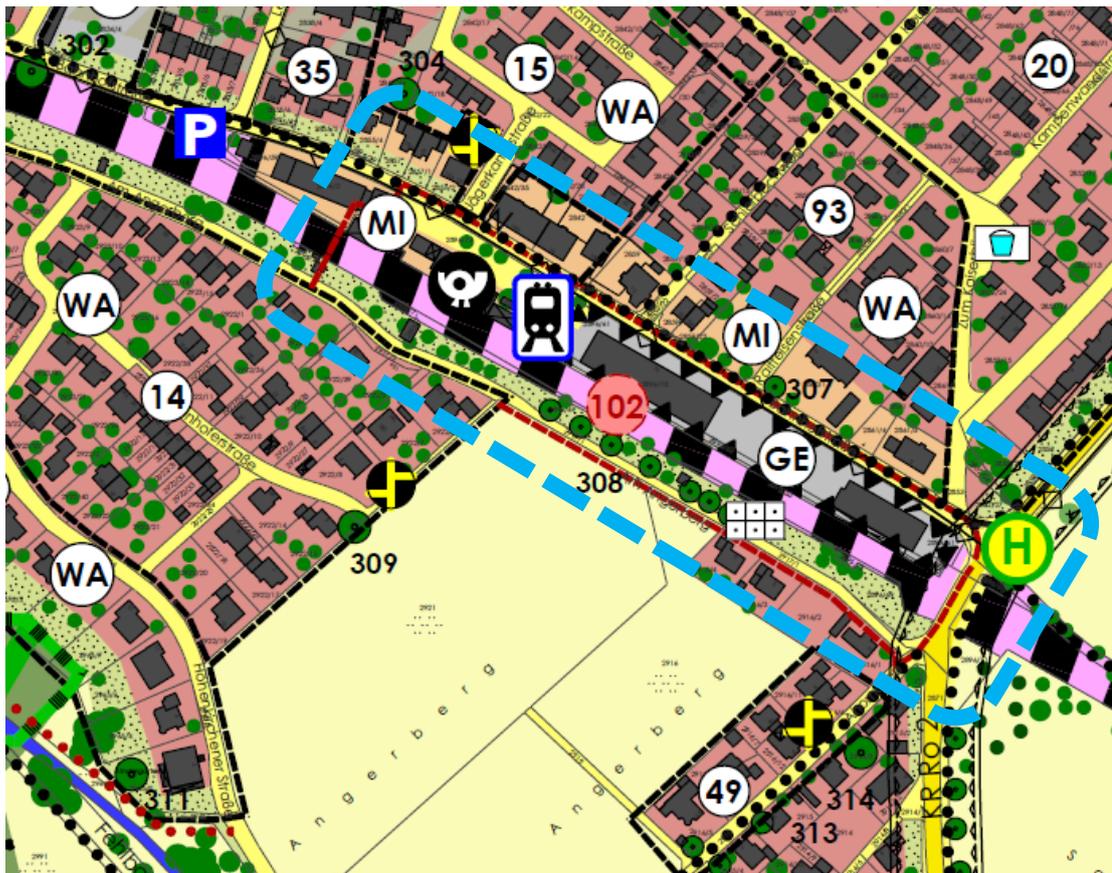
Das Planungsgebiet umfasst einen Großteil des Bahnhofsgeländes in Westerham und schließt die Bahnlinie ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Nordseitiger Gehsteig an der Bahnhofstraße, Anschluss an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93 „Schierbachweg“.
Im Osten	Miesbacher Straße (KR RO 2)
Im Süden	Allgemeines Wohngebiet, landwirtschaftliche Erwerbsflächen
Im Westen	Allgemeines Wohngebiet,

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2016) sind die zu überplanenden Flächen nördlich der Bahnlinie als Mischgebiet MI beziehungsweise als Gewerbegebiet GE mit eingeschränkten Emissionen dargestellt (siehe folgender Auszug aus dem FNP).

Die Flächen südlich der Bahnlinie sind als Grünfläche mit Kleingartennutzung und als sonstige Grünflächen, Ortsrandeingrünung sowie ortsbildprägende Grün- und Freiflächen dargestellt.



1.2 Geltungsbereich und Größe

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 12. August 2014 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Vagen:

Art der Nutzung	Flur Nummer
Bebaute Grundstücke	2896/7, /8, /9, /10, /61, /62, /63, /73
Unbebaute Grundstücke	2896/63, /64, /65, /69 T (nur Nebenanlagen)
Erschließungsflächen	2896 T, 2896/36 T, /60 T, /71, /72, 2917/1 T

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.300 ha (Abgrenzung siehe folgende Karte).

KARTE GELTUNGSBEREICH

M 1 : 2.500



1.3 Gebietsstruktur, Baubestand und ausgeübte Nutzung

Die Flächen zwischen Bahnhofstraße und Gleisanlagen sind unterschiedlicher baulicher Prägung.

Auf dem östlichen Teil befindet sich ein Baumarkt mit Lager, Ausstellung und Verkauf in zwei großen Hallen und ausgedehnten Lagerflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen. Entlang der Bahnhofstraße sind Kundenparkplätze angelegt.

Den westlichen Teil bestimmt das Bahnhofsgebäude mit Stellwerk, Bahnsteig und ausgedehnten Fahrradunterständen. Das zweigeschossige Bahnhofsgebäude dient im Erdgeschoss herkömmlich den Einrichtungen für Bahnbetrieb und Fahrgast-Service. Das Obergeschoß dient der Wohnnutzung. Der weitestgehend verkehrsfrei gestaltete Bahnhofplatz charakterisiert diesen teilzentralen Bereich des Ortes Westerham.

Südlich der Gleisanlagen hat sich ein für das Orts- und Landschaftsbild bedeutender Grünzug erhalten, der über den größeren Flächenanteil durch Kleingartenanlagen genutzt wird, die sich auch westlich des Geltungsbereiches fortsetzen. Im Osten übernimmt dieser Grünzug die räumliche Ordnung zwischen den Verkehrsanlagen der Bahn, der Westerhamer bzw. Miesbacher Straße (Kr RO 2) und der Straße Am Angerberg.

1.4 Verkehrserschließung

Das zu überplanende Gebiet ist durch die Bahnhofstraße, Am Angerberg und die Miesbacher Straße (KR RO 2) an das kommunale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Über den Bahnhof Westerham ist die Gemeinde an die Bahnstrecke Rosenheim - Holzkirchen angebunden.

1.5 Bauliches Umfeld

Die Bebauung der nördlichen Anliegergrundstücke an der Bahnhofstraße prägt mit ihrem gemischten Angebot (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung) im Kontext mit dem Planungsgebiet den teilzentralen Bereich „Bahnhofsumfeld Westerham“.

Die Flächen nördlich der Bahnhofstraße sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „Schierbachweg“ überplant.

Westlich angrenzend setzt sich die Bahnlinie sowie die Nutzung durch Kleingartenanlagen fort.

Im Süden des Planungsgebiets wird über die Straße "Am Angerberg" ein ausgedehntes Wohnquartier erschlossen.

Östlich wird das Planungsgebiet von der Miesbacher Straße bzw. Westerhamer Straße (KR RO 2) begrenzt. Die anschließenden Flächen dienen der Landwirtschaft zur Grünfutttergewinnung. Nach Osten setzt sich die Bahnlinie fort.

1.6 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Auf dem Planungsgebiet befindet sich schützenswerter Baum- und Gehölzbestand.

Straßenbegleitend zur Bahnhofstraße dominiert der Ahorn. Vereinzelt finden sich Exemplare mit schlechtem Allgemeinzustand. Diese sind, dem Ortsbild und den ökologischen Ansprüchen geschuldet, zu ersetzen.

Buche und Linde zentrieren den Bahnhofplatz.

Linde und Kastanie markieren die Einmündung Bahnhofstraße – Kr. RO 2.

Im südlichen Planungsgebiet säumen mehrere erhaltenswerte Solitärgehölze (hauptsächlich Esche, aber auch Linde, Ahorn) die Straße Am Angerberg. Die privaten Grünflächen mit Kleingartennutzung unterscheiden sich in der Intensität der Nutzung, vereinzelt finden sich Obstgehölze. Vereinzelt Lauben, Gewächshäuser und Geräteschuppen charakterisieren die Anlage.

Bis auf kleinere Grünflächen im Bahnhofsumfeld und den Bahnhofplatz sind die nicht überbauten Flächen nördlich der Bahnlinie nutzungsabhängig großflächig asphaltiert.

