

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl, IS.3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl I Nr. 394), und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22 August 1998 (GVBl S. 796, Bay RS 2020 – 1-1-I) die zuletzt durch §§ 2,3 des Gesetzes vom 24 Juni 2023 (GVBl S. 385,586) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Feldkirchen-Westerham die folgende Satzung.

Dem Beschluss des Gemeinderates lag der Arbeitsstand vom September 2024 des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Feldkirchen-Westerham inklusive Vorbereitende Untersuchung des Ortskerns“ zugrunde, in welchem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst wurden.

Satzung

der Gemeinde Feldkirchen-Westerham über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Ortsmitte Feldkirchen“

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt 29,41 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB unter dem Namen „Ortsmitte Feldkirchen“ förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

(2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

(1) Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB finden Anwendung.

(2) Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB finden gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 27.08.2025 rechtsverbindlich.

Feldkirchen, den 27.08.2025

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

.....

Erster Bürgermeister, Johannes Zistl

Anlagen der Satzung:

Lageplan mit Darstellung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Feldkirchen“

Für die Durchführung der Sanierung im Sanierungsgebiet "Ortsmitte Feldkirchen" wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.04.2025 gemäß § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren ab Inkrafttreten der Satzung festgelegt.

Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

(1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

(2) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit öffentlich im Rathaus, Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham eingesehen werden. Darüber hinaus ist die Sanierungssatzung mit Begründung auch auf der Internetseite der Gemeinde Feldkirchen-Westerham abrufbar.

Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 26.11.2020 hat der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

In der Sitzung vom 22.02.2022 hat der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham den Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Einleitung und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Ortsmitte Feldkirchens gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 02.03.2022.

Für die beschlossene und in Auftrag gegebene Vorbereitende Untersuchung der Ortsmitte Feldkirchen hat der Gemeinderat am 22.02.2022 den Umgriff des Untersuchungsgebietes (Planstand 15.02.2022) beschlossen. In derselben Sitzung wurde auch die Aufhebung des Sanierungsgebietes "Feldkirchen Ortskern I" beschlossen.

Die frühzeitige Erörterung der Sanierung und Beteiligung der Betroffenen fand am 27.06.2022 statt. Weitere Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit wurden zuvor im Rahmen der ISEK-Erstellung durchgeführt. Für die Bevölkerung von Feldkirchen-Westerham fand am 28.03.2022 eine Zukunftswerkstatt mit dem Ziel den ISEK- und VU-Prozess zu erläutern, Perspektiven und lokales Wissen der Bewohnenden sowie Bedürfnisse abzufragen. Nach der Erstellung der Konzeptentwürfe und Maßnahmenvorschläge wurde am 18.03.2024 eine weitere Bürgerwerkstatt durchgeführt.

Eine Beschlussfassung über die erarbeiteten Ziele aus der Klausurtagung im Rahmen des ISEK erfolgte am 24.01.2023.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde in der Sitzung vom 26.09.2024 durch den Gemeinderat vollinhaltlich gebilligt.

Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger hat in der Zeit vom 09.10.2024 bis 15.11.2024 stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom 07.04.2025 hat der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Feldkirchen, den 27.08.2025

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

.....

Erster Bürgermeister, Johannes Zistl

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am 27.08.2025 bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Feldkirchen, den 27.08.2025

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

.....

Erster Bürgermeister, Johannes Zistl

Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Feldkirchen“

1. Ausgangslage und Voraussetzungen

Kommunen stehen bei der zukünftigen Ortsentwicklung vor zahlreichen Herausforderungen. Im Zentrum steht dabei die Stärkung und Bewahrung der Funktion der Ortsmitten und die Innenentwicklung. Dafür braucht es sowohl gesunde Versorgungsstrukturen, leistungsfähige technische und soziale Infrastruktur, funktionsfähige Treffpunkte und Bereitstellung von Wohnraum, als auch einen robusten Klimaschutz und eine standortentsprechende Anpassung an die Klimawandelfolgen, unter Berücksichtigung der Anforderungen des demografischen Wandels und weiterer gesellschaftlicher sowie technischer Entwicklungen. Übergeordnetes Ziel ist dabei, attraktive und identitätsstiftende Standorte für Einkaufen, Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur in den Ortsmitten zu etablieren und somit lebendige Zentren zu schaffen.

