

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 106 „Ortskern-Westerham“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung  
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

**plg** **PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GMBH**

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt  
B. Eng. Landschaftsarchitektur Philipp Müller

Datum: 19.07.2018

Projekt: 16027

Hauptbüro Traustein  
Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

### **1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung**

Im Ortskern von Westerham stehen verschiedene Veränderungen kurz- und mittelfristig an. Gleichzeitig besteht an einigen Stellen Neuordnungsbedarf. Ziel der Gemeinde ist es auch, dort, wo es ortsplanerisch vertretbar ist, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um die Innenentwicklung zu fördern.

Das Instrumentarium des § 34 BauGB ist zur Steuerung einer verträglichen Entwicklung nicht ausreichend.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Nachverdichtung und sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

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

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

In diesem Verfahren nach § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **3. Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan**

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

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

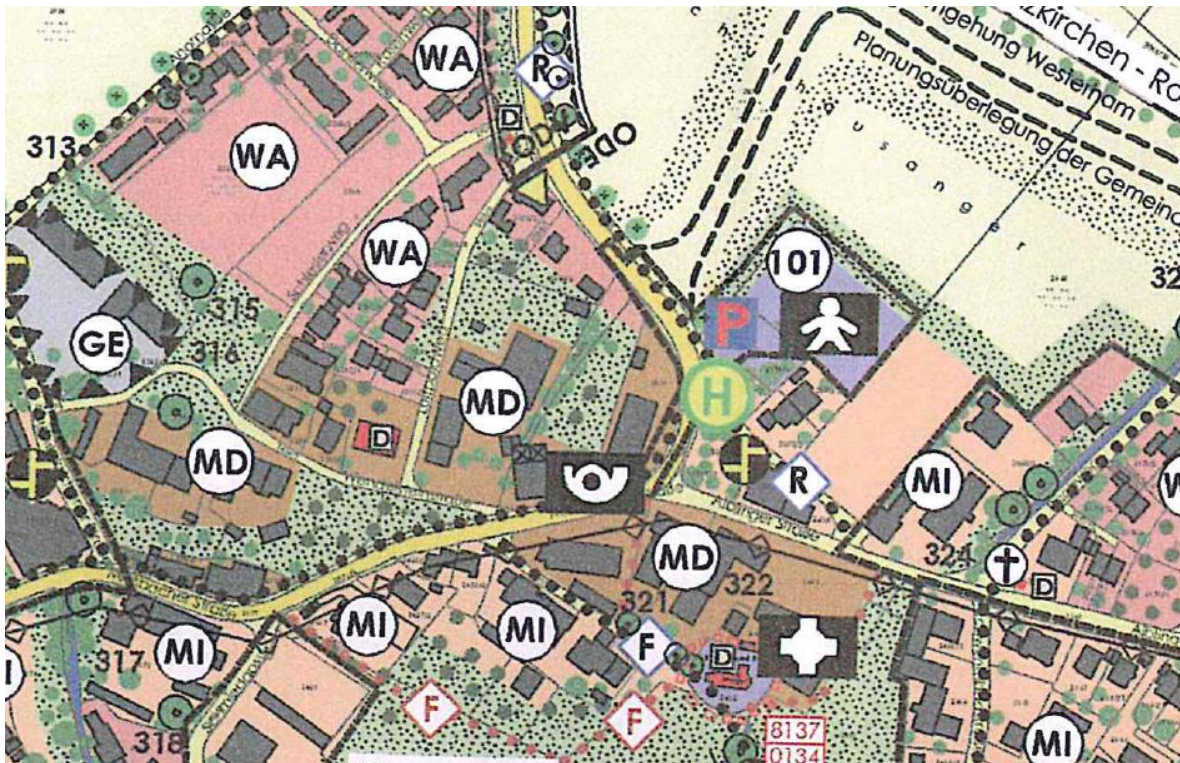
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z).

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Dieses Ziel ist hier nicht einschlägig, da es sich nicht um eine Neubaufäche im Sinne des LEP handelt.

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

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

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



**Auszug Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Feldkirchen Westerham**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Dorf- bzw. Mischgebiet dar.

#### **4. Bestand und Planung, Auswirkungen**

##### **4.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt im alten Ortszentrum von Westerham. Der Geltungsbereich ist zum größten Teil bereits bebaut.

Nördlich liegt das gemeindliche Kinderhaus KiWest mit Kindergarten und Kinderkrippe bzw. landwirtschaftliche Flächen. Östlich und westlich grenzen weitere bebaute Bereiche der Gemeinde an. Im Süden liegt eine größere landwirtschaftliche Fläche, die das Ortsbild maßgeblich prägt.

Der Geltungsbereich wird sehr stark vom Verkehr dominiert. Die Miesbacher Straße (Kreisstraße RO 2) stellt eine Hauptverbindung in Nord-Süd Richtung dar. Im Westerham zweigt von ihr die Aiblinger Straße nach Osten ab, über die das Gewerbegebiet im Ortsteil Weidach angebunden ist. Daher sind diese Straßen und der Knotenpunkt sehr stark mit Schwerverkehr belastet. Der Knoten Kreisstraße/ Aiblinger Straße wurde im Rahmen der Dorferneuerung zusammen mit den Randbereichen kürzlich umgebaut. Ein zentraler Platz mit Aufenthaltsqualität konnte hier aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der dominierenden Verkehrsfunktion nicht geschaffen werden.