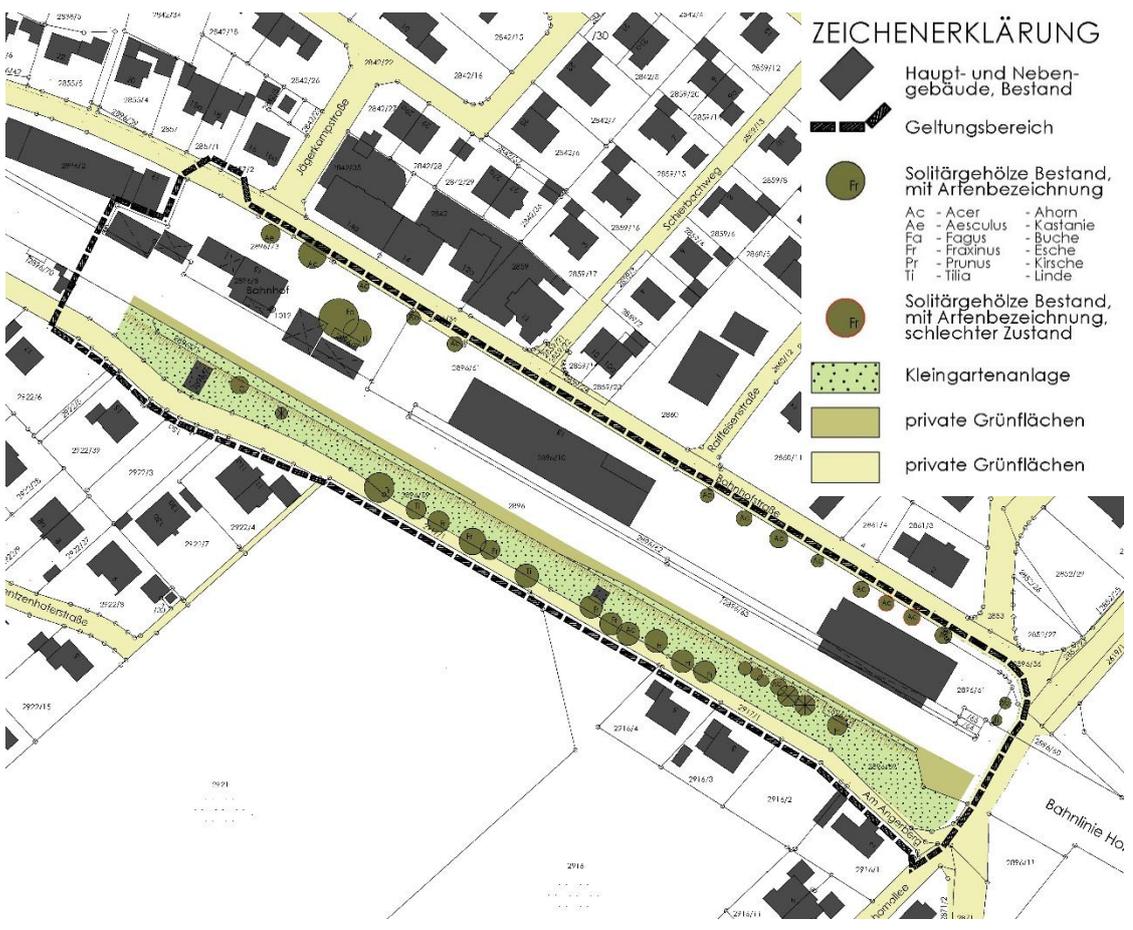
Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG .

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

KARTE GRÜNSTRUKTUR

M 1 : 2.500



TOPOGRAPHIE

Gemäß Höhenlinien im Rauminformationssystem Bayern RISBY liegt das Planungsgebiet im Mittel bei 557,00 m über NN. Das Gelände fällt leicht von Nordwest nach Südosten, die vorherrschende Neigung des Geländes ist jedoch für die Planung nicht von Belang. Entlang der Bahngleise verläuft eine Böschung nach Süden.

WASSERWIRTSCHAFT

Entsprechend dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Abfragedatum 10.11.2014) befindet sich das Planungsgebiet weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder hochwassergefährdetem Gebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich.

Wasserwirtschaftliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.7 Technische Infrastruktur

Der überplante Bereich kann an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen werden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereit gestellt werden können.

Trinkwasserversorgung:	Wasserbeschaffungsverband Westerham
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage Felddolling der Gemeinde Feldkirchen-Westerham geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor.
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

2.0 Planungsgrundlagen

- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (2016) mit integriertem Landschaftsplan.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Im Rahmen des Plangebiets sind zum Teil auch noch gewidmete Bahnanlagen vorhanden. Der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB führt dazu, dass eine Überplanung dieser Bahnanlagen nur insoweit möglich ist, wie dies der besonderen Zweckbestimmung der Bahnanlage nicht widerspricht (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988 – 4 C 48.86). Auf die Hinweise und Einwendungen vom Eisenbahnbundesamt und der Deutschen Bahn hin wurden die entsprechenden Anlagen im Bebauungsplan gekennzeichnet“.
- Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 12.08.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“.
- Eigene Erhebungen zur Bestandsaufnahme ab dem 09.10.2014.

GUTACHTEN

- Schalltechnische Untersuchung, März 2016
Projekt-Nr.: 1327-2016 / V01
Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult,
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

3.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.102 „Westerham Bahnbereich“

Die, die Bahnanlagen begleitenden Grünflächen an der Straße Am Angerberg (Flur Nr. 2896/69, Gemarkung Vagen) stellen eine städtebaulich und naturräumlich markante Zäsur zwischen Bahnhofsareal und den Siedlungsbereichen von Westerham dar. Die Flächen werden zum Teil durch Kleingärten genutzt.

Für eine östliche Teilfläche der Flur Nr. 2896/69 liegt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ein Bauantrag vor. Die vorliegende Planung widerspricht den städtebaulichen und naturräumlichen Ansprüchen dieser Flächen und den

Entwicklungszielen der Gemeinde. Auf die Problematik des Schall- und Erschütterungsschutzes wird hingewiesen.

Die Flächen zwischen Bahnanlage und Bahnhofstraße sind bebaut. Die Nutzung ist geprägt von Bahnhof mit Freiflächen und Baumarkt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sieht sich die Gemeinde veranlasst einen Bebauungsplan für den Bahnbereich Westerham aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB erlassen.

4.0 Künftige Entwicklung des Gebiets – Städtebauliche Ziele

- Erhalt des Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes an der Bahnhofstraße unter Ausschluss lärmsensibler Nutzungen und Einrichtungen und Vermeidung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung der städtebaulich und naturräumlich markanten Zäsur zwischen den Bahnanlagen und den Siedlungsbereichen von Westerham.
- Erhalt der Kleingärten zum Nutzen der Bevölkerung und zur strukturreichen Gestaltung der Freiflächen.
- Wahrung der bestehenden Baufluchten an der Westerhamer Straße im Knotenpunkt Westerhamer bzw. Miesbacher Straße / Bahnhofstraße / Am Angerberg bzw. Ahornallee.

5.0 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden wird zur besseren Zuordenbarkeit der einzelnen Festsetzungen die Ziffernfolge aus dem Planteil des Bebauungsplanes übernommen.

Zu A Festsetzungen durch Planzeichen und Text i. V. m. § 9 BauGB

A 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Im Planteil des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

A 2. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung eine überlagernde Festsetzung von noch gewidmeten Bahnflächen vorgenommen. Soweit bahnspezifische Anlagen betroffen sind, gilt insoweit der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Da aber auch auf den noch gewidmeten Bahnflächen zum großen Teil bahnfremde Nutzungen ausgeübt werden bzw. ausgeübt werden sollen, ist auch für diese Bereiche eine Überplanung städtebaulich notwendig und zulässig. Der Fachplanungsvorbehalt reicht nur soweit, wie er sich mit der besonderen Zweckbestimmung einer Bahnanlage nicht vereinbaren lässt. Darüber hinaus gehend sind bauleitplanerische Festsetzungen zulässig. Unabhängig davon gelten die Grundsätze der Funktionslosigkeit auch bei gewidmeten Bahnflächen. Ist rechtlich und/oder tatsächlich ausgeschlossen, dass gewidmete Bahnflächen weiterhin einer solchen Bahnnutzung zur Verfügung

stehen, wird die Planfeststellung insoweit funktionslos. Auch vor diesem Hintergrund ist eine überlagernde Überplanung der Bahnflächen zulässig.

A 2.1 Mischgebiet MI

Das westlich gelegene Planungsgebiet nördlich der Bahnanlagen (Bahnhofsareal) wird entsprechend der vorhandenen Gebietsstruktur an der Bahnhofstraße und der ausgeübten Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Entwicklung entlang der Bahnhofstraße hat ihren Ursprung in der Einrichtung der Bahnanlage mit Bahnhof. Im Laufe der Zeit, begünstigt durch Verkehrsanbindung und Ortsentwicklung haben sich Handel, Dienstleistung und Gewerbe im Bahnhofsumfeld etabliert.

Im Erdgeschoss des Bahnhofs Westerham befinden sich der Anschluss für die Versorgung der betriebsnotwendigen Anlagen des Bahnhofs mit elektrischer Energie und weitere planfestgestellte technische Betriebsanlagen der Bahn. Diese werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und durch Planzeichen hinweislich dargestellt.

Die im MI zulässigen Arten der Nutzung werden daher i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO nur für das Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes festgesetzt.