Aus diesem Antrieb heraus hat der Gemeinderat von Feldkirchen-Westerham in der Sitzung vom 26.11.2020 den Beschluss gefasst, die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) zu beauftragen. Das ISEK dient der Erkenntnis über Entwicklungen, Konflikte und Potenziale sowie deren Wechselwirkungen mit den Ortsmitten durch die Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets auf einer übergeordneten Ebene. Das ISEK zeigt den Bezug des Sanierungsgebietes zur Gesamtentwicklung der Gemeinde auf. Es enthält zudem die Ziele und daraus abgeleitete Maßnahmen für die Ortsentwicklung der nächsten ca. 15 Jahre. Die Ziele und das Leitbild wurden gemeinsam mit dem Planungsteam und dem Gemeinderat in einer Klausurtagung erarbeitet und anschließend am 24.01.2023 vom Gemeinderat beschlossen. (siehe ISEK-Abschlussbericht)

Das Ausmaß der Störung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte Feldkirchens als soziales Zentrum der Gemeinschaft, in seiner wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion hatte den Beschluss zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Folge. In der Sitzung vom 22.02.2022 wurde vom Gemeinderat die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Ortskern von Feldkirchen beschlossen. Die VU dienen im Vergleich zum ISEK dem vertieften Blick auf das festgelegte Untersuchungsgebiet – in diesem Fall die Ortsmitte von Feldkirchen – um dort vorhandene städtebauliche Missstände, die das Gebiet in seiner Substanz und/oder seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB), zu erheben. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 11.01.2022 auf Grundlage einer Inaugenscheinnahme der beauftragten Fachplaner USP Projekte GmbH, PSLV Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH und Urbanscape beraten, angepasst und am 22.02.2022 vom Gemeinderat beschlossen.

Die im Rahmen der VU erhobenen Missstände im VU-Gebiet (vgl. 3. und ISEK-Abschlussbericht Kap. 3.2.5) zeigen das Erfordernis, das Gebiet im Rahmen einer abgestimmten und geordneten Sanierung aufzuwerten. Eine umfassende Steuerung der Entwicklung der Ortsmitte von Feldkirchen zum Erhalt der historischen Bausubstanz sowie zur Schaffung einer funktionsfähigen und identitätsstiftenden Ortsmitte liegt im öffentlichen Interesse und rechtfertigt die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (Zweites Kapitel BauGB) sowie den Einsatz öffentlicher Mittel.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich bereits in der Vergangenheit dieses Instruments bedient. Von 1986 bis 1989 wurden durch das Büro Plankreis München Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für einen Bereich um die Münchner Straße einschließlich Giglbergweg, Salzstraße und die Bereiche bis zum Griebelweg durchgeführt. Die zentralen Ziele und daraus hervorgegangenen

Maßnahmen waren die Generalsanierung des ehem. Benefiziatenhaus und die Einrichtung einer Gemeindebücherei, die Ordnung und Gestaltungen der zentralen Freiflächen am Dorfplatz einschließlich der Verlegung und Öffnung des Feldkirchner Baches genauso wie die Ordnung und Gestaltung der Straßenräume der Salzstraße und Kreuzbergstraße.

Weiterverfolgt und konkretisiert wurde die Entwicklung der Ortsmitte Feldkirchens 2016 unterstützt von ergänzenden Untersuchungen des Architekturbüro Schmidt mit dem Fokus auf dem Dorfplatz, der an die Kapazitätsgrenzen stoßenden Bücherei, der Alten Post und dem Friedhof. Bereits damals wurde für den Dorfplatz mehr Belebung durch zentrale Funktionen und Frequenzbringer gewünscht.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat am 26.07.2022 beschlossen, vom Grundsatz her der innerörtlichen Nachverdichtung vor der Entwicklung in den Außenbereich den Vorzug zu geben. Zur Deckung des Bedarfs an Gewerbe- und Wohnbauflächen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2022 ein energiepolitisches Arbeitspapier beschlossen. Zusätzlich dazu wurde am 15.01.2024 der Energienutzungsplan Feldkirchen-Westerham durch energie.concept.bayern fertiggestellt.

2. Umgriff des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Die Größe des Sanierungsgebietes beträgt 29,41 ha.

Das Sanierungsgebiet entspricht dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Alle beinhalteten Flurstücke werden direkt oder indirekt durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände berührt.

3. Städtebauliche Missstände

Die Sanierungsmaßnahmen werden durch das Vorhandensein städtebaulicher Missstände funktionaler bzw. struktureller Art begründet, die behoben werden sollen. Die Erhebung der Missstände erfolgte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen. Eine Ausführung zu den einzelnen Missständen findet sich im ISEK-Abschlussbericht (vgl. Kap. 3.2.5). Im Folgenden werden die wesentlichen städtebaulichen Missstände für das Sanierungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

Missstände, welche die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte erheblich einschränken / Funktionsschwächen (§ 136 Abs. 3 Satz 2 BauGB):

Das Ausmaß und die Schwere der funktionalen Missstände führen zusammen zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte als soziales Zentrum der Ortsgemeinschaft, der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion.