Langfristig ist es Ziel der Gemeinde, den Verkehr von und zum Gewerbegebiet auf eine Umfahrung umzuleiten. Das würde neue Entwicklungen im Bereich der Aiblinger Straße ermöglichen und schafft die Voraussetzung für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

In diesem Zusammenhang wurden auch Überlegungen angestellt, die Bebauung in Richtung Bahnlinie zu erweitern.



Abb. 1 Auszug Luftbild mit Geltungsbereich (schematisch), Quelle: Bayernatlas

Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen: neben der Wohnnutzung gibt es im Gebiet verschiedene Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomiebetriebe. Es gibt auch noch 2 landwirtschaftliche Betriebe sowie Arztpraxen. Ganz wesentliches ortsplanerisches Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Ortsteils zu erhalten und wo möglich auch weiter zu entwickeln. Der eigentliche zentrale Bereich liegt im Bereich des Knotenpunktes Miesbacher Straße/ Aiblinger Straße.

Das ehemalige Kino an der Aiblinger Straße steht leer. Hier ist ein Abbruch und eine Neubebauung geplant, für die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes schon zahlreiche Varianten untersucht wurden.

Der nördliche Bereich der Aiblinger Straße ist gestalterisch unbefriedigend: im Anwesen Aiblinger Straße 3 befindet sich ein Imbiss und eine Bäckerei mit Ladengeschäft. Der angrenzende öffentliche und private Freiraum ist ungenügend gestaltet und besitzt keine Aufenthaltsqualität. Östlich daran liegt das ehemalige Feuerwehrgebäude, das diesen Bereich gestalterisch ebenfalls negativ mitprägt.

Die südliche Aiblinger Straße ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Erfordernisse des aktiven Betriebes geprägt. Im Südosten dieses Bereiches ist eine Wiese vorhanden, die das Ortsbild an dieser Stelle maßgeblich prägt.

Die Miesbacher Straße ist durch gemischte Nutzung und unterschiedliche Baustruktur gekennzeichnet. Sie fällt nach Westen deutlich ab. Die Hangkante zwischen der Wendelsteinstraße und der Miesbacher Straße stellt eine ortsbildprägende Grünfläche dar, die aufgrund des starken Gefälles im Wesentlichen von Bebauung freigehalten werden sollte.

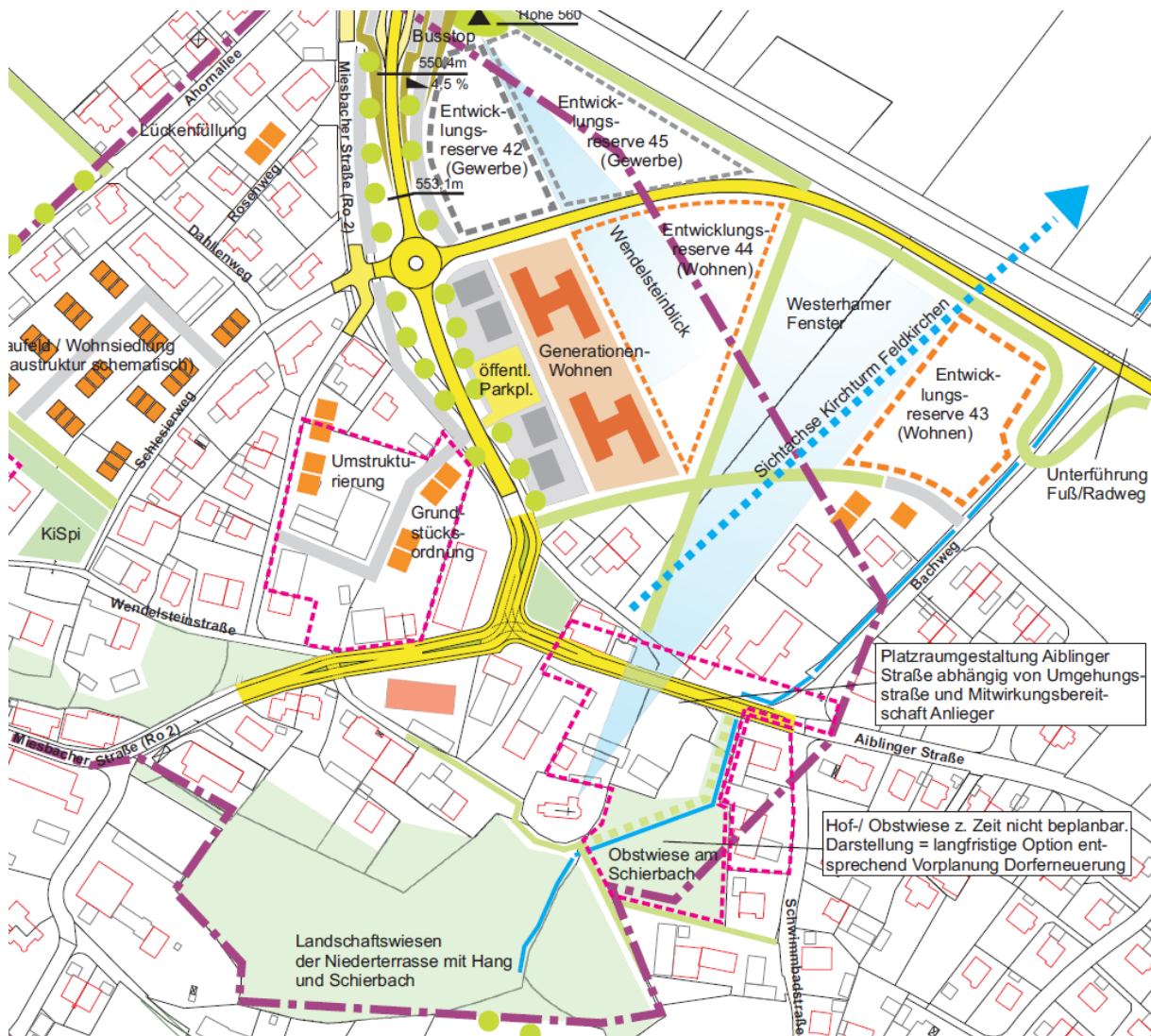
Veränderungsanlässe gibt es in verschiedenen Bereichen. Dies wird im Einzelnen im Kapitel Planung dargestellt.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich weitgehend eben, etwa ab einer Linie Kirche – Wendelsteinstraße fällt es nach Süden bzw. Westen deutlich ab.