Der Bahnhofsbereich soll entsprechend bisheriger Prägung und Anspruch auch künftig primär der Dienstleistung und administrativen Nutzung vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen schließen sich nach Lage, Flächenangebot, Störungen des Fahrgast- und Bahnbetriebes sowie des Wohnumfeldes von selbst aus. Von Vergnügungsstätten sind während der Ruhezeiten ebenfalls Störungen auf die Umgebung zu erwarten. Für Beherbergungsbetriebe sind die Grenzwerte des Lärmschutzes nicht einzuhalten.

Nachdem neben dem Bahnbetrieb auf Grund dienstlicher Voraussetzungen Wohnungen in den ländlichen Bahnhöfen üblich waren und im Bahnhof Westerham auch noch vorhanden sind, soll diese ausgeübte Nutzung auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Sie soll allerdings auf das Obergeschoss beschränkt bleiben. Auf die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude wird hingewiesen (siehe Kap. A 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Darüber hinaus ist Entwicklung lärmsensibler Nutzungen und Einrichtungen entlang der Bahn auf Grund notwendiger, jedoch nicht realisierbarer aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht zu vertreten.

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unter Bezug auf die oben genannten Belange nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A 2.2 Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen GEE

Der östliche Bereich des nördlich der Bahnanlagen gelegenen Planungsgebiets wird auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz der umliegenden Strukturen werden die zulässigen Geräuschemissionen begrenzt (siehe Kap. A 8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen). Die ausgeübte Nutzung als Baumarkt mit Lager, Ausstellung und Verkauf wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Errichtung von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss wird vorgenommen um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z. B. auf Grund eines erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abendstunden, zu vermeiden. Ebenso könnte das Ortsbild durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden.

Aus o. g. Gründen werden die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) für das Planungsgebiet nicht zugelassen. Zudem hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse mit wohngebietsstrukturenschädigenden Ausstrahlungen zur Folge.

Die übrigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Auf die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude bei einer Wohnnutzung wird hingewiesen (siehe auch Kap. A 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

A 3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch Festsetzung der folgenden Parameter:

- Die zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- die zulässige Wandhöhe WH.

A 3.1 Zulässige Grundfläche GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Mischgebiet MI mit GRZ 0,6 (Ziff. A.3.1.1) und für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe mit GRZ 0,8 (Ziff. A. 3.1.2) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar. Die zulässige Grundfläche GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Hierzu zählen u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

Entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche GR durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Die Baugrenze stellt das Ausmaß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die zulässige Grundflächenzahl GRZ ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die Grundfläche GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß zulassen würden, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

Die Festsetzung der GRZ unter Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO sichert weitestgehend die vorhandenen ausgeübten Nutzungen. Diese sind angewiesen auf ausgedehnte Flächen für den anlagenspezifischen

Verkehr, Abstellflächen sowie auf Flächen für Nebenanlagen. Eine Einhaltung der GRZ findet nach überschlägiger Einschätzung im Bestand daher nicht statt.

Die festgesetzte GRZ ist bei Ersatz- und Neubauten anzuwenden. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung sind dadurch nicht veranlasst, in die bestehende Nutzung wird demnach nicht eingegriffen (Bestandsschutz).

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird demzufolge im Bestand toleriert. Sie kann aber im Sinne einer Minimierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, im Interesse der Belange des natürlichen Wasserhaushalts und zur Sicherstellung von grünordnerischen Ansprüchen, auch im Sinne des Ortsbildes, nicht das Planungsziel der Gemeinde sein. Bei Umstrukturierung bzw. Veränderungen des Bestands ist deshalb die Kappungsgrenze von 0,8 entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO einzuhalten.

Als Kompensationsmaßnahme für die hohe zulässige Versiegelung sind die geplanten Gehölzpflanzungen entlang der Bahnhofsallee (siehe Kap. Ziff. B 2.2 Pflanzmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen) und die Festsetzung von privaten Grünflächen (Kap. Ziff. B 1.3) in den Randbereichen der Grundstücke zu werten.

A 3.2 Zulässige Wandhöhe WH

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Bebauung sowie die Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die grundstücksbezogene Festsetzung der zulässigen Wandhöhe WH.

Für die vorhandene Bebauung wird die zulässige WH analog Bestand festgesetzt.

Allgemeiner Bezugspunkt für die zulässige WH ist Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG (siehe dazu auch Ziff. C 1.0 Höhenlage der Gebäude).

A 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Im Planteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die

- Bauweise gemäß § 22 BauNVO,
- die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO sowie
- die Stellung der baulichen Anlagen

festgesetzt.

A 4.1 Baugrenze

Zur Wahrung der gewachsenen Hauslandschaft werden die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Wesentlichen auf den Bestand fixiert. Polygonale Formen werden überwiegend begradigt.

Geschlossene, untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen geringfügig überschreiten (optionaler Entwurfsspielraum).

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Nach Aussage der Grundstückseigentümer und Betreiber des vorhandenen Baumarktes besteht der Wunsch nach Erweiterung und Entwicklung des bestehenden östlichen Gebäudes.

Nachdem aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen eine Erweiterung des Baufensters in Richtung Westen auf eine Länge entsprechend dem westlichen Bestand bestehen, wird die Baugrenze entsprechend angepasst. Eine derartige Bebauung lässt zudem einen verstärkten Schutz der angrenzenden Misch- und Wohnbebauung nördlich der Bahnhofstraße vor Immissionseinwirkungen der Bahnlinie erwarten.

Bei den bestehenden Gebäuden auf den Flur Nrn. 2896/8, 2896/9, 2896/10 und 2896/61 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten. Da die Abstandsflächen der betroffenen Gebäude auf Grundstücke des gleichen Eigentümers fallen (Baumarkt mit Erschließungsflächen), ist davon auszugehen, dass nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind allgemein nicht beeinträchtigt.

A 4.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Für das Mischgebiet MI innerhalb des Planungsgebiets wird analog der vorhandenen Baustruktur eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (Ziff. A 4.2.1).

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE innerhalb des Planungsgebiets wird auf Grund der Länge der vorhandenen und der geplanten Gebäude eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten (Ziff. A 4.2.2).

Die Firstrichtung trägt maßgebend zur Raumbildung bei und wird in Abstimmung zur umgebenden Bebauung, zur harmonischen Einbindung und zur Sicherstellung der raumbildenden Wirkung bestandsbezogen festgesetzt (Ziff. A.4.2.3).

A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr; Garagen, Carports, Stellplätze

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. Carports mit ihren Einfahrten festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.

Abweichend zur Anlage zu § 20 GaStellV (Zahl der notwendigen Stellplätze) sind i. V. m. Art. 81 BayBO zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses für jede Wohneinheit WE mind. 2 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

A 5.1 Nebenanlagen und sonstige Anlagen

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sind i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind aus Gründen des Ortsbildes innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Die Fahrradabstellplätze im Bahnhofsbereich dienen überwiegend Berufspendlern und Schülern. Diese Einrichtungen sind als Nebenanlagen unverzichtbar, die Flächen werden bestands- und nutzungsbezogen festgesetzt (Ziff. A 5.1.1).

A 5.2 Flächen für Garagen, Carports

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

A 5.3 Flächen für KFZ-Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen bilden, aus Gründe der Verkehrssicherheit, die öffentlichen Platzflächen im Bahnhofsvorfeld (Ziff. A 7.3) und, zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an unversiegelten Flächen, die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung und Gliederung des Quartiers“ (Ziff. B 1.3).

Eine Einfriedung der Stellplätze im Straßenraum ist zur Gewährleistung eines ungehinderten Einparkens und Rangierens nicht zulässig.

A 6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen festgesetzt, die aus Gründen des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit von Bebauung freizuhalten sind.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen entsprechend der Festsetzungen gemäß Ziff. C 5 Einfriedungen.

Die östliche Fläche der Flur Nr. 2896/69 ist Bestandteil des ortsbildprägenden Grünzuges südlich der Bahnlinie.

Sie ist außerdem zur Wahrung der bestehenden Baulinie / Bauflucht an der Westerhamer Straße und an der Ahornallee von Bebauung freizuhalten. Gleiches gilt für die östlichen Teilflächen der Flur Nr. 2896/61 und der westlichen Teilflächen der Flur Nr. 7896/60 (Öffentliche, straßenbegleitende Grünfläche) im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße / Westerhamer Straße (siehe Kennzeichnung in nebenstehenden Auszug aus dem Luftbild).



Die Flächen befinden sich jeweils im Kreuzungsbereich von Ortsverbindungsstraßen mit der übergeordneten Kreisstraße Kr RO 2 und dienen so einer erhöhten Verkehrssicherheit.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan allgemeine Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und die Straße Am Angerberg (Ziff. A 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Ziff. A. 7.2 Straßenbegrenzungslinie). Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. In das bestehende Straßennetz wird nicht eingegriffen.

Der öffentliche Platzbereich im Vorfeld des Bahnhofs dient vornehmlich den Fußgängern (Ziff. A. 7.3). Die besonders gekennzeichneten Flächen des Bahnhofsplatzes dürfen zur Sicherstellung des vorhandenen Charakters und im Sinne eines freien Zugangs nicht eingefriedet werden. Der Bereich ist zur Sicherheit der Fußgänger und der Bahnreisenden vom KFZ-Verkehr freizuhalten, ausgenommen sind Hol- und Bringendienste sowie Dienste der Ver- und Entsorgung. Die Anlage von Stellplätzen ist aus o.g. Gründen nicht zugelassen.