Die Ortsmittenfunktion der Münchener und Rosenheimer Straße als zentraler Einkaufs-, Flanier- und Aufenthaltsort wird erheblich beeinträchtigt, weil es Missstände in der Gestaltung des Straßenraums gibt. Die starke Verkehrsbelastung führt zu Nutzungskonflikten. Die Trennwirkung, die Lärmbelästigung und die geringe Aufenthaltsqualität stören das ungestörte Einkaufen und Beeinträchtigen somit die Versorgungsfunktion erheblich. Im Ortskern bilden sich oft lange Rückstaus.

Aufgrund der Dominanz des Verkehrs fehlen sichere und barrierefreie Möglichkeiten, die Münchener und Rosenheimer Straße im innerörtlichen Bereich zu überqueren. Dies stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Der erhöhte Kfz-Verkehr verursacht Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern wie Fußgängern und Radfahrenden, da es an ausreichend geschützten Räumen für den Fuß- und Radverkehr fehlt. Die hohe Verkehrsbelastung schränkt die Wohnfunktion in der Westermeyer Straße stark ein.

Entlang der östlichen Seite der Glonner Straße fehlt es an durchgängigen und sicheren Fußwegen, was nicht nur die Mobilität von Fußgängern erheblich einschränkt, sondern auch die Sicherheit und den Komfort beeinträchtigt. Besonders problematisch ist die geringe Zugänglichkeit des Feldkirchner Baches, der durch den autozentrierten Straßenquerschnitt regelrecht abgeschnitten wird. Der Bach, ein potenziell wertvolles Naherholungs- und Naturerlebnis, bleibt dadurch für alle Passanten unzugänglich und in seiner Funktion als gestalterisches Element der Ortsmitte ungenutzt. Neben der eingeschränkten Zugänglichkeit stellen auch die unzureichenden Hochwasserschutzmaßnahmen im gesamten Verlauf durch die Ortsmitte einen erheblichen Missstand dar. Ohne angemessene Schutzkonzepte birgt der Bach bei Starkregenereignissen ein nicht zu vernachlässigendes Risiko für angrenzende Wohn- und Verkehrsflächen. Die Kombination aus mangelnder Erlebbarkeit und fehlender Hochwassersicherheit verschärft die Situation, sodass sowohl die ökologische als auch die soziale und sicherheitstechnische Bedeutung des Baches unzureichend berücksichtigt wird. Es bedarf daher einer umfassenden Neugestaltung des Straßenquerschnitts, um die Aufenthaltsqualität entlang der Glonner Straße zu verbessern.

Die Funktion der Westerhamer Straße und der Salzstraße als sekundäre Einkaufs-, Flanier- und Aufenthaltsorte wird durch die dominierende Verkehrsnutzung und Missstände in der Straßenraumgestaltung beeinträchtigt.

Der hohe Gewerbeanteil in der Münchener Straße und am Pfarrer-Huber-Ring in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte stellt eine funktional und gestalterisch störende Nutzung dar.

Der Ortseingang zur Ortsmitte wird durch die dominante Nutzung als Autohaus, die Parkplätze und die hochversiegelten Flächen gestört. Der hohe Versiegelungsgrad in den öffentlichen Straßenräumen führt zu einer unzureichenden Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Dies begünstigt urbane Wärmeinseln, Überhitzung und Hochwasserrisiken bei Starkregen. Auch das Regenwassermanagement ist durch den hohen Versiegelungsgrad unzureichend.

Untergenutzte Bereiche und unbebaute Grundstücke in der Nähe des Ortskerns verringern die Funktion der Ortsmitte als wirtschaftliches und soziales Zentrum. Sie verstärken den Mangel an zentralen Funktionen. Leerstände in rückseitigen Bereichen, die nahe am zentralen Dorfplatz liegen, beeinträchtigen die Funktion der Ortsmitte. Es gibt keine ausreichende Versorgung mit Gastronomie oder einem Wirtshaus, die eine soziale und kulturelle Aufgabe übernehmen könnten.

Fuß- und Radverkehr haben zu wenig geschützte, ruhige und komfortable Verbindungen mit geringem Kfz-Verkehr im Ortskern. Zwischen dem Giglbergerweg und der Westerhamer Straße, der Zugspitzstraße und der Jahnstraße sowie vom Dorfplatz Richtung Vitalis Seniorenwohnheim und entlang der Glonner Straße fehlen wichtige Fußwege.