## 4.2 Dorferneuerung

Bereits seit dem Jahr 2001 befasst sich die Dorferneuerung Westerham mit den Möglichkeiten der Entwicklung des Ortes. Hierbei sind zahlreiche Themen diskutiert worden und Planungsansätze erarbeitet worden.

In diesem Zusammenhang wurde auch ein Rahmenplan erarbeitet.



**Auszug Rahmenplan Dorfmitte Westerham, Quelle: Gemeinde Feldkirchen-Westerham**

Der Bebauungsplan greift einen Teil der hier formulierten Planungsziele auf. Ein Freihalten des im Plan dargestellten Westerhamer Fensters mit Sichtachse zum Kirchturm Feldkirchen erscheint aber nicht als vordringliches Planungsziel, da es sich beim südlichen Teil dieser Fläche ohnehin bereits um eine Baulücke handelt, die bereits jetzt nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Auch bei einer Bebauung dieser Fläche mit Wohngebäuden mit max. 2 Vollgeschossen bleibt der Kirchturm als im Landschaftsraum sichtbares Element erhalten. Der direkte Blick auf das Kirchengebäude ist bereits jetzt aufgrund der bestehenden Bebauung nur eingeschränkt gegeben.

### 4.3 Planung

Im Vorfeld der Planung wurden die Planungsansätze mit verschiedenen Eigentümern aus dem Plangebiet besprochen. Die Ergebnisse dieser Gespräche wurden soweit ortsplanerisch vertretbar in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Als Grundlage für den Bebauungsplan erfolgte eine Geländeaufnahme und Aufnahme der EG Fußbodenhöhen sowie der seitlichen Wandhöhen durch einen Vermesser. Auf dieser Basis sind die seitliche Wandhöhe und die Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe im Bebauungsplan festgesetzt

Gegenstand des Bebauungsplanes ist, soweit keine bestandsorientierte Festsetzung erfolgt, die Neuordnung folgender Bereiche:

Altes Kino, Miesbacher Straße 21: das Gebäude steht schon seit geraumer Zeit leer, in der Vergangenheit wurden verschiedene Möglichkeiten einer Neubebauung untersucht. Das Konzept des Bebauungsplanes sieht einen ortstypischen einfachen langgestreckten Baukörper mit Satteldach vor, der die Richtung des bestehenden Gebäudes aufnimmt. Hier zwischenzeitlich diskutierte Lösungen mit einem Flachdach werden nicht weiterverfolgt, da sie an dieser Stelle nicht in das Ortsbild passen. Untersucht wurde auch, ob hier ein zusätzlicher Querbau sinnvoll sein könnte, das wurde aber wieder zugunsten eines klaren einfachen Gebäudes verworfen. Als Gebietskategorie ist hier ein Dorfgebiet festgesetzt, da dieses Grundstück noch zu dem Bereich gehört, der durch das angrenzende landwirtschaftliche Anwesen geprägt ist.

Die seitliche Wandhöhe ist für den Neubau mit 9,0 m festgesetzt, um hier eine Abstufung zwischen dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus Miesbacher Straße 23 (WH 9,60m) und dem Anwesen Aiblinger Straße 2 (WH 7,50m) zu schaffen. Bei dieser Wandhöhe ist eine 3-geschossige Bebauung, ggf. auch mit höherer Geschosshöhe im Erdgeschoss, möglich.

Auch das bestehende Wohn- und Geschäftshaus Miesbacher Straße 23 gehört noch zu dem von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägten Bereich und ist daher als Dorfgebiet festgesetzt. In diesem Bereich ist keine Neuordnung geplant.

In diesen Bereichen ist im Erdgeschoss Wohnnutzung unzulässig, um die Versorgungsfunktion des eigentlichen Zentrums des Orts zu stärken. Im Anwesen Aiblinger Straße 3 befindet sich derzeit eine Bäckerei mit Laden sowie ein gastronomischer Betrieb.

Anwesen Aiblinger Straße 3: Dieser Bereich wurde auch schon von der Dorferneuerung als überplanungsbedürftig bezeichnet. Insbesondere der Freibereich östlich des Gebäudes zusammen mit den ungeordneten Stellplätzen und der dort verbeiführenden Straße weist keine gestalterische Qualität auf und ist als Aufenthaltsbereich unattraktiv. Das Konzept des Bebauungsplanes setzt eine Verlegung der nördlich am Gebäude vorbeiführenden Straße vor. Auf diese Weise kann Platz für eine mögliche Neubebauung geschaffen werden, bei der auch ausreichend Platz für eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und bei Bedarf auch für eine qualitätvolle Neuordnung der Freibereiche besteht. Auch dieser Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt, im Erdgeschoss ist Wohnnutzung unzulässig.