A 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde im März 2016 durch die Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Demnach überplant „der Bebauungsplan Nr.102 (...) den Bahnhof sowie einen bestehenden Baumarkt und setzt diese als Mischgebiet (MI) sowie eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 [3] konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Für die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes wird für die GEe-Fläche ein Geräuschkontingent in Form eines Emissionskontingents LEK / dB(A)/m² im Bebauungsplan festgesetzt (Ziff. A 8.1). Dieses gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf. Gewerbebetriebe, die sich zukünftig in diesem Gebiet ansiedeln wollen oder bei Betriebsänderungen, muss der Nachweis erbracht werden, dass das festgesetzte Emissionskontingent vom Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Gelände, eingehalten wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr sowie das Geräuschkontingent ermittelt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert ORW der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 66 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts und wird maßgeblich durch den Schienenverkehr hervorgerufen. Der ORW für ein Mischgebiet wird tagsüber um 6 dB(A) und nachts um 13 dB(A) überschritten und für ein Gewerbegebiet um 1 dB(A) tagsüber und 8 dB(A) nachts. An der bahnabgewandten Nordostfassade kann der ORW für ein Mischgebiet durchgängig eingehalten werden.

Da die Baufenster bereits bebaut sind und ein aktiver Schallschutz auf Grund der Nutzung nicht umgesetzt werden kann bzw. nicht im Verhältnis zum Schutzzweck steht, wird für den Neubau und bei einer Sanierung die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109:1989 [8] Schallschutz im Hochbau festgesetzt (Ziff. A 8.2). Wobei die im Verhältnis höhere Immissionsbelastung zur Nachtzeit als Bezug herangezogen wurde. Zudem ist bei Neubauten eine Grundrissorientierung zu beachten und im Sanierungsfall sollen

die Schlaf- und Kinderzimmer, welche nicht über die Nordfassade belüftet werden können, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.“ (C. Hentschel Consult, 2016)

HINWEISE

Emissionskontingent

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Allgemein

Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Hinweis bzgl. tieffrequente Geräusche:

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe ($R_{w,R}$ -Wert) für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“ und „CTR“ [Bsp: $R_{w,R}(C;CTR) = 37 (-1;-3)$]. Der Korrekturwert „CTR“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr bzw. Schienenverkehr mit geringer Geschwindigkeit mit deutlichen tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als der Einzahlwert des Schalldämm-Maßes $R_{w,R}$. Es wird empfohlen bei der Wahl der Fenster darauf zu achten, dass der um den CTR -Wert verminderte Prüfwert $R_{w,P}$ des Fensters unter Berücksichtigung des Vorhaltemaßes von 2 dB die Anforderungen $R_{w,R}$ noch erfüllt, so dass gilt $R_{w,P} - |CTR| - 2 \text{ dB} \geq R_{w,R}$.

Zu B Festsetzungen zur Grünordnung durch Planzeichen und Text i. V. m. Art. 4 BayNatSchG

B 1. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

In Anlehnung an den § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen sowie deren Zweckbestimmung festgesetzt.

B 1.1 Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Die Flur-Nr. 2896/60 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der ausgeübten Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die Errichtung baulicher Anlage ist nicht zugelassen (siehe Kap. A 6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind).

B 1.2 Private Grünflächen; Zweckbestimmung: Kleingartennutzung

Der, die Bahnanlagen begleitende Grünzug entlang der Straße Am Angerberg (Flur Nr. 2896/69, Gemarkung Vagen) stellt eine städtebaulich und naturräumlich markante Zäsur zwischen den Bahnanlagen und den Siedlungsbereichen von Westerham dar.

Die Grünflächen werden über den größeren Flächenanteil durch Kleingartenanlagen genutzt, die sich auch westlich des Geltungsbereiches fortsetzen.

Die Ausübung der gärtnerischen Nutzung soll durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt werden.

Der Grünzug kompensiert das naturräumliche Defizit der Bahnanlagen und der nördlich gelegenen, überwiegend befestigten Flächen zwischen den Bahnanlagen und der Bahnhofstraße. Vorrangiges Ziel ist daher, die Freiflächen im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sowie des ökologischen Gleichgewichtes zu erhalten.

Im Osten übernehmen die Freiflächen zudem die räumliche Ordnung zwischen den Verkehrsanlagen der Bahn, der Westerhamer bzw. Miesbacher Straße (Kr RO 2) und der Straße Am Angerberg.

Zu Sicherstellung des Erhalts der Freiflächen unter Beibehaltung der vorhandenen Nutzung werden die Freiflächen zwischen Bahnanlagen und der Straße Am Angerberg als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartennutzung“ festgesetzt.

Im Sinne des Ortsbildes und zur Wahrung des grünzugartigen Charakters werden einschränkende Festsetzungen zur Errichtung baulicher Anlagen getroffen. So wird für die kleinflächigen privaten Gartenanlagen die zulässige Fläche der zweckdienlichen baulichen Anlagen, wie z. B. Lauben, Gewächshäuser und Geräteschuppen begrenzt.

Die begrenzenden Festsetzungen unterstützen zudem das Ziel der Gemeinde, dem Trend einer Wochenendhaussiedlung in diesem Bereich entgegenzuwirken. Eine Wohnnutzung, vor allem mit Ferienhaus- bzw. Zweitwohnungscharakter im Bereich südlich der Bahnlinie ist nicht gewünscht. Belastungen durch die angrenzende Bahnlinie wären zudem zu erwarten.

Die östlichen Teilflächen der Flur Nr. 2896/69 im Kreuzungsbereich der Miesbacher Straße (Kr RO 2) mit der Straße Am Angerberg sind von Bebauung freizuhalten (siehe Kap. Ziff. A 6 Flächen, von Bebauung freizuhalten).

B 1.3 Private Grünflächen; Zweckbestimmung: Durchgrünung und Gliederung des Quartiers

Bis auf kleinere Grünflächen im Bahnhofsumfeld sind die nicht überbauten Flächen nördlich der Bahnlinie nutzungsabhängig großflächig versiegelt.

Ein derart hoher Anteil an versiegelten Flächen ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, im Interesse der Belange des natürlichen Wasserhaushalts und zur Sicherstellung von grünordnerischen Ansprüchen, auch im Sinne des Ortsbildes, nicht das Planungsziel der Gemeinde.

Zur Minimierung der versiegelten Flächen und zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und Gliederung des Bereichs werden daher private Grünflächen im Übergang des Bahnhofs (Flur Nr. 2896/76) zu den angrenzenden Flächen des Baumarktes (Flur Nr. 2896/61) sowie Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Westerhamer Straße (KR RO 2) mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung und Gliederung des Quartiers“ festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die östlichen Teilflächen der Flur Nr. 2896/61 dienen außerdem der Wahrung bestehender Baufluchten an der Westerhamer Straße und, durch die Lage am Knotenpunkt Kr Ro 2 / Bahnhofstraße einer erhöhten Verkehrssicherheit.

Eingriffe in die ausgeübte Nutzung sind dadurch nicht veranlasst. Die festgesetzten Grünflächen sind bei Umbauten und neubaugleichen Veränderungen umzusetzen.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen ist zudem als Kompensationsmaßnahme für die hohe zulässige Versiegelung zu werten (siehe Kap. A 3.1 Zulässige Grundflächenzahl).

B 2. Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken diese in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und charakterisieren Räume.

In Anlehnung an den § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden im Bebauungsplan daher Festsetzungen getroffen bzgl. der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

B 2.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die vorhandenen Einrichtungen nördlich der Bahnanlage und deren Nutzung lassen nur wenig Raum für Grünanlagen. Daher kommt der Pflege des Baumbestandes eine besondere Bedeutung zu.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich entlang der Bahnhofstraße und Am Angerberg dominierende Solitärgehölze (zum Großteil Ahorn, Linde), welche als Identifikationsmerkmale als besonders erhaltenswert eingestuft werden. Diese Solitärgehölze dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Zum Schutz dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Während der Baumaßnahmen sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. (Ziff. B 2.1.1)

B 2.2 Pflanzmaßnahmen und Neupflanzung von Gehölzen

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Quartiers werden, ergänzend zum Baumbestand an der Bahnhofstraße, Mindestpflanzgebote heimischer Laubbäume, mit Angabe der Mindestqualität, getroffen (Ziff. A 2.2.1).

Ausfälle innerhalb der vorhandenen Baumreihe an der Bahnhofstraße sind zu ersetzen (Ziff. A 2.2.2).

