

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



**1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**Begründung**

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Peter Rubeck, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt  
Andrea Kaiser, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Datum: Januar 2021

Projekt: 20804

Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost  
83026 Rosenheim  
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3.0 Ausgangssituation .....	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	2
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten .....	2
3.3 Planung.....	4
4.0 Begründung der Festsetzungen .....	4
4.1 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze .....	4
4.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	4
4.3 Festsetzungen zur Grünordnung.....	5
5.0 Auswirkungen der Planung .....	5
5.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	6
Literatur- und Quellenverzeichnis .....	8

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Im Bereich der Bahnhofstraße im Ortsteil Westerham plant die Gemeinde mittelfristig für das Grundstück Haus Nr. 19 (Flur Nr. 2896/59, Gemarkung Vagen) eine Nachverdichtung. Hierzu liegt eine entsprechende Bauvoranfrage vor.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich mehrfach mit der Thematik befasst, letztmalig in seiner Sitzung vom 05.11.2019, und war dabei grundsätzlich der vorgestellten Planung positiv gegenübergestanden.

Zwischenzeitlich wurden von Seiten der Gemeinde Gespräche mit dem Bauwerber geführt. Dabei kam man überein, dass eine Einbeziehung des zu überplanten Bereichs in den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ eine rechtssichere Lösung, sowohl für den Antragsteller als auch für die Gemeinde, darstellt.

Im Zuge der Einbeziehung des überplanten Grundstücks Flur Nr. 2896/59 soll auch eine Ordnung bzw. Regelung der Stellplätze für das vorhandene Café im Bahnhofsgebäude im an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes Westerham erfolgen. Eine entsprechende Freistellungserklärung der Deutschen Bahn AG zum Verzicht auf die Festsetzung von „Bahnbetriebsflächen“ liegt der Gemeinde vor.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 07.01.2020 daher die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ beschlossen.

Da sich die Planungen für das Grundstück an der Bahnhofstraße 19 aufgrund eines Wechsel des Investors derzeit länger hinziehen, hat die Verwaltung beschlossen, dass Verfahren entsprechend aufzuteilen, um die Voraussetzung für eine Wiederaufnahme des Betriebs der Bahnhofsgastronomie zu schaffen.

Der Bauausschuss hat sich mit dieser Thematik in seiner Sitzung vom 10.11.2020 befasst und stimmt einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ im Bereich des Vorplatzes Bahnhof zu.

Im Sinne einer Bereitstellung von Stellplätzen wird der Bereich vor dem Bahnhofsgebäude entsprechend geändert.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham".

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

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

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ umfasst die Bereiche des Bahnhofsvorplatzes an der Bahnhofstraße im Ortsteil Westerham (Flur Nrn. 2896/36 T, 2896/79T, 2896/83, 2896/84, 2896/85, 2896/86, 2896/87, Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