Flurnummer 2868: ein Teil dieses Grundstückes ist jetzt bereits als Baulücke einzustufen. Der Bebauungsplan setzt daher für diesen Bereich 3 Baufenster fest. Planungsziel für diesen Bereich zusammen mit den westlich angrenzenden bereits bebauten Grundstücken und den nordöstlich angrenzenden Bereichen ist die Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Daher ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die Erschließung erfolgt mit einer Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet, die auch für Versorgungsfahrzeuge befahrbar ist. Auf der Ostseite dieser Straße ist festgesetzt, dass keine Ein- oder Ausfahrt

in oder aus Richtung Osten erfolgen darf. Die östlich angrenzenden Grundstücke besitzen bereits eine eigene Zufahrt von der Aiblinger Straße bzw. vom Bachweg, eine zusätzliche Zufahrt ist weder erforderlich noch gewünscht.

Der Rahmenplan der Dorferneuerung hatte dieses Grundstück von Bebauung freigehalten. In der Gesamtabwägung ist aber die Nutzung innerörtlicher Baulandpotentiale und die ortsplanerisch verträgliche Nachverdichtung im Ortszentrum als wichtiger einzustufen.

Das Grundstück Flurnummer 2868/2, Aiblinger Straße 5 und 7, ist bereits jetzt mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der Eigentümer plant hier eine bauliche Ergänzung bzw. einen Neubau. Hierfür setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage eines durch den Eigentümer vorgelegten Konzeptes Baugrenzen neu fest. Hier ist ein Mischgebiet festgesetzt. Das ebenfalls auf dem Grundstück befindliche Gebäude Aiblinger Straße 5 ist das ehemalige Feuerwehrgebäude. Dieses befindet sich in keinem guten baulichen Zustand und prägt den gesamten Bereich negativ. Über den Bestandschutz hinaus ist hier für die Zukunft kein Baurecht vorgesehen.

Im Bereich des Anwesens Wendelsteinstraße 2 ist ebenfalls zur Nachverdichtung eine Nutzung als Wohnbereich festgesetzt. Hier befindet sich derzeit noch ein ehemals landwirtschaftliches Betriebsgebäude, das derzeit gewerblich genutzt wird. Die Eigentümer planen, hier eine Wohnbebauung zu realisieren. Daher setzt der Bebauungsplan Baugrenzen für Wohngebäude und ein Allgemeines Wohngebiet fest (Abweichung vom Flächennutzungsplan). Das bestehende Anwesen Wendelsteinstraße 2 ist bestandsorientiert festgesetzt.

Der daran östlich angrenzende Bereich soll ebenfalls neu geordnet werden. Das Anwesen Miesbacher Straße 20 ist derzeit gemischt mit einem Laden und Wohnungen genutzt. Mittelfristig ist hier eine Neubebauung geplant, die auch die Möglichkeit schafft, die historisch bedingte Überbauung von Fremdgrundstücken zurückzuführen und auf das eigene Grundstück zu beschränken. Der Bebauungsplan setzt hier ein im Vergleich zum Bestand von der Straße deutlich zurück versetztes Gebäude fest. Dies schafft unter anderem die Möglichkeit, Stellplätze für ein Geschäft vor dem Gebäude anzuordnen. Nördlich angrenzend werden Baugrenzen für 2 weitere Gebäude festgesetzt. Der hier vorhandene Baumbestand prägt zwar im Bestand durchaus lokal das Ortsbild, im Rahmen einer Gesamtabwägung wird hier aber der Nachverdichtung im Ortszentrum der Vorrang vor einer Außenentwicklung eingeräumt.

Das südliche der 3 Baufenster ist als Mischgebiet ohne Wohnnutzung im Erdgeschoss festgesetzt, um hier ebenfalls die Versorgungsfunktion des Zentrums zu stärken. Die beiden nördlich angrenzenden Baufenster sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beide Darstellungen weichen vom Flächennutzungsplan ab.

Auf dem Grundstück Flurnummer 2394/2 (Miesbacher Straße 14) besteht ein Gebäude aus einem Grundstück, das für eine Nachverdichtung ausreichend groß ist. Daher ist eine Baugrenze im Bereich des bestehenden Gebäudes sowie eine weitere Baugrenze für ein zusätzliches Gebäude festgesetzt.

Das Grundstück 2394/3 ist bisher unbebaut. Es stellt eine Baulücke dar, daher ist hier eine Baugrenze festgesetzt.

Das Grundstück 2400/1 ist bisher als Garten genutzt. Die Eigentümer streben hier mittelfristig eine Bebauung an. Diese ist ortsbildverträglich, so dass hier 2 Bauräume für Wohngebäude festgesetzt sind.

Auch östlich davon auf dem Grundstück 2421 ist zur Abrundung ein Bauraum für ein Wohngebäude festgesetzt.

Am Rand dieser Bebauung ist eine 5 m tiefe Zone für eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, da hier der Übergang zum ortsbildprägenden Freibereich verträglich gestaltet

werden muss. Soweit hier schon eine Ortsrandeingrünung vorhanden ist, ist diese als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenzen ragen dabei etwas über den im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich hinaus. Auch die Art der baulichen Nutzung weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Die übrigen Bereiche sind bestandsorientiert festgesetzt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück Flurnummer 2402 ist ein Baufenster für ein bereits genehmigtes Gebäude als Ersatz für ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude festgesetzt. Eine zusätzliche Baugrenze ist im Osten für ein weiteres landwirtschaftliches Betriebsgebäude festgesetzt.