Fahrradstellplätze sind nicht ausreichend vorhanden. Die Straßenräume in der Ortsmitte sind für den Radverkehr unattraktiv und teilweise ungeeignet. Radwege sind oft zu schmal, verfügen nicht über Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn und weisen eine Benutzungspflicht auf, die häufig unbegründet oder nicht normgerecht ist. Es gibt keine Hinweise auf durchlässige Sackgassen für Fuß- oder Radverkehr. Einbahnstraßen sind häufig nicht für den Radverkehr in Gegenrichtung freigegeben. Die Oberflächenzustände auf bestehenden Radverkehrsanlagen sind vielfach mangelhaft. Nicht

richtlinienkonforme Umlaufsperrern behindern den Radverkehr. Die Beschilderung ist an vielen Stellen unzureichend. Quartierverbindende Fußwege sind oft nicht für den Radverkehr freigegeben.

Darüber hinaus gibt es keine sozialen Treffpunkte für Familien, Kinder und Jugendliche, was die soziale Funktion der Ortsmitte beeinträchtigt.

In Wohngebieten fehlen Temporeduzierungen auf Tempo 30, was ein Sicherheitsrisiko darstellt. Die Verkehrsführung an Knotenpunkten ist für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer oft unzureichend. An Einmündungen fehlen Markierungen für Furten. Die Gemeindeteile und Nachbargemeinden sind für nichtmotorisierten Verkehr schlecht miteinander vernetzt.

Strukturelle Missstände, welche die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der Menschen im Gebiet einschränken (§ 136 Abs. 3 Satz 1 BauGB):

Oftmals beeinträchtigen Missstände sowohl die Funktion als auch die Struktur eines Gebietes und lassen sich nicht eindeutig abgrenzen. Aus diesem Grund kann es nachfolgend zu einer wiederholten Nennung bestimmter Schwächen kommen. Diese sind jedoch aus Gründen der Vollständigkeit nachfolgend anzuführen, wenn Sie zusätzlich zur Funktionsschwäche auch einen strukturellen Missstand darstellen.

Die Verkehrsanlagen dominieren das Ortsbild und prägen insbesondere die Staatsstraße im Bereich der Ortsmitte negativ. Der ruhende Verkehr, vor allem die Abstell- und Verkaufsflächen des Kfz-Handels im Freiraum, schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich ein. Die Hauptverkehrsachsen, wie die Münchener und Rosenheimer Straße, erzeugen eine räumliche Trennwirkung. Diese ist zwar weniger ausgeprägt, betrifft aber auch die Glonner, Westerhamer und Westermeyerstraße. Am westlichen Ortsrand fehlt eine klare Definition und verkehrliche Gestaltung des Zugangs zur Ortsmitte von Süden und Osten. An den Ortseingängen fehlen auch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung sowie eine klare Definition der Eingangsbereiche.

Viele privat und gewerblich genutzte Hof-, Zufahrts- und Grünflächen weisen gestalterische Defizite auf. Der hohe Versiegelungsgrad und die negative Wirkung gewerblich genutzter Freiflächen beeinträchtigen das Ortsbild und den öffentlichen Raum erheblich. Auch öffentliche Plätze und Straßenräume sind häufig unzureichend gestaltet. In der Münchener Straße fehlen sowohl eine raumgebende Gebäudekante als auch eine angemessene Grünstruktur. Am westlichen Ortsrand gibt es untergenutzte Flächen, darunter weitläufige Kfz-Abstellflächen und vereinzelte Baulücken, die Potenzial für ortsmittenverträgliche Nutzungen bieten.

Der Bachlauf ist vielerorts, vor allem entlang der Glonner Straße und Ollinger Straße, weder gut wahrnehmbar noch zugänglich, was neben der funktionalen Einschränkung (s. o.) auch einen strukturellen Missstand darstellt.

Verschiedene Gebäude beeinträchtigen durch bauliche und gestalterische Mängel das Ortsbild. Insbesondere das Seniorenheim Vitalis sticht durch seine unmaßstäbliche und funktional-technische Gestaltung hervor. Die kubische Flachdachform ohne kleinteilige Außenelemente wie Fensterläden, Begrünung oder Sichtschutz beeinträchtigt das Erscheinungsbild stark. Der fehlende Freiraum mindert zudem die soziale Funktion des Seniorenzentrums. Ähnliche Fehlentwicklungen zeigen sich bei den Autohäusern, die durch stark versiegelte oder wenig begrünte Park- und Verkaufsflächen sowie eine unmaßstäbliche Architektur ohne ortstypische Dachformen negativ auffallen. Das ortsbildprägende Postgebäude an der Einmündung von Glonner und Münchener Straße weist Substanzschwächen auf und benötigt eine Sanierung. Rund um den Dorfplatz und die Rosenheimer Straße müssen mehrere

ortsbildprägende Gebäude saniert und instandgehalten werden, um das Ortsbild und deren Funktion als Wohn- und Arbeitsstätte zu sichern.