Die Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes dienen der Verbesserung des Ortsbildes und der kleinklimatischen Qualitäten. Eine positive Ausstrahlung auf die Umgebung wird erwartet.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume sowie autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Regionstypische Bäume der I bis III. Ordnung sind z.B.:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Juglans regia	-	Nussbaum
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Tilia cordata	-	Winter-Linde

B 3.2 Hecken

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind innerhalb des Planungsgebietes zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den ländlichen Charakter des Ortsbildes zu unterstützen. Das Anpflanzen von Thujen- oder Nadelgehölzhecken ist demnach nicht zulässig.

Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Kornelkirsche oder Gewöhnliche Heckenkirsche.

Durchgehende, geschlossene und somit barrierehafte Heckenstrukturen mit einer Höhe größer 1,00 m sind aus Gründen des Ortsbildes und im Bereich südlich der Bahnanlagen im Sinne einer optisch durchlässigen Wahrnehmung des vorhandenen Grünzuges nicht zugelassen.

Zu C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legen i. S. des Art. 81 BayBO die wesentlichen Parameter für die Baugestaltung fest. Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterischen Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen.

C 1. Höhenlage der Gebäude

Das Planungsziel bzgl. der geplanten Höhenlage der Gebäude ist eine, an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche angepasste Bebauung.

C 2./3. Dach- und Fassadengestaltung

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets wird bei Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene, ruhige und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung durch die Dachlandschaft des geplanten Quartiers zu vermeiden.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Anbauten, Laderampen, Treppenhaus, Carports oder ähnliches sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich aus Gründen des Ortsbildes jedoch stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.

Die zulässige Dachneigung wird in Bezug auf die umgebende Bebauung auf 22° bis 30° festgesetzt.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfordert Sensibilität in Bezug auf Wand- und Dachgestaltung und Zurückhaltung bei Farb- und Materialwahl.

C 4. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sollen den Betrachter informieren und ansprechen, aber nicht das Ortsbild dominieren. Deshalb sind großflächige, selbstleuchtende und freistehende Werbeanlagen nicht erwünscht.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind in der Schriftgröße und Höhe der Anbringung begrenzt. Eine störende Fernwirkung und Beeinträchtigung der Nachbarschaft, insbesondere störende Effekte auf die Wohngebiete sollen damit vermieden werden.

C 5. Einfriedungen

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des Siedlungscharakters ist die Einfriedung durch Mauern nicht zulässig.

Die Zaunhöhe darf in Bezug auf ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen sowie der Transparenz der Wahrnehmung maximal 1,00 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Ausführung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern bilden eine Barriere und sind daher nicht zulässig.

Die Flächen für Stellplätze im Straßenraum (siehe Kap. Ziff. A 5.3) und öffentliche Platzflächen (siehe Kap. Ziff. A 7.3) dürfen nicht eingefriedet werden.

6.0 Auswirkungen

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham sichert mit diesem Bebauungsplan die Gebietsstruktur in einem teilzentralen Bereich des Ortsteiles Westerham.

Das Dienstleistungs- und Versorgungsangebot an der Bahnhofstraße wird erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Die bestehende Kleingartenanlage südlich der Bahnlinie wird zum Nutzen der Bevölkerung und zur strukturreichen Gestaltung dieser Freiflächen erhalten.

Zudem werden die, für das Orts- und Landschaftsbild wertvolle Grünstrukturen und deren Nutzung festgeschrieben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Bestand und lösen keinen ausgleichsrelevanten Eingriff aus. Die Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird daher als nicht notwendig erachtet.

Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet und seine Umgebung erwartet.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umgebung werden als gering erachtet.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Die absehbaren Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Treten im Fall von Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, sind diese Aushubmaßnahmen durch ein fachliches geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Rosenheim ist in diesem Fall unverzüglich zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist in dem Fall nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwahren.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung hin deuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entwässerung gesammelten Niederschlagswassers muss dann außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Ein Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist nach Inaugenscheinnahme auf Grund der Brachflächen entlang der Bahngleise und der grünen Strukturen in den bestehenden Kleingärten nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan sichert jedoch die vorhandenen Strukturen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird daher als nicht notwendig erachtet.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet.

7.0 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Westerham Bahnbereich" wird im Regelverfahren gemäß §§ 8 und 10 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt (siehe Anhang zu dieser Begründung).

Für die bebauten Teilflächen des Planungsgebietes sind keine Eingriffe zu erwarten, die nicht schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Grund fehlender ausgleichsrelevanter Eingriffe als nicht notwendig erachtet.

Negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild werden durch diesen Bebauungsplan nicht erwartet.

Nach derzeitigem Planungsstand zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

8.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanbegründung verwendeten Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch das Architekturbüro Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg erstellt. Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung der Begründung und des Umweltberichts verwendet.

REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 12.10.2015

Bayerisches Fachinformationssystem Natur
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
Datenquelle: © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de ; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG)

RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://www.risby.bayern.de/risweb/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumbearbeitung,
© 2016 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

INFORMATIONSSYSTEM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (IÜG) IN BAYERN
http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
Fachdaten: © 2016 Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung
Kartendienst: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung

KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>
Datenquelle: © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
weitere Datenquellen: © Bundesamt für Naturschutz BfN

DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS - LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG
ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in der 2.
Auflage, Januar 2007

BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmaliste/bayernviewer/index.php>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
Abfragedatum: Februar 2016

BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT – LEITFADEN (ERGÄNZTE FASSUNG)
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Ergänzte Fassung des Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
(StMLU) in der 2. erweiterte Auflage Januar 2003 © StMLU, alle Rechte vorbehalten

ENERGIE-ATLAS BAYERN
<http://energieatlas.bayern.de>
Herausgeber: © 2016 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG)
Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU
Kartendienst: Bayerisches Vermessungsverwaltung

DEUTSCHER KLIMAATLAS
<http://www.dwd.de>
Deutscher Wetterdienst, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

BODENINFORMATIONSSYSTEM BIS BAYERN (GEOFACHDATENATLAS)
www.bis.bayern.de
Fachdaten © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU
Geobasisdaten © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung

KARTENDIENST GEWÄSSERBEWIRTSCHAFTUNG BAYERN
<http://www.bis.bayern.de/bis>
Fachdaten: © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt www.lfu.bayern.de

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

.....

Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner

Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

Ortsteil Westerham

Gemarkung Vagen

**Bebauungsplan Nr. 102**

„Bahnbereich Westerham“

Umweltprüfung und Umweltbericht

n. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitung:

plg Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:

Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner
Sch/KaiMühlenstraße 20 a
83098 BrannenburgTel.: 08034/909959-0
Fax 08034/909959-29info@architekt-werner-schmidt.de

Stand:

Planfassung zur Bekanntmachung April 2017

BV 14763

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Schutzgut Mensch – Erholungsraum
- 2.2 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung
- 2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum
- 2.4 Schutzgut Boden
- 2.5 Schutzgut Wasser
- 2.6 Schutzgut Klima / Luft
- 2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 2.9 Zusammenfassende Bewertung des Bestands
- 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

- 4.1 Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
- 4.2 Ausgleich

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.0 Einleitung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant, zur Sicherung der vorhandenen Strukturen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bahnhofumfeldes Westerham, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Nordseitiger Gehsteig an der Bahnhofstraße, Anschluss an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93 „Schierbachweg“.
Im Osten	Miesbacher Straße (KR RO 2)
Im Süden	Allgemeines Wohngebiet, landwirtschaftliche Erwerbsflächen
Im Westen	Allgemeines Wohngebiet,

Die Flächen nördlich der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim zwischen Bahnhofstraße und Gleisanlagen sind unterschiedlicher baulicher Prägung.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Baumarkt mit Lager, Ausstellung und Verkauf in zwei großen Hallen sowie ausgedehnte Lagerflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen. Entlang der Bahnhofstraße sind Kundenparkplätze angelegt.

Den westlichen Teil bestimmt das Bahnhofsgebäude mit Stellwerk, Bahnsteig und ausgedehnten Fahrradunterständen. Das zweigeschossige Bahnhofsgebäude dient im Erdgeschoss herkömmlich den Einrichtungen für Bahnbetrieb und Fahrgast-Service. Das Obergeschoß dient der Wohnnutzung. Der weitestgehend verkehrsfrei gestaltete Bahnhofplatz charakterisiert diesen teilzentralen Bereich des Ortes Westerham.

Südlich der Gleisanlagen hat sich ein für das Orts- und Landschaftsbild bedeutender Grünzug erhalten, der über den größeren Flächenanteil bereits durch Kleingartenanlagen genutzt wird. Im Osten übernimmt dieser Grünzug die räumliche Ordnung zwischen den Verkehrsanlagen der Bahn, der Westerhamer bzw. Miesbacher Straße (Kr RO 2) und der Straße Am Angerberg.

Die bauliche Umgebung nördlich der Bahnhofstraße prägt mit ihrem gemischten Angebot (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung) im Kontext mit dem Planungsgebiet den teilzentralen Bereich „Bahnhofsumfeld Westerham“.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich die Bahnlinie sowie die Kleingartenanlage fort.

Im Süden des Planungsgebiets wird über die Straße „Am Angerberg“ ein ausgedehntes Wohnquartier erschlossen.