Auch das Anwesen Wendelsteinstraße 5 ist im Wesentlichen bestandsorientiert festgesetzt. Östlich des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes ist ein zusätzliches Baurecht für ein Gebäude vorgesehen, das ortsplannerisch auch vertretbar ist, da es noch außerhalb des eigentlichen steileren Hangbereiches liegt.

Die bestehende Kirche St. Peter und Paul ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als zulässige Nutzung sind kirchlichen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind in diesem Bereich nicht erforderlich. Die Kirche ist ein Einzeldenkmal, der Umgriff ist ein Bodendenkmal. Beides ist im Bebauungsplan nachrichtlich wiedergegeben.

Für die Kirche besteht derzeit lediglich eine geduldete Zufahrt. Über das nördlich angrenzende Grundstück. Zur Sicherung der Erschließung ist hier im Bebauungsplan eine Fläche für ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die Gartenbaubetriebe passen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die kleinteilige Struktur, gleiches gilt für Tankstellen. Im Mischgebiet sind diese beiden Nutzungen ebenfalls unzulässig, zusätzlich sind hier die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig, da diese zu Konflikten zur Wohnnutzung führen würden. Gleiches gilt für das Dorfgebiet.

Im Bereich der Anwesen Miesbacher Straße 12 ist die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Das Grundstück 2395/3 ist bereits bebaut. Hier wird die zulässige GRZ bereits durch den Bestand überschritten. Die Baustruktur ist hier bereits jetzt so, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, auch nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da eine bestandsbezogene Festsetzung erfolgt. Das südlich angrenzende Grundstück 2394/3 soll neu bebaut werden. Auch hier wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Nachdem die Abstandsfläche der BayBO einzuhalten sind, werden nachteilige Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse ebenfalls nicht befürchtet. Aufgrund des nur relativ kleine Grundstückes entsteht nur eine im Vergleich zu einer GRZ von 0,4 geringfügig höhere Bodenversiegelung, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bestandsorientiert festgesetzt. Lediglich im Bereich nördlich der Aiblinger Straße (Bäckergasse) sind neue Verkehrsflächen festgesetzt, die sich aus der städtebaulichen Konzeption und der Grundstücksneuordnung ergeben haben. Dieser Bereich ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Frage, ob dieser Bereich für Durchfahrtsverkehr gesperrt wird, braucht nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern kann einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten bleiben.

Im Bereich nördlich der Einmündung der Aiblinger Straße in die Miesbacher Straße ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Hier besteht ein privater Parkplatz.

Im Bereich des Anwesens Miesbacher Straße 12 (Flurnummer 2395/3) besteht zum Teil eine Anbauverbotszone im Bereich der Kreisstraße RO2 (Verknüpfungsbereich) mit einer



Tiefe von 15 m ab Fahrbahnrand. Hier besteht aber bereits seit langer Zeit ein Wohngebäude. Im Rahmen der Abwägung hat der Gemeinderat entschieden, die Baugrenze nicht entlang der Anbauverbotszone zurückzunehmen, sondern diese bestandsorientiert festzusetzen.

Bereits seit einiger Zeit bestehen Überlegungen, den Gehweg an der Miesbacher Straße im Bereich Kaiserberg zu ergänzen. Dies ist ebenfalls ein mittelfristiges Ziel der Gemeinde. Auch hier sind zunächst weitere Planungen zu erstellen und Möglichkeiten des Grunderwerbes zu klären.

Mittelfristiges Planungsziel ist die Verbesserung der Einmündung der Wendelsteinstraße in die Miesbacher Str., die sich als gefährliche Stelle darstellt. Hierzu sind zunächst noch weiter Detailplanungen zu erstellen und ggf. Grunderwerbsverhandlungen durchzuführen. Daher ist hier derzeit keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Es ist ortsplanerisch nicht erforderlich, die Standorte für Garagen und Tiefgaragenzufahrten im Bebauungsplan festzusetzen. Diese prägen das Ortsbild nicht maßgeblich.

Im Übergangsbereich zur großen landwirtschaftlichen Wiese südlich des Geltungsbereiches ist eine 5 m tiefe Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt, die einen verträglichen Übergang zwischen Siedlung und Freibereich sichert. Der durch die zusätzliche Bebauung verursachte Eingriff in das Landschaftsbild wird so minimiert.

Die östlich der Kirche gelegene Grünfläche ist als solche festgesetzt, da sie hier das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich mitprägt. Das Baudenkmal Kirche bleibt so auch freigestellt.

Aufgrund einer Bestandsaufnahme wurde die als zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Diese prägen das Ortsbild. Zusätzlich wurden die Linden am Kirchenwegerl, soweit sie nicht innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 52 „Schwimmbadstraße“ liegen als zu erhalten festgesetzt, da sie das Ortsbild hier ganz maßgeblich prägen.

### **4.3 Auswirkungen**

#### **Ortsbild**

In den Bereichen, in denen eine Neuordnung ansteht oder eine Neubebauung geplant ist, hat sich der Gemeinderat im Vorfeld der Planung ausführlich mit der Struktur, und Kubatur auseinandergesetzt, so dass hier keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Wesentliches Grundprinzip sind die rechteckigen Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und Satteldach. In den anderen Bereichen sind derzeit noch keine Veränderungen absehbar.