4. Sanierungsziele

Im Rahmen des ISEK und als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden Ziele für die Entwicklung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham aufgestellt, die sich insbesondere aus den städtebaulichen Missständen begründen (s. Kap. 3.2.5 Abschlussbericht ISEK). Dabei wurden unter anderem allgemeine Ziele für die Gemeindeentwicklung definiert, die auch in der Entwicklung der Ortsmitte Feldkirchen Anwendung finden sollen.

Vordergründiges Sanierungsziel ist es, die funktionalen Missstände die, die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Ortsmitte in ihrer Rolle als soziales Zentrum, wirtschaftlicher und Versorgungsstandort erheblich stören, zu beheben. Im Folgenden sind die wesentlichen Sanierungsziele, die sich auf die Ortsmitte Feldkirchen beziehen, aufgeführt, eine detaillierte Aufstellung ist dem Bericht zum ISEK zu entnehmen.

A. Identität und Gemeinschaft

- A.1 Die Selbstverantwortung der Gesellschaft soll durch Kommunikation gefördert werden.
- A.2 Die Bürgerschaft soll zusammenrücken. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums soll die Ortsmitte Feldkirchen auch sozial gestärkt werden und als Treffpunkt dienen.

B. Siedlungsentwicklung, Wohnen und Ortsbild

- B.1 Der ländliche Charakter des Ortsgefüges soll erhalten werden, wobei klar vorgegebene Gestaltungsgrundsätze verfolgt werden. Die Struktur des Ortes soll vielseitig und nicht schematisch sein. Der individuelle Charakter des Gemeindeteils Feldkirchen soll erhalten und gestärkt werden, indem die Gestaltung der Ortseingänge und Ortsränder berücksichtigt wird. Hier wird im Randbereich der privaten Bauflächen, zum Beispiel am südlichen Rand einer möglichen Ortserweiterung Feldkirchen, ein extensiv gepflegter Grünstreifen mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung heimischer Baum- und Straucharten vorgeschlagen. Dies verhindert zudem ein weiteres Zusammenschmelzen mit den Gemeindeteilen Westerham und Feldolling. Auch die Gestaltung der Ortseingänge trägt erheblich zum Gesamtkonzept der Entwicklung der Ortsmitte Feldkirchens bei, indem sie eine positive erste Wahrnehmung und einen einladenden Übergang in den Ort schafft. Dies kann durch fahrdynamisch wirksame Gestaltung des Straßenraums, charakteristische architektonische Elemente, Beschilderungen oder besondere Begrünungen erreicht werden, die die Besucher begrüßen und das Gefühl von Ankunft vermitteln, zum Beispiel Baumalleen entlang der Hauptstraßen oder einheitliche Pflasterung. Dieses Ziel trägt zur visuellen Klarheit („Ankommen“ im Dorf) und zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes bei.
- B.3 Durch die Aufwertung der Ortsmitte, insbesondere der Hauptachsen (z. B. Münchener/Rosenheimer Straße, Glonner Straße), soll die Aufenthaltsqualität gestärkt, die Trennwirkung der Staatsstraße minimiert und der Straßenraum in das Dorfgefüge integriert werden. Es sollen ansprechende und funktionale Übergangsbereiche auch an den Eingängen zur Ortsmitte, an der Kreuzung Glonner und Münchener Straße, Rosenheimer und Höhenrainer Straße sowie an der Platzsituation beim Getränkehandel in der Westerhamer Straße angewendet werden. Hier soll eine entsprechende Straßenraum- und ggf. auch Belagsgestaltung für alle Verkehrsteilnehmenden wahrnehmbar eingerichtet werden. Diese soll auch eine verlangsamende Wirkung auf den fließenden Kfz-Verkehr haben.