Östlich wird das Planungsgebiet zunächst von der Kr RO 2 begrenzt. Danach setzt sich die Bahnlinie fort. Die angrenzenden Flächen dienen der Landwirtschaft zur Grünfüttergewinnung.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein zum Teil als erhaltenswert eingestuft Baum- und Gehölzbestand.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Die, die Bahnanlagen begleitenden Grünflächen Am Angerberg, auf der Flur Nr. 2896/69, Gemarkung Vagen, stellen eine städtebaulich und naturräumlich markante Zäsur zwischen Bahnhofsareal und den Siedlungsbereichen von Westerham dar. Die Flächen werden zum Teil als Kleingartenanlage genutzt.

Für eine östliche Teilfläche der Flur Nr. 2896/69 liegt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ein Bauantrag vor. Die vorliegende Planung widerspricht jedoch den städtebaulichen und naturräumlichen Ansprüchen dieser Flächen sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde. Auf die Problematik des Schall- und Erschütterungsschutzes wird hingewiesen.

Die Flächen zwischen Bahnanlage und Bahnhofstraße sind bebaut.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sieht sich die Gemeinde veranlasst einen Bebauungsplan für den Bahnbereich Westerham aufzustellen. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen- Westerham hat in der Sitzung vom 12. August 2014 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham “ beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB erlassen.

STÄDTEBAULICHE INHALTE UND ZIELE

- Erhalt des Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes an der Bahnhofstraße unter Ausschluss lärmsensibler Nutzungen und Einrichtungen und Vermeidung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Sicherung der städtebaulich und naturräumlich markanten Zäsur zwischen den Bahnanlagen und den Siedlungsbereichen von Westerham.
- Erhalt der Kleingärten zum Nutzen der Bevölkerung und zur strukturreichen Gestaltung der Freiflächen.
- Wahrung der bestehenden Baufluchten an der Westerhamer Straße im Knotenpunkt Westerhamer bzw. Miesbacher Straße / Bahnhofstraße / Am Angerberg bzw. Ahornallee.
-

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

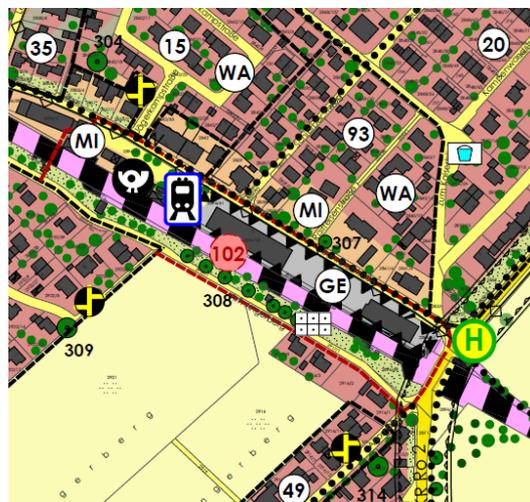
LANDSCHAFTSPLAN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FNP

Im Flächennutzungsplan sind die zu überplanenden Flächen nördlich der Bahnlinie als Mischgebiet MI bzw. als Gewerbegebiet GE mit eingeschränkten Emissionen dargestellt (siehe nebenstehender Auszug aus dem FNP).

Die Flächen südlich der Bahnlinie sind als Grünfläche mit Kleingartennutzung und als sonstige Grünflächen, Ortsrandeingrünung sowie ortsbildprägende Grün- und Freiflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

AUSZUG AUS DEM FNP (2016)
OHNE MAßSTAB



LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Leitlinie der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren.

Die Vorgaben aus dem Regionalplan:

- möglichst geringe Flächenbeanspruchung bei der Siedlungsentwicklung,
- organische Siedlungsentwicklung,
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition,
- Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit der freien Landschaft,
- gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft,
- geringe Bodenversiegelung,

wurden berücksichtigt.

FACHGESETZE

- Baugesetzbuch BauGB
Ausfertigung: in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24. Oktober 2015
 - Umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)
 - Vorschriften über Umweltprüfung (§ 2 und 2a BauGB)
 - Monitoring (§ 4c BauGB)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
Ausfertigung: vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 09. September 2015
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG)
Ausfertigung: vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458)

Rechtliche Festsetzungen auf der Basis der Umweltfachgesetze liegen nicht vor. Potentielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN / FACHGUTACHTEN

- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (2016) mit integriertem Landschaftsplan.

- Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 12.08.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“.
- Eigene Erhebungen zur Bestandsaufnahme ab dem 09.10.2014.

GUTACHTEN

- Schalltechnische Untersuchung, März 2016
Projekt-Nr.: 1327-2016 / V01
Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult,
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Zur Erstellung der Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht wurden keine ergänzenden Fachgutachten erstellt.

TOPOGRAPHIE

Gemäß Höhenlinien im Rauminformationssystem Bayern RISBY liegt das Planungsgebiet im Mittel bei 557,00 m über NN. Das Gelände fällt leicht von Nordwest nach Südosten, ist aber für die Planung nicht von Belang. Entlang der Bahngleise verläuft eine Böschung in Richtung Süden.

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamt für Umwelt LfU Bayern, Abfrage im Januar 2015, sind weder innerhalb des Planungsgebietes noch angrenzend kartierte Biotopflächen verzeichnet.

2.0 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ sowie auf die unmittelbare Umgebung und erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie durch Angaben der Gemeinde.

An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch - Erholungsraum

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird entsprechend dem Regionalplan der Region 18 „Süd-Ost-Oberbayern“ dem Gebiet für Tourismus und Erholung „Inn / Mangfallgebiet“ zugesprochen.

Der Gemeinde werden laut Regionalplan keine besonderen Vorgaben in Bezug auf Tourismus und Erholung gestellt.

Die Flächen nördlich der Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim werden im östlichen Geltungsbereich durch einen Baumarkt mit Lager, Ausstellung und Verkauf in zwei großen Hallen und ausgedehnten Lagerflächen auf den nicht überbauten Grundstücksfläche genutzt.

Den westlichen Teil bestimmt das Bahnhofsgebäude mit Stellwerk, Bahnsteig und ausgedehnten Fahrradunterständen.

Südlich der Gleisanlagen hat sich ein für das Orts- und Landschaftsbild bedeutender Grünzug erhalten, der über den größeren Flächenanteil als Kleingartenanlagen genutzt wird. Im östlichen Geltungsbereich übernimmt dieser Grünzug die räumliche Ordnung zwischen den Verkehrsanlagen der Bahn, der Westerhamer bzw. Miesbacher Straße (Kr RO 2) und der Straße Am Angerberg.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Baum- und Gehölzbestand mit zum Teil erhaltenswerten Solitärgehölze.

Die Bahnlinie der Mangfalltalbahn von Holzkirchen – Rosenheim setzt sich östlich und westlich des überplanten Gebiets fort.

Die Umgebung ist im Norden und Westen durch die bebauten Strukturen des Ortsteiles Westerham geprägt.

Im Süd-Westen des Planungsgebiets wird über die Straße "Am Angerberg" ein ausgedehntes Wohnquartier erschlossen. Südlich angrenzend an die Straße „Am Angerberg“ befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit überwiegender Grünfuttergewinnung.

Östlich wird das Planungsgebiet zunächst von der Miesbacher bzw. Westerham Straße (KR RO 2) begrenzt. Die angrenzenden Flächen dienen der Landwirtschaft zur Grünfuttergewinnung.

AUSWIRKUNGEN:

Die überplanten Grundstücke südlich der Bahnlinie werden überwiegend als Kleingartenanlage genutzt und erfüllen daher eine offizielle Erholungsfunktion. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Änderungen der Nutzung.

Der Baubestand nördlich der Bahnlinie wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert. Bauliche Veränderungen in diesem Bereich sind derzeit nicht abzusehen.

Im Falle einer baulichen Veränderung wären die baubedingten Auswirkungen nur temporär.

ERGEBNIS:

Für das Schutzgut Mensch - Erholungsraum sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine bis nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Mensch - Lärm- und Luftreinhaltung

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das zu überplanende Gebiet wird im Osten von der Kreisstraße „Miesbacher Straße“ bzw. „Westerhamer Straße“ (Kr RO 2) begrenzt und durch die Bahnlinie der Mangfalltalbahn von Holzkirchen nach Rosenheim durchquert.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde im März 2016 durch die Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Demnach sind „nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 [3] konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr sowie das Geräuschkontingent ermittelt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert ORW der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 66 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts und wird maßgeblich durch den Schienenverkehr hervorgerufen. Der ORW für ein Mischgebiet wird tagsüber um 6 dB(A) und nachts um 13 dB(A) überschritten und für ein Gewerbegebiet um 1 dB(A) tagsüber und 8 dB(A) nachts. An der bahnabgewandten Nordostfassade kann der ORW für ein Mischgebiet durchgängig eingehalten werden.“ (C. Hentschel Consult, 2016)

AUSWIRKUNGEN:

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind keine relevanten Belastungen durch Verkehrslärm verzeichnet.

Das Verkehrsaufkommen der Miesbacher bzw. Westerhamer Straße ist im Wesentlichen vom Ziel- und Quellverkehr in Beziehung mit anderen Ortsteilen der Gemeinde bestimmt.

Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Straßen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grund der bestandssichernden Eigenart nicht zu erwarten.

„Für die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes wird für die GEE-Fläche ein Geräuschkontingent in Form eines Emissionskontingents LEK / dB(A)/m² im Bebauungsplan festgesetzt (Ziff. A 8.1). Dieses gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf.

Gewerbebetriebe, die sich zukünftig in diesem Gebiet ansiedeln wollen oder bei Betriebsänderungen, muss der Nachweis erbracht werden, dass das festgesetzte Emissionskontingent vom Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Gelände, eingehalten wird.

Da die Baufenster bereits bebaut sind und ein aktiver Schallschutz auf Grund der Nutzung nicht umgesetzt werden kann bzw. nicht im Verhältnis zum Schutzzweck steht, wird für den Neubau und bei einer Sanierung die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109:1989 [8] Schallschutz im Hochbau festgesetzt (Ziff. A 8.2). Wobei die im Verhältnis höhere Immissionsbelastung zur Nachtzeit als Bezug herangezogen wurde. Zudem ist bei Neubauten eine Grundrissorientierung zu beachten und im Sanierungsfall sollen die Schlaf- und Kinderzimmer, welche nicht über die Nordfassade belüftet werden können, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.“ (C. Hentschel Consult, März 2016)

Auf Grund der derzeitigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (überwiegend Grünlandnutzung) können temporäre Lärm- oder Geruchsbelästigungen auftreten.

Durch die Planung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Der Baubestand nördlich der Bahnlinie wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert. Im Falle einer baulichen Veränderung würde der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen Lärmbelastungen während der Bauzeit verursachen. Zusätzlich würde der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen führen. Dies kann zu einer temporären Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung führen.

ERGEBNIS:

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung nach derzeitigem Kenntnisstand nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Der Ortsteil Westerham befindet sich laut Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ des Naturraumes „voralpines Hügel- und Moorland“.

Dieses Hügel- und Moorland zieht sich entlang des nördlichen Alpenrandes und umfasst im Wesentlichen den würmeiszeitlich vergletscherten Teil des Alpenvorlandes. Den Untergrund bilden Molasseschichten des Tertiärs.

Bei den unbebauten Flurstücken südlich der Bahnlinie handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Flächen der bestehenden Kleingärten.

Die Flächen nördlich der Bahnlinie werden im östlichen Geltungsbereich durch einen Baumarkt mit Lager, Ausstellung und Verkauf in zwei großen Hallen und ausgedehnten Lagerflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen genutzt.

Den westlichen Teil bestimmt das Bahnhofsgebäude mit Stellwerk, Bahnsteig und ausgedehnten Fahrradunterständen.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich Baum- und Gehölzbestand. Entlang der Bahnhofstraße und Am Angerberg finden sich dominierende Solitärgehölze (zum Großteil Ahorn, Linde), welche als Identifikationsmerkmale als besonders erhaltenswert eingestuft werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG. Landschafts-

schutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im untersuchten Gebiet nicht vermerkt. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine Biotopflächen entsprechend § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartiert.

AUSWIRKUNGEN:

Die überplanten Flächen besitzen auf Grund der derzeitigen Nutzung keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Besondere faunistische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen durch die intensive Bewirtschaftung und Begrenzung durch das bestehende Siedlungsgebiet keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verschlechtert sich dieser Zustand auf Grund seiner bestandssichernden Eigenart nicht.

Ein Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist nach Inaugenscheinnahme auf Grund der Brachflächen entlang der Bahngleise und der grünen Strukturen in den bestehenden Kleingärten aber nicht vollständig auszuschließen. Der Gemeinde ist ein derartiges Vorkommen jedoch nicht bekannt. Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Strukturen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird daher als nicht notwendig erachtet.

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken diese in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und charakterisieren Räume.

Die als erhaltenswert eingestuftten Solitärgehölze dürfen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Zu ihrem Schutz dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Vor allem während Baumaßnahmen sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Zur Sicherung der vorhandenen Strukturen und der grünordnerischen Entwicklung des Quartiers werden Erhaltungs- und Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

ERGEBNIS:

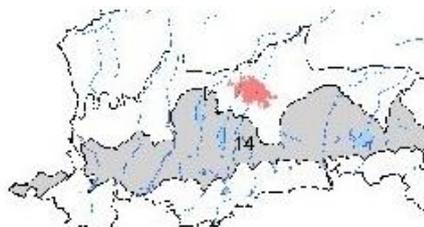
Insgesamt sind die Beeinträchtigungen und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna als gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Boden

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der geografischen Recherche (Internetportal des bayerischen Landesamts für Umwelt, www.lfu.bayern.de) innerhalb der Landschaftseinheit 14 der schwäbisch-bayerischen Jungmoräne und Molassevorberge.

GEOGRAFISCHE LAGE DER
LANDSCHAFTSEINHEIT IN BAYERN



QUELLE: © Bayerisches
Landesamt für Umwelt LfU

Dieser Naturraum war durch die Gletscher der letzten Eiszeit vollständig bedeckt.

In dieser Landschaftseinheit findet sich daher ein welliges Moränen-Hügel-land mit kleineren Schotterflächen und Schmelzwasserrinnen vor, in vielen Bereichen haben sich Moore ausgebildet.

Das Bodenmaterial besteht, typisch für Moränen, aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft, je nachdem aus welchem Gebiet der Alpen der jeweilige Gletscher das Material angeliefert hat.

AUSWIRKUNGEN:

Durch Baubestand und Verkehrsinfrastruktur wurde in die natürlichen Bodenfunktionen eingegriffen. Durch die Planung sind keine Veränderungen zu erwarten. In den IST-Zustand der Flächen und die bestehende Nutzung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingegriffen.

Im Sinne einer Kompensation des hohen zulässigen Versiegelungsgrades werden im Planungsbereich nördlich der Bahnlinie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung und Gliederung des Quartiers“ festgesetzt. Diese sind bei Ersatz- und Neubauten umzusetzen.

Der Boden besitzt voraussichtlich Filterfunktion für versickertes Oberflächenwasser.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen betriebsbedingten Belastungen.

Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens z. B. mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Treten im Fall von Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, sind diese Aushubmaßnahmen durch ein fachliches geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Rosenheim ist in diesem Fall unverzüglich zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist in dem Fall nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwahren.

ERGEBNIS:

Auf Grund der Gegebenheiten und der vorhandenen Nutzung wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in diesem Bereich als gering eingestuft.

2.5 Schutzgut Wasser

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Das Planungsgebiets befindet sich laut Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, einem hochwassergefährdeten Bereich, noch in einem wassersensiblen Bereich.

Oberflächenwasser

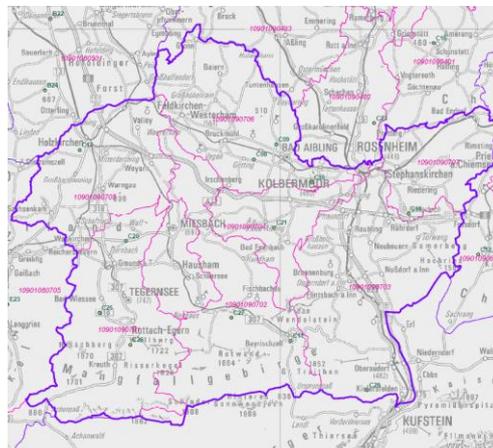
Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Entsprechend dem Kartendienst zur Gewässerbewirtschaftung Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Grundwasserkörpers „Inn Süd-West IN_IIIC1“ (siehe Karte). Der Zustand des Grundwasserkörpers wird allgemein als „gut“ beschrieben, die jeweiligen Schwellenwerte (Bsp.: Ammonium, Sulfat, Schwermetalle etc.) werden nicht überschritten. Die Zielsetzung des guten mengenmäßigen sowie des guten chemischen Zustandes sind derzeit erfüllt

KARTE Grundwasserkörper Inn Süd-West



AUSWIRKUNGEN:

Wasserwirtschaftliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens z. B. mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung hin deuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entwässerung gesammelten Niederschlagswassers muss dann außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

ERGEBNIS:

Es ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:

Klimabezirk Süd-Deutschland – Untereinheit Oberbayerisches Alpenvorland.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 1300 – 1500 mm/Jahr.

Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden.

Nördlich und östlich angrenzend an den Planungsbereich befinden sich zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen.

AUSWIRKUNGEN:

Auf Grund der bestandssichernden Ziele des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Klima / Luft zu rechnen.

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

ERGEBNIS:

Durch die Planung entstehen keine nennenswerten Veränderungen für das Schutzgut Klima. Klimatisch bedeutende Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:**

Die Flächen nördlich der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim sind überbaut. Sie weisen eine unterschiedliche bauliche Prägung auf. Auf dem östlichen Teil befindet sich ein Baumarkt mit Lager, Ausstellung und Verkauf in zwei großen Hallen und ausgedehnten Lagerflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen. Den westlichen Teil bestimmt das Bahnhofsgebäude mit Stellwerk, Bahnsteig und ausgedehnten Fahrradunterständen.