#### **Alternativen**

Die grundsätzliche Alternative ist, auf den Bebauungsplan zu verzichten und die bauliche Entwicklung mit dem Instrumentarium des § 34 BauGB zu steuern. Diese Möglichkeit wurde vom Gemeinderat verworfen, da damit auch eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung möglich wäre. Gerade an ortsplanerisch sensiblen Punkten wie dem alten Kino, aber auch in den übrigen Bereichen, in denen eine Veränderung ansteht, ist eine genauere Steuerung gewünscht. Der Bebauungsplan setzt dort wo es ortsplanerisch vertretbar ist, größere Bauräume fest und ermöglicht innerhalb der einzuhaltenden Abstandsflächen eine flexible Handhabung.

Für die einzelnen Neuordnungsbereiche wurden mit den Eigentümern auch Planungsvarianten diskutiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen den bisherigen und abgestimmten Stand der Diskussion dar.

## Denkmalschutz



Abb. 2 Auszug Bayernatlas, Denkmale

Die oben stehende Abbildung zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches 1 Baudenkmal liegt (Kath. Filialkirche St. Peter und Paul, Baudenkmal Nummer 409393). Zusätzlich liegt hier auch ein Bodendenkmal (Nummer 710065: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Westerham mit zugehörigem Friedhof).

Am Rand des Plangebietes liegen 3 weitere Denkmale.

Im Umfeld der Kirche trifft der Bebauungsplan bestandsorientierte Festsetzungen, welche keine negativen Auswirkungen auf die Denkmalsituation haben. Auch die möglichen baulichen Entwicklungen im Plangebiet verändern die Denkmale im Gebiete oder an dessen Rand nicht negativ.

### Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Ortskern Westerham“ setzt Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Misch- u. Dorfgebiete (MI/MD) fest. Das Plangebiet steht im Einfluss vom Straßen- und Schienenverkehr.

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 konkretisiert.

In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) 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 Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und beurteilt (CHC-Pr.Nr. 1677 - 2018 Bebauungsplan Nr. 104 „Ortskern Westerham“ Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Stand 18.07.2018).

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts und für ein Misch- und Dorfgebiet von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung in einem Großteil des Geltungsbereichs überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall in den Parzellen WA bei 66 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts und in den Parzellen MI/MD bei bis zu 68 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts. Bei der Belastung mit  $\geq 60$  dB(A) nachts, handelt es sich um einen Bestand der mit dem B-Plan gesichert werden soll. Die Immissionsbelastung wird im Wesentlichen von den Straßen verursacht.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, so dass lärmabgeschirmte Fassaden vorhanden sind bzw. entstehen. Mit Berücksichtigung der Bebauung zeigt die Untersuchung, dass auch in der kritischeren Nachtzeit an einigen Fassaden der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten wird bzw. zumindest eine Fassade existiert, an welcher über alle Geschosse zumindest der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, eingehalten werden kann. Straßenabgewandt bzw. durch die vorgelagerte Bebauung abgeschirmt, sind an jedem Gebäude angemessen ruhige Außenbereiche vorhanden.

Da die RO2 nicht in der Baulast der Gemeinde liegt, d.h. eine Geschwindigkeitsreduzierung oder ein lärmarmer Fahrbahnbelag nicht sichergestellt werden kann, aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten, in Verbindung mit den Läden im Erdgeschoss, eine Schallschutzwand oder -wall nicht umgesetzt werden kann, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume Maßnahmen an der Bebauung festgesetzt.

Für die Aiblinger Straße wird die Umsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h geprüft und sofern möglich umgesetzt. Da dies zum heutigen Zeitpunkt nicht sichergestellt werden kann, wurde dies für die Auslegung der notwendigen Maßnahmen nicht herangezogen.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

## **5. Artenschutzrecht**

### **5.1 Einleitung**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG 2010 sowie Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG zu berücksichtigen, sofern gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) oder nur nach nationalem Recht streng geschützte Arten bei der Umsetzung der Satzung betroffen sein könnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des BayNatSchG. Lebensraumflächen oder Fundorte der Biotopkartierung Bayern (Flachland) sind im Plangebiet ebenfalls nicht ausgewiesen.