- B.4 Der öffentliche Raum soll durch eine hochwertige und klimaangepasste Gestaltung eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bieten, Barrierefreiheit gewährleisten und ökologische Funktionen erfüllen, inklusive dem Schutz vor Klimagefahren. Stark versiegelte Bereiche, insbesondere an der Westerhamer Straße und den östlichen Parkflächen, sollen entsiegelt und wasserdurchlässig sowie begrünt gestaltet werden. Hierzu soll der öffentliche Raum entlang der Hauptachsen der Münchener /Rosenheimer Straße, Salzstraße und Westerhamer Straße sowie Glonner Straße, Schützenstraße und Schießstattstraße durchgängig, jedoch von außen zum Zentrum hin zunehmend, aufgewertet werden. Insbesondere soll die Trennwirkung der Staatsstraße so weit wie möglich aufgehoben und der Straßenraum wieder in das Dorfgefüge integriert werden. Diese Aufwertung beinhaltet sowohl eine Anpassung der verkehrlichen Raumaufteilung als auch eine klimaangepasste Gestaltung. Insgesamt soll dadurch eine gestaffelte Steigerung der Aufenthaltsqualität Richtung Ortsmitte erfolgen.
- B.5 Ziel ist eine qualitative und nachhaltige Entwicklung von Feldkirchen. Dabei wird ein „organisches“ Wachstum“ angestrebt. Neben den untergenutzten Bereichen gehören auch die bestehenden Baulücken sowie großflächige Grundstücke im Südosten der Ortsmitte Feldkirchens zu Potenzialflächen zur Siedlungsentwicklung, die unter Prüfung des Hochwasserrisikos vor einer Entwicklung in Außenbereichen priorisiert werden sollten. Etwaige Neubauten sollen dabei stets auch dahingehend geprüft werden, dass attraktive Sichtbeziehungen freigehalten werden.
- B.6 Bezahlbarer Wohnraum soll geschaffen und die Flächennutzung effizient gestaltet werden, unter Berücksichtigung von Konzepten wie Mehrgenerationen-Wohnen und Kooperationen mit Arbeitgebern.
- B.7 Um bestehende Qualitäten zu erhalten und ein attraktives Ortsbild zu stärken, sollen Gebäudesanierungen, insbesondere für öffentliche Gebäude, aber auch die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen, die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben, durchgeführt werden.

Fußwege und öffentliche Räume sollten so angelegt werden, dass sie den Feldkirchner Bach als zentralen Bestandteil des Ortsbildes hervorheben, seine Zugänglichkeit fördern und gleichzeitig den notwendigen Hochwasserschutz gewährleisten. Dies würde nicht nur die Aufenthaltsqualität erheblich steigern, sondern auch die Verbindung zwischen den Bewohnern und ihrer natürlichen Umgebung stärken.

C. Soziales, Kultur und Bildung

- C.1 Feldkirchen soll als liebenswerter, ländlicher und leistungsstarker Gemeindeteil mit Tradition, Willkommenskultur, starker Gemeinschaft und regem Vereins- und Kulturleben erhalten und gefördert werden.

D. Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel

- D.1 Um eine lebendige Ortsmitte zu schaffen, wird eine Mischung der Nutzungen angestrebt. Durch die Konzentration und Ansiedlung weiterer zentraler Nutzungen soll die Ortsmitte Feldkirchen wirtschaftlich gestärkt werden und als Treffpunkt dienen. Es wird eine nachhaltige und qualitative Entwicklung auf funktionaler Ebene angestrebt.
- D.2 Flächen sollen effizient genutzt und in den Ortsmitteln verdichtet werden, während die Bausubstanz weitestgehend erhalten bleibt. Entwicklungen sollen unter dem Leitgedanken kurzer Wege erfolgen, um nachhaltige Mobilität zu ermöglichen. Im Kontext der Funktionalität der Ortsmitte sollen langfristig untergenutzte Bereiche baulich entwickelt werden, um den Ansprüchen an zentrale Funktionen gerecht zu werden. Die Ansiedlung ortsmittelnstärkender Nutzungen ist dabei unerlässlich. Die innerörtlichen Flächenreserven werden ebenso wie durch ebenerdige Stellplätze,

Wiesen oder Brache untergenutzte Bereiche mit dem Potenzial zur Innenentwicklung und Nachverdichtung als bauliche Entwicklungsbereiche definiert. Darunter fällt ein großer Teil der für den Auto-Einzelhandel gewerblich genutzten Grundstücke zwischen der Münchener Straße und dem Pfarrer-Huber-Ring, sowie der zentrale Parkplatz an der Schießstattstraße und der ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hof am Griebelweg.