Südlich der Gleisanlagen hat sich ein für das Orts- und Landschaftsbild bedeutender Grünzug erhalten, der über den größeren Flächenanteil durch Kleingärten genutzt wird, die sich auch westlich des Geltungsbereiches fortsetzen. Im Osten übernimmt dieser Grünzug die räumliche Ordnung zwischen den Verkehrsanlagen der Bahn, Kr RO 2 und der Straße Am Angerberg.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich Baum- und Gehölzbestand. Entlang der Bahnhofstraße und Am Angerberg finden sich dominierende Solitärgehölze (zum Großteil Ahorn, Linde), welche als Identifikationsmerkmale als besonders erhaltenswert eingestuft werden.

Gemäß Höhenlinien im Rauminformationssystem Bayern RISBY liegt das Planungsgebiet im Mittel bei 557,00 m über NN. Das Gelände fällt leicht von Nordwest nach Südosten, ist aber für die Planung nicht von Belang. Entlang der Bahngleise verläuft eine Böschung nach Süden.

AUSWIRKUNGEN:

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes ändert sich die vorhandene Nutzung des Planungsgebietes nicht. Der für das Orts- und Landschaftsbild bedeutende Grünzug bleibt erhalten und wird in seiner Eigenart gesichert.

Die als erhaltenswert eingestufteten Solitärgehölze dürfen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Quartiers sowie zur Stärkung der Umgebung, werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen. Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt.

Eine Veränderung der Fernwirkung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

ERGEBNIS:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**BESCHREIBUNG DER AUSGANGSSITUATION:**

Innerhalb des Planungsgebietes und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (Quelle: Bayernviewer-Denkmal des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD)

AUSWIRKUNGEN:

Bau und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Im Bebauungsplan wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

ERGEBNIS:

- nicht betroffen -

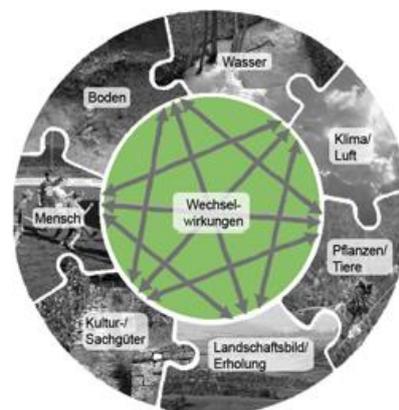
2.9 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bewertung bezogen auf die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Auswirkungen / Bedeutung gering 7 x

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen und unterschiedlichen Schutzgüter können nicht nur unabhängig voneinander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich grundsätzlich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei können neben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch solche aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen der einzelnen Schutzgüter auftreten. Die, auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen demnach insgesamt ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge.



© Julia Balko

Die folgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungsgrundlage • Schönheit des Lebensumfeldes 		<ul style="list-style-type: none"> • Trinkwassersicherung • Oberflächengewässer als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere/ Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung in der Landschaft als Störfaktor 		<ul style="list-style-type: none"> • Boden als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter als Lebensraum
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Vegetation als Erosionsschutz • Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung 		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung • bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung • bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • bewirkt Erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenabbau • Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Vegetation als Wasserspeicher u. -filter 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserfilter • Wasserspeicher 		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Grundwasserneubildung 		<ul style="list-style-type: none"> • wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima/ Luft		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Mikroklima 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss über Verdunstungsrate 		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Mikroklima 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzanlagen als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrelief als charakterisierendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart 			<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Erholung als Störfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> • Substanzschädigung 			<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz 		

QUELLE: Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet.

Dem zu Folge ist voraussichtlich auch nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu rechnen.

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die, die Bahnanlagen begleitenden Grünflächen Am Angerberg stellen eine städtebaulich und naturräumlich markante Zäsur zwischen den Bahnanlagen und den Siedlungsbereichen von Westerham dar. Sie kompensieren das naturräumliche Defizit der Bahnanlagen und überwiegend befestigten Flächen im Mischgebiet zwischen den Bahnanlagen und der Bahnhofstraße.

Sie sind deshalb im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sowie des ökologischen Gleichgewichtes unbedingt zu erhalten.

Für die kleinflächigen privaten Gartenanlagen wird die Fläche der zweckdienlichen baulichen Anlagen, wie Lauben, Gewächshäuser und Geräteschuppen begrenzt. Für größere Flächen wird der Bedarf nicht gesehen. Außerdem wären Störungen für das Ortsbild nicht auszuschließen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung fände eine planungsrechtliche Sicherung der Kleingärten sowie des angrenzenden Grünzuges nicht statt.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidung und Verringerung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA, LEBENSRAUM

Dominierende und für das Ortsbild bedeutende Solitärgehölze dürfen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets ist eine Bepflanzung vorgesehen. Die Standorte der Gehölze sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Grünstrukturierung im Bebauungsplan lagemäßig festgesetzt.

Im Sinne einer Kompensation des hohen zulässigen Versiegelungsgrades werden im Planungsbereich nördlich der Bahnlinie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung und Gliederung des Quartiers“ festgesetzt. Diese sind bei Umbauten und neubaugleichen Veränderungen umzusetzen.

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Ausführung eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern bilden eine Barriere und sind daher nicht zulässig.

SCHUTZGUT BODEN, OBERFLÄCHEN- UND GRUNDWASSER

Das Planungsgebiet passt sich zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen an den vorhandenen Geländeverlauf an.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Der städtebaulich und naturräumlich markante Grünzug zwischen den Bahnanlagen und den südlichen Siedlungsbereichen von Westerham bleibt durch Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartennutzung“ dauerhaft erhalten. Die Kleingärten werden zum Nutzen der Bevölkerung und zur strukturreichen Gestaltung der Freiflächen erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Für den nördlichen Planungsbereich sind Pflanzgebote zur Ergänzung der vorhandenen Grünstruktur, zur Durchgrünung sowie zur Einbindung in die Umgebung gefordert.

Eine standortgerechte, am heimischen Vorkommen orientierte Artenauswahl wird gestellt. Diese ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Die als erhaltenswert eingestufteten Solitärgehölze dürfen gemäß Festsetzung im Bebauungsplan nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Höhe von Einfriedungen und Hecken darf in Bezug auf ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen sowie der Transparenz der Wahrnehmung maximal 1,00 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des Siedlungscharakters ist die Einfriedung durch Mauern nicht zulässig.

4.2 Ausgleich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern im Wesentlichen den Bestand. Für die bebauten Teilflächen des Planungsgebietes sind keine Eingriffe zu erwarten, die nicht schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Grund fehlender ausgleichsrelevanter Eingriffe als nicht notwendig erachtet.

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen- Westerham sind die zu überplanenden Flächen nördlich der Bahnlinie als Mischgebiet MI bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet GEE dargestellt.

Die Flächen südlich der Bahnlinie sind als Dauerkleingärten und als sonstige Grünflächen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan sichert die gewachsenen Baustrukturen. Alternative Planungen sind nicht veranlasst.

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan und Angaben der Fachbehörden verwendet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wurden der Grünordnungsplan sowie Angaben der Fachbehörden und der Gemeinde zugrunde gelegt.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens, z. B. mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Treten im Fall von Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, sind diese Aushubmaßnahmen durch ein fachliches geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Rosenheim ist in diesem Fall unverzüglich zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist in dem Fall nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwahren.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung hin deuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entwässerung gesammelten Niederschlagswassers muss dann außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Fertigstellung von Pflanzmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham sichert mit diesem Bebauungsplan die Gebietsstruktur in einem teilzentralen Bereich des Ortsteiles Westerham.

Das Dienstleistungs- und Versorgungsangebot an der Bahnhofstraße wird erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Die bestehende Kleingartenanlage südlich der Bahnlinie wird zum Nutzen der Bevölkerung und zur strukturreichen Gestaltung dieser Freiflächen erhalten.

Zudem werden die, für das Orts- und Landschaftsbild wertvolle Grünstrukturen und deren Nutzung festgeschrieben.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und der Entwässerungseinrichtungen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Erholungsraum	gering	gering	gering	gering
Mensch: Luftreinhaltung	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna / Lebensraum	Gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering - mittel	gering	gering
Oberflächen- und Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	Gering	Gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	- nicht betroffen -			

Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet und seine Umgebung erwartet. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umgebung werden als gering erachtet.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Die absehbaren Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Innerhalb des überplanten Bereiches können belastete Auffüllungen oder lokale Belastungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Ein Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist nach Inaugenscheinnahme auf Grund der Brachflächen entlang der Bahngleise und der grünen Strukturen in den bestehenden Kleingärten nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan sichert jedoch die vorhandenen Strukturen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird daher als nicht notwendig erachtet.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet.

Für die bebauten Teilflächen des Planungsgebietes sind keine Eingriffe zu erwarten, die nicht schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Grund fehlender ausgleichsrelevanter Eingriffe als nicht notwendig erachtet.

Feldkirchen- Westerham, den

.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

.....
Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner