



Erweiterung des Bebauungsplans
Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf zur 2. wiederholten Auslegung

Datum: Dezember 2021
Projekt: 21822

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

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

Bearbeiter:

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

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 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	3
3.3 Planung.....	5
4.0 Begründung der Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	7
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	8
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
4.6 Gestalterische Festsetzungen	9
4.7 Festsetzungen zur Grünordnung	9
4.8 Festsetzungen zum Artenschutz	10
5.0 Auswirkungen der Planung	10
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	10
5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.....	11
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	12
Literatur- und Quellenverzeichnis	15

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich der Bahnhofstraße im Ortsteil Westerham soll für das Grundstück Haus Nr. 19 (Flur Nr. 2896/2 und 2896/59, Gemarkung Vagen), eine Umnutzung beziehungsweise Nachverdichtung durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Geschosswohnungsbau mit Parkebene) erfolgen. Hierzu liegt eine entsprechende Bauvoranfrage vor.

Die Grundstücke Bahnhofstraße 19 liegen im Innerortsbereich von Westerham und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet MI dargestellt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich mehrfach mit der Thematik befasst, letztmalig in seiner Sitzung vom 09.02.2021, und war dabei grundsätzlich der vorgestellten Planung positiv gegenübergestanden.

Das überplante Gebiet befindet sich derzeit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereichs (§ 34 BauGB). Im Sinne einer möglichen Umsetzung des geplanten Vorhabens wurden Gespräche von Seiten der Gemeinde mit dem Bauwerber geführt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kam man dabei 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.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 09.02.2020 daher die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ beschlossen.

Die Bebauungsplanerweiterung ergänzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 "Bahnbereich Westerham".

Die Bebauungsplanerweiterung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanerweiterung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das geplante Vorhaben Bahnhofstraße 19 wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung „Erweiterung Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ durch die Ing.-GmbH C. Hentschel Consult, 85354 Freising, mit Stand vom Mai 2021 erstellt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung beziehungsweise Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Erweiterung 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 Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“ umfasst die Flur Nrn. 2896/2 und 2896/59 T der Gemarkung Vagen, Gemeinde Feldkirchen-Westerham (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 1.550 m².

Das Planungsgebiet befindet im Innerortsbereich von Westerham nahe des Bahnhofs und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Bahnhofstraße, anschließend im Zusammenhang bebaute Bereiche des Orts-
teils Westerham.
- Im Osten: Bahnhof Westerham mit vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen (Wen-
debereich)
- Im Süden: Bahnanlagen der Bahn-Verbindung Rosenheim – Holzkirchen; Fußwegever-
bindung Park-and-Ride-Parkplatz - Bahnhof
- Im Westen: Park-and-Ride-Parkplatz

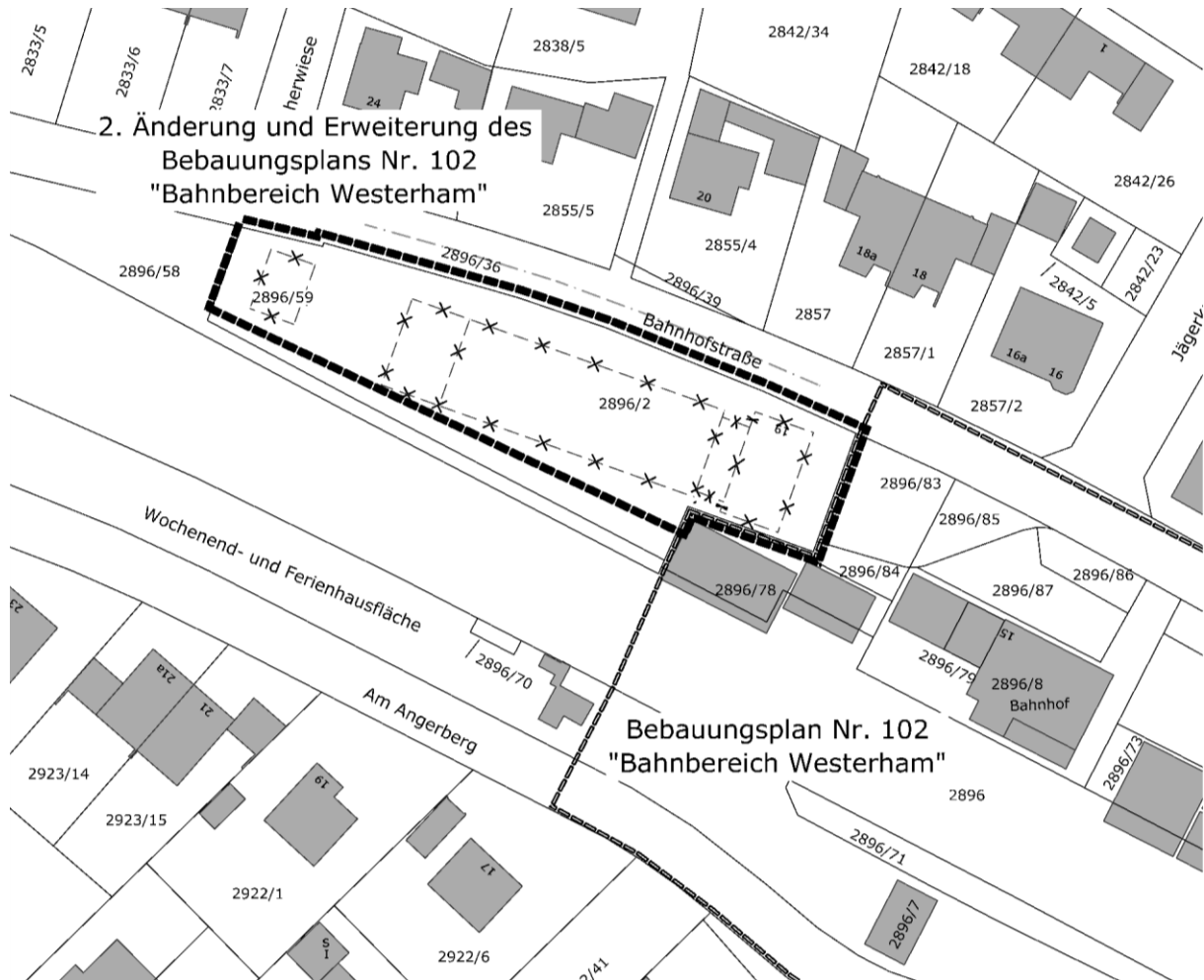


Abb. 1 Karte Geltungsbereich

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das überplante Gebiet befindet sich derzeit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereichs (§ 34 BauGB).

Im Sinne einer möglichen