E. Mobilität und Verkehr

- E.1 Das Ziel ist die Verkehrswende und die Förderung einer veränderten Mobilitätskultur hin zu Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr (Modal Shift). Die verschiedenen Verkehrsarten sollen besser mit dem öffentlichen Verkehr vernetzt werden, wobei Barrierefreiheit als Grundsatz gilt. Ein Anreizsystem für autofreie Mobilität soll geschaffen werden.
- E.2 Die Straßen sollen entsprechend ihrer Funktion und den städtebaulichen Anforderungen gestaltet werden. Die Staatsstraße und weitere zentrale Ortsdurchfahrten sollen attraktiver gestaltet werden, um den Durchgangsverkehr zu reduzieren. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Sinne einer zukunftsweisenden Mobilität sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (z.B. Tempo-30-Zonen), zur Erleichterung von Querungen, der Netzentwicklung und Sicherheit des Radverkehrs, der besseren Anbindung und Verknüpfung der Mobilitätsangebote, eine Neuordnung des Parkens in der Ortsmitte sowie Verkehrsanlagen vorgesehen, die einen verträglichen, rücksichtsvollen, aber dennoch leistungsfähigen Verkehrsablauf begünstigen
- E.3 Der vorhandene öffentliche Verkehr soll maximal ausgenutzt und das Angebot verbessert sowie verstärkt werden. Die Anbindung an die Bahnhöfe aus der Ortsmitte Feldkirchens soll verbessert werden.
- E.4. Ein durchgehend sicheres Radwegenetz soll geschaffen und die Schulwegesicherheit für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

F. Freiraum, Klima und Energie

- F.1 Ökologisch und landschaftlich bedeutsame Bereiche der Ortsmitte, wie das Feldkirchner Bachtal, sollen geschützt werden, da diese Bereiche große Grünzüge im Gemeindegebiet darstellen. Das Ziel ist die Stärkung der ökologischen Vielfalt und Vernetzung unter Einbeziehung vorhandener Potenziale. Der Feldkirchner Bachs soll renaturiert werden und in seiner Erlebbarkeit gesteigert werden. Dabei sollen attraktive Erholungsräume mit Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereichen entlang des Baches in der Glonner und Ollinger Straße geschaffen werden, die soziale Interaktionen fördern und Freizeit- und Erholungsräume für alle Altersgruppen bieten. Ein städtebaulich verträglicher Hochwasserschutz soll in die Neugestaltung des Bachlaufs integriert werden, der das Überschwemmungsrisiko minimiert, sich aber gleichzeitig auch harmonisch in das Ortsbild einfügt. Die Begrünung der Bachufer fördert die Biodiversität, bringt natürliche Kühlungseffekte mit sich und verbessert das Mikroklima.
- F.2 Innerörtliche Grünflächen sollen erhalten und Grünräume vernetzt sowie neue Grünkorridore geschaffen werden. Bestehende Grünflächen werden ökologisch aufgewertet, stark versiegelte Bereiche, wie die Platzgestaltung an der Westerhamer Straße und die Parkflächen am östlichen Ortseingang, sollen entsiegelt werden, um das innerörtliche Klima zu regulieren und die Lebensqualität zu verbessern Die dadurch erzielbare Erhöhung der Verweilqualität macht einen Besuch der Ortsmitte attraktiv. Die Vernetzung von innerörtlichen Grünflächen soll als Grünzüge gestärkt werden, um eine grüne Infrastruktur zu schaffen und einzelne Grünzüge mit Klimakorridoren zu verbinden.

- F.4 Im Randbereich zur Landschaft der privaten Bauflächen soll ein extensiv gepflegter Grünstreifen mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung heimischer Baum- und Straucharten angelegt werden. Die Ortsrandeingrünung dient der Abschirmung und Einbindung in die Landschaft.
- F.5 Alle regenerativen Energiepotenziale sollen genutzt und priorisiert werden. Ein umfassendes Energiemanagement soll vorangetrieben werden. Die kritische Infrastruktur soll in Gemeindehand bleiben, damit die regionale Wertschöpfung in der Gemeinde verbleibt.
- F.6 Zusätzlich soll der Aufbau eines Wärmenetzes angestrebt werden, um die Energieversorgung nachhaltiger und effizienter zu gestalten.

Die Behebung der Missstände und Erreichung der Sanierungsziele soll mithilfe der Umsetzung der in der Maßnahmenliste (s. Kap. 6.2 Abschlussbericht ISEK) aufgeführten Maßnahmen erfolgen. Diese sind in unterschiedliche Prioritäten und Umsetzungshorizonte gegliedert.

Im Rahmen der Städtebauförderung sind bereits folgende Maßnahmen vor dem Beschluss der Sanierungssatzung vorgezogen in der Umsetzung:

- M2 - Sanierungsberatung (Begleitung und Beratung des Marktes bei der Umsetzung der Maßnahmen aller Fachbereiche)
- M5 - Erlebnisort Feldkirchner Bach: Gestaltung des städtebaulichen Hochwasserschutzes entlang des Feldkirchner Baches: a. Feinuntersuchung zur städtebaulich verträglichen Einbindung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen in der Ortsmitte Feldkirchen; b. Städtebaulicher Mehraufwand Planungsleistung Hochwasserschutz / Hydraulik / technische Planung / Planfeststellung Hochwasserschutz
- M6 - Städtebauliche Neugestaltung der Staatsstraße 2078 zwischen Pfarrer-Huber-Ring und Höhenrainer Straße mit Neugestaltung Glonner Platz und Dorfplatz (IBA Projekt) nach Bauabschnitten: b. Aufsetzen als IBA-Projekt
- M19 Neugestaltung Ortsmitte Grob Höhenrain: Vertiefende Untersuchung

5. Abwägung des öffentlichen Interesses und Durchführbarkeit

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB erhobenen städtebaulichen Missstände stellen eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung dar.

Im Laufe des Prozesses zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde sowie der vorbereitenden Untersuchungen der Ortsmitte Feldkirchen wurden die Betroffenen sowie die allgemeine Öffentlichkeit in mehreren Veranstaltungen dazu eingeladen, sich über Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit, die Ziele der Sanierung sowie die Maßnahmen zu informieren, diese zu diskutieren und sich aktiv zu beteiligen (s. Kap. 8 Abschlussbericht ISEK).

Auch der weitere Prozess der Sanierungsdurchführung erfolgen unter laufender Einbindung und in enger Abstimmung mit den Betroffenen.

Die Beteiligungsveranstaltungen zeigten ein ausgeprägtes öffentliches Interesse an Veränderung sowie der Stärkung der Ortsmitte. Somit ist die Akzeptanz der Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung sowie das Interesse an deren zeitnaher und zielgerichteter Umsetzung gegeben.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes richtet sich nach den festgestellten städtebaulichen Missständen. Seine Größe ist so gewählt, dass eine zielführende Sanierung des Feldkirchner Ortszentrums ermöglicht wird, ohne eine zügige Durchführung z.B. wegen einer ausufernden Größe des Sanierungsgebietes zu gefährden.

Für die Umsetzung des umfangreichen Maßnahmenkataloges ist ein Zeitraum von ca. 15 Jahren vorgesehen. So lässt sich der Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham auf einen mehrjährigen Zeitrahmen verteilen.

Um eine zügige Umsetzung zu gewährleisten, ist beabsichtigt, zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie die Erstellung von Feinuntersuchungen in die Wege zu leiten. Die Bauleitplanung soll zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele beitragen.

Die administrative Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen wird durch die Gemeindeverwaltung sichergestellt.

Im Sinne einer integrierten Betrachtung und der Notwendigkeit zur ganzheitlichen Lösung komplexer, vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Die Finanzierung der Sanierung erfolgt für Maßnahmen auf öffentlichem Grund überwiegend durch öffentliche Haushaltsmittel ergänzt um Zuwendungen der Städtebauförderung und ggf. weiterer Förderprogramme. Maßnahmen auf privaten Grundstücken werden überwiegend privat finanziert und nach Einzelfallprüfung ggf. ergänzt um Zuwendungen der Städtebauförderung. Eine Erläuterung der Finanzierungsabsicht ist der Maßnahmenliste zu entnehmen.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermieden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

Aufgrund der attraktiven Lage in der Metropolregion der Landeshauptstadt München und der attraktiven Erholungsregion des bayerischen Voralpenlandes befinden sich Grundstücks- und Immobilienpreise auf einem bereits hohen sowie weiter steigenden Niveau. Daher sind durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerungen allenfalls in unerheblichem Maße zu erwarten. Auch wird nicht mit einer Erschwernis der Sanierungsdurchführung durch plötzliche, durch die Sanierung hervorgerufene, spekulative Entwicklungen auf dem Bodenmarkt gerechnet. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. Daher wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen. Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig und im Sinne einer einfachen und zügigen Durchführung auch nicht geboten, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Für die angestrebte Sanierung der Ortsmitte Feldkirchen, ist eine gezielte Steuerung der Entwicklung unabdingbar. Um Entwicklungen z.B. durch Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen, die den Zielen der Sanierung zuwiderlaufen, effektiv entgegenzuwirken und die Ortsmitte entsprechend den Sanierungszielen entwickeln zu können, ist die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 BauGB erforderlich. Das zentrale Sanierungsziel, eine vielfältige und lebendige Ortsmitte zu stärken, erfordert die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB als Steuerungsinstrument für die bauliche Entwicklung sowie die Sicherung der Nutzungsvielfalt und Versorgungsfunktion der Ortsmitte.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es hingegen nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt. Darüber hinaus verringert sich durch den Entfall des Sanierungsvermerkes der Verwaltungsaufwand. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach § 149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht (vgl. Kap. 6 ISEK Abschlussbericht).

7. Weitere begründende Unterlagen

Zur Begründung der Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Feldkirchen“ wurden folgende weitere Unterlagen herangezogen:

- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Vorbereitende Untersuchung der Ortsmitte Feldkirchen