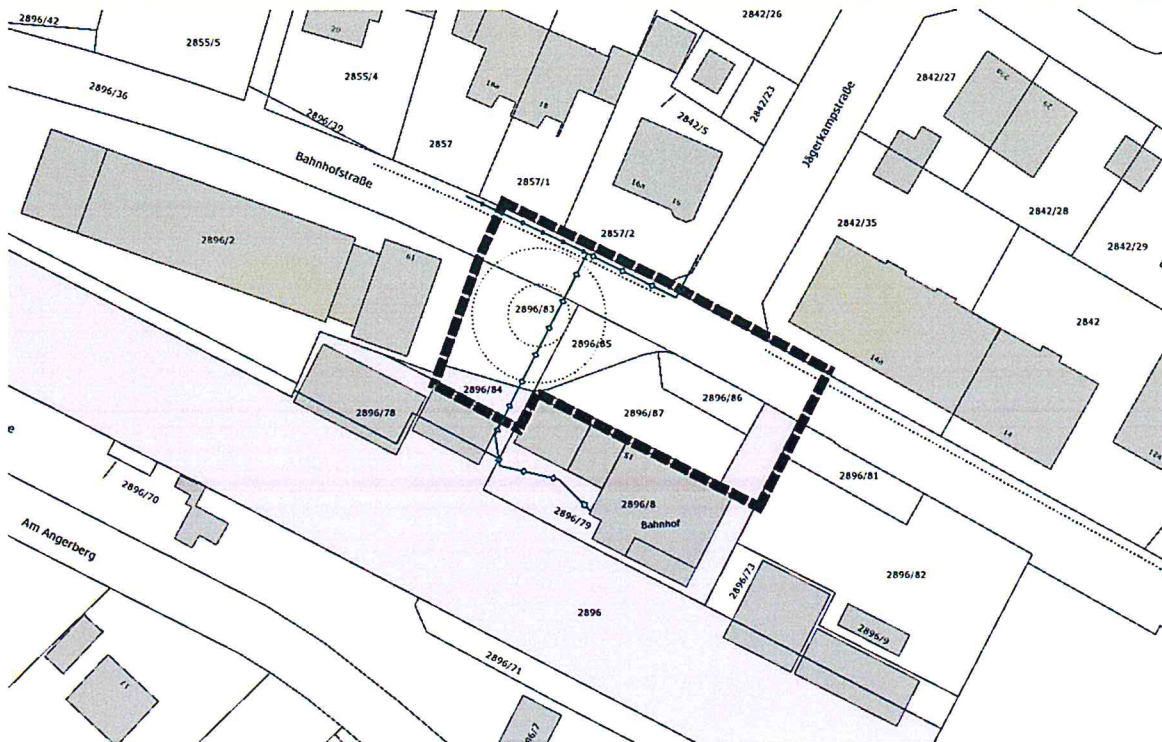


Abb. 1 Karte Geltungsbereich mit Darstellung der Fläche für Bahnanlagen (lilafarbene Füllfläche)  
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung  
 M 1 : 1.000

### 3.0 Ausgangssituation

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ ist der Bahnhofsvorplatz als öffentliche Platzfläche – Fußgängerbereich festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Eine Anlage von Stellplätzen ist nicht zulässig.

Die Art der Nutzung ist für den Bereich entsprechend der vorhandenen Prägung als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Entlang der Bahnhofstraße befindet sich eine Stellplatzzeile (Senkrechtparker). Diese wird durch vorhandene Laubbäume gegliedert. Diese stellen zugleich eine Begrünung der Bahnhofstraße dar.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Rosenheimer Straße (ST 2078). Für die Beurteilung der Schallsituation wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt (SU 1076-2014 V01, C. Hentschel Consult Ing.- GmbH, 85354 Freising, Stand Dezember 2014) durchgeführt. Aufgrund geänderter Bemessungsgrundlagen und Vorschriften wurde die schalltechnische Situation im Planungsgebiet erneut untersucht.

#### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

##### Erschließung / Technische Infrastruktur

Der Bereich ist über die „Bahnhofstraße“ an das kommunale und regionale Straßennetz angebunden.

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

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen.

### Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU Bayern, Online-Abfrage vom 23.11.2020, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.09.2020 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 23.11.2020).

### Realvegetation

Innerhalb des Änderungsbereichs und unmittelbar angrenzend befinden sich an der Bahnhofstraße straßenbegleitende Solitär-Laubbäume (Kastanie, Ahorn).

Abgesehen von den Pflanzinseln der Straßenbegleitbäume (Rasen) ist das gesamte Planungsgebiet befestigt (Asphalt, Pflasterbelag, Rasengitter).



Abb. 2 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Katasterkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: Fachinformationssystem Natur Online (FINWeb) © 2020 BayLfU; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

### Topographie

Das überplante Grundstück weist keine auffällige Topographie auf.

Entsprechend des Digitalen Geländemodells DGM25 befindet sich der Bereich auf einer Höhenlage von im Mittel circa 556,60 m ü. NN.

### Fließ- / Stillgewässer

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die Mangfall verläuft in einem Abstand von circa 300 m südlich des überplanten Bereichs.

### Hochwasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet entsprechend dem BayernAtlas – Naturgefahren weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Online-Abfrage vom 23.11.2020)

### Altlasten

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

## **3.3 Planung**

Für das Bahnhofsgebäude Westerham bestehen Bestrebungen die Bahnhofsgastronomie wiederzubeleben. Die dafür notwendigen Stellplätze können derzeit nicht im Bahnhofsumfeld nachgewiesen werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll daher eine Ordnung bzw. Regelung des Stellplatzangebots im Vorfeld des Bahnhofsgebäudes Westerham erfolgen. Eine entsprechende Freistellungserklärung der Deutschen Bahn AG zum Verzicht auf die Festsetzung von „Bahnbetriebsflächen“ liegt der Gemeinde vor.

## **4.0 Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“.

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese 1. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ verwiesen.

### **4.1 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**

Die Flächen für Stellplätze im Umfeld des Bahnhofvorplatzes werden geordnet.

Bestehende Stellplätze an der Bahnstraße werden bestätigt. Im Umfeld des bestehenden Wendebereichs an der Bahnstraße werden neue Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Verkehrsgeometrie wird nicht beeinträchtigt.

### **4.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der Vorplatzbereich des Bahnhofsgebäudes wird, abzüglich der bestehenden und neu geplanten Flächen für Stellplätze, weiterhin als Öffentliche Platzfläche – Fußgängerbereich festgesetzt.

Die östlich an den Vorplatz angrenzende Fläche dient der direkten Anbindung des Bahnhofs an die Bahnstraße und wird entsprechend als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt.

### **4.3 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die bestehenden straßenbegleitenden Solitär-Laubbäume an der Bahnhofsstraße werden als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt. Entsprechende Pflanzinseln innerhalb des Planungsgebiets werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitflächen festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung findet kein Eingriff in den Baumbestand statt.

### **5.0 Auswirkungen der Planung**

Durch die geplante Ordnung der Stellplatzflächen im Vorfeld des Bahnhofs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

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

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung schafft die Voraussetzung für eine Wiederaufnahme der Bahnhofsgastronomie.

Die beanspruchten Flächen weisen bereits eine großflächige Versiegelung auf. Durch die vorliegende Planung ändert sich an diesem Zustand nichts. Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 18.09.2020 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 23.11.2020).

Es 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

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 hindeuten, sind das Landratsamt Rosenheim sowie das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

## 5.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

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

- 1) wildlebenden 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) wildlebende 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) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden an der Bahnhofstraße dominierende Solitär-Laubbäume. Diese werden als erhaltenswerte Laubbäume entsprechend festgesetzt. Ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand findet durch die vorliegende Planung nicht statt.

Der Bahnhofsvorplatz ist mit einem Plattenbelag befestigt. Die Bahnhofstraße und der bestehende Wendekreis sind asphaltiert.

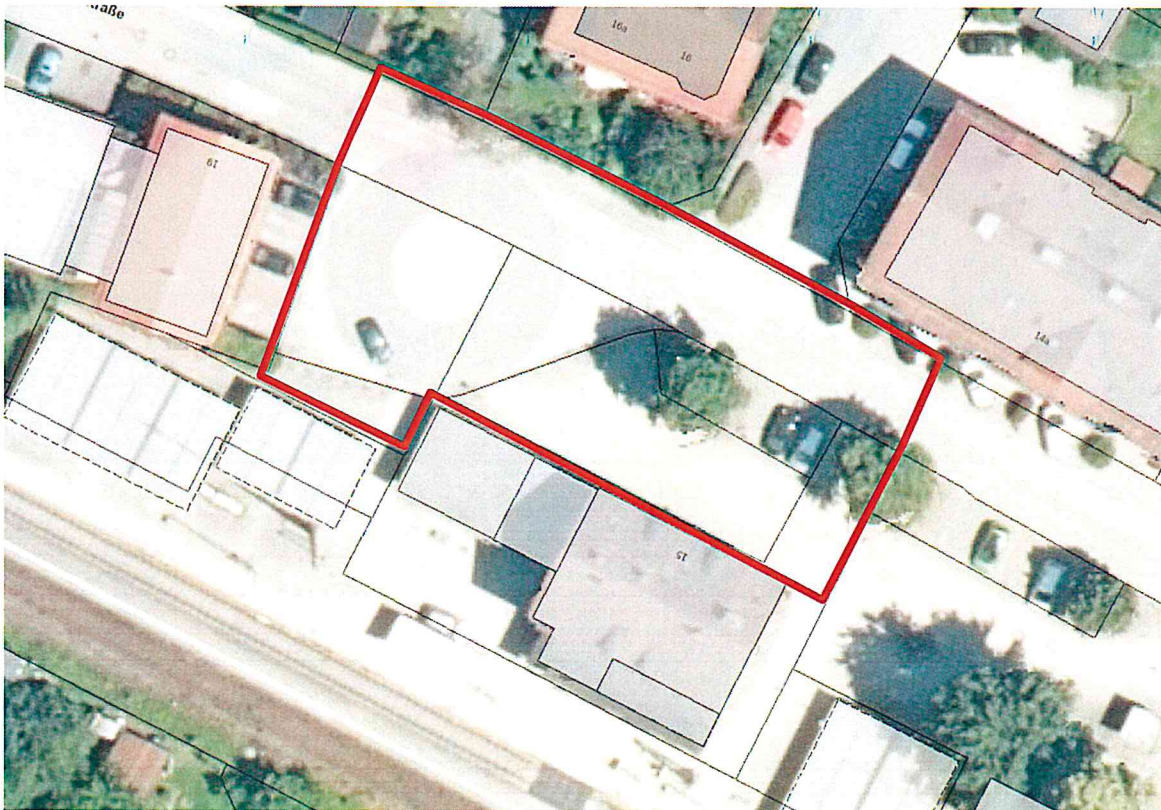


Abb. 3 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Katasterkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: Fachinformationssystem Natur Online (FINWeb) © 2020 BayLfU; Geobasisdaten: © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung



Aufgrund der vorherrschenden Versiegelung sind keine Strukturen oder Habitatrequisiten für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen vorhanden. Durch die Planung gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) kann daher auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Feldkirchen-Westerham, den *19.01.2021*.....

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister



## Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)  
<http://risby.bayern.de/>  
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN  
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FELDKIRCHEN-WESTERHAM
- DIGITALE FLURKARTE, MAßSTAB 1 : 1.000, STAND SEPTEMBER 2020

F:\PROJEKTE\20804\_Änderung B-Plan Nr.102 Bahnbereich Westerham\02 B-Plan\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begründung-Umweltbericht\20804 BPlan\_Ändrg Bahnbereich Westerham\_20210118.docx