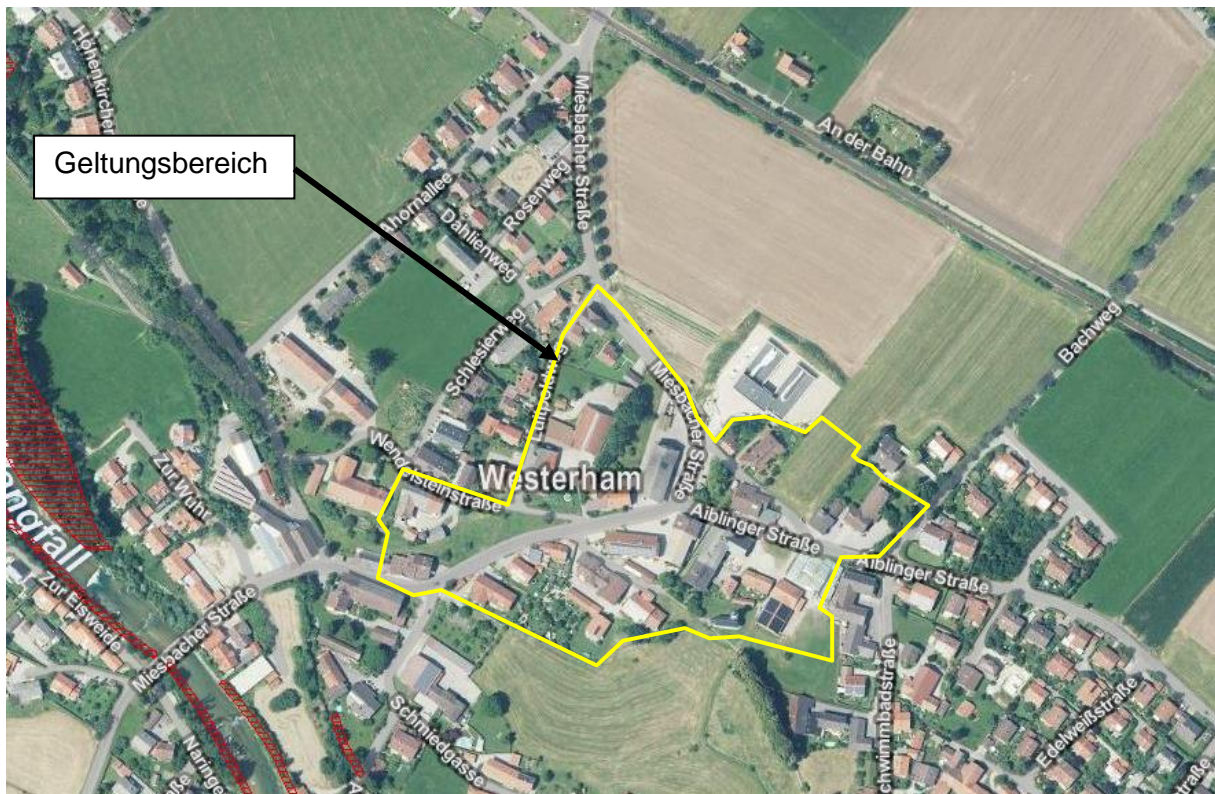


Abb. 3 Die Abbildung 1 zeigt die Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung (Quelle finweb). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gelb umrandet.

## 5.2 Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Die Ergebnisse der Begehung im Hinblick auf die oben genannten Verbotstatbestände werden im Folgenden dargestellt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine dauerhaften Quartiere wie Asthöhlen, große Spalten oder andere Strukturen vor, die beispielsweise als Wochenstube für Fledermäuse oder als Nistplatz für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter geeignet sind. Eine Ausnahme bildet ein Obstbaum mit einer kleinen Stammhöhle in dem Gehölzbestand westlich der Miesbacher Straße. An den Gebäuden die abgerissen werden sollen, befinden sich teilweise Einflugöffnungen in die Gebäude, die von Fledermäuse genutzt werden können.

### Saisonale Fortpflanzungs- und Ruhestätten

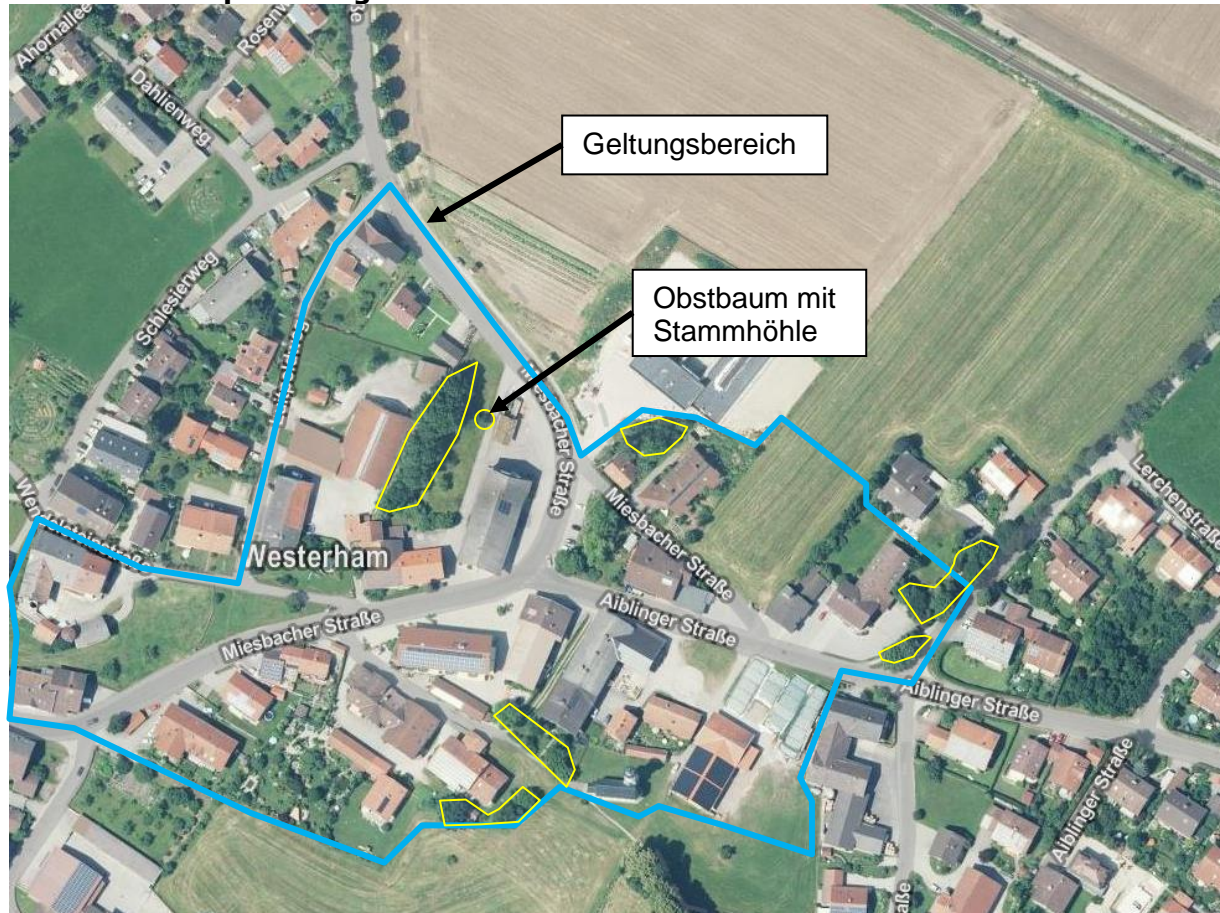


Abb. 4 Die Abbildung zeigt die vorhandenen Gehölzbestände im Geltungsbereich (Bildquelle: Bayernatlas)

Die vorhandenen Gehölzbestände im Geltungsbereich sind als Brutplatz für Vögel mit saisonalem Brutplatz, z.B. Amsel, Buchfink, Fitis, Mönchsgrasmücke oder Grünfink geeignet.

### Quartiere an Gebäuden

Vorhandene Windbretter an den Gebäuden können als Tagesquartier für einzelne Individuen genutzt werden und sind auch hierfür geeignet.

Im Dachüberstand der Gebäude sind Öffnungen vorhanden, die Fledermäusen Einflug- und Quartiersmöglichkeiten bieten können.



Abb. 5 Die Abbildung zeigt mögliche Quartiere für Fledermäuse (Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH).

An dem leerstehenden Kino nisten Vögel an den Pfetten was durch den Kot an den Balken zu erkennen ist. In der Miesbacher Straße 20 ist ein Vogelnest auf der obersten Pfette vorhanden.

#### **Bestand Reptilien (Zauneidechse)**

Ein Vorkommen von Reptilien wie zum Beispiel der Zauneidechse im Geltungsbereich ist aufgrund von fehlenden Habitatstrukturen wie Eiablageplätze, Sonnenplätze und dem starken Verkehr an der Miesbacher bzw. Ablinger Straße nicht zu erwarten.

#### **Bestand Amphibien**

Im Geltungsbereich befinden sich keine für Amphibien geeigneten Fortpflanzungsgewässer. Weiter fehlen Gräben die als Wanderrouten oder Altholzbestände die als Überwinterungsquartiere geeignet sind. Ein Vorkommen von Amphibien im Geltungsbereich ist daher unwahrscheinlich.

### **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:**

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens ist eine Rodung von einzelnen Laubbäumen und der Abbruch von Gebäuden erforderlich. Da mit der Entnahme von Gehölzen oder Gehölzteilen und dem Gebäudeabbruch im Sinne des Artenschutzrechts Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden können, werden Festsetzungen getroffen um einen Verbotstatbestand zu vermeiden.

#### V-01: Rodung der Gehölze:

Zur Vermeidung von Verlust an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogelarten sind Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gem. §

39 BNatSchG zu fällen bzw. zu entfernen. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

#### V-02: Entfernung von Gebäuden:

Der Gebäudeabriss muss außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse liegen und hat zwischen Ende September und Ende Februar zu erfolgen. Die Gebäude sind unmittelbar vor den Abrissarbeiten auf vorhandene Fledermäuse bzw. brütende Vögel zu überprüfen. Der Abbruchvorgang ist von fledermauskundigem Fachpersonal zu begleiten, um mögliche Einzeltiere zu sichern. Werden bei der Überprüfung brütende Vögel nachgewiesen, kann der Abriss des betreffenden Gebäudes erst nach abgeschlossener Brut erfolgen.

#### **Maßnahmen zur Kompensation:**

##### K-01: Ersatz von Fledermausquartieren:

Als Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren an den Gebäuden sind im Geltungsbereich insgesamt 10 Fassadenflachkästen (z.B. der Fa. Hasselfeldt) dauerhaft anzubringen. Die Kästen sind in unterschiedlichen Himmelsrichtungen auszurichten. Alternativ können im Giebelbereich der Neubauten 10 Ortsgangbretter mit dahinterliegenden Hohlräumen mit einer Breite von 3 cm angelegt werden.

##### K-02: Ersatz von Nistplätzen an Gebäuden

Als Ersatz von gebäudebrütenden Vogelarten sind im Geltungsbereich drei künstliche Nisthilfen „Sperlingskolonien“ (beispielsweise der Fa. Hasselfeldt oder Schwegler) sowie drei „Niststeine Halbhöhlenbrüter“ (Fa. Hasselfeldt) bzw. 6 Niststeine (Fa. Schwegler) anzubringen. Die Niststeine können bündig mit der Fassade abgeschlossen werden, so dass nur die Einflugöffnungen zu sehen sind.

Vorhandene Nistkästen im Geltungsbereich die durch die Planung entfernt werden müssen, sind auf geeigneten Grundstücke der Gemeinde Feldkirchen-Westerham umzusetzen. Die neue Lage der Nistkästen ist der UNB mitzuteilen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

#### **7. Eingriffsregelung**

Im Verfahren nach §13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes liegt nicht vor (Innenbereich, keine geschützten Flächen im Sinne Art. 16 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG).

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 4 aufgezeigt.

Feldkirchen-Westerham, den .....

.....  
Schaberl, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\16027\3-4VE-E\01TEXTE\BP Westerham.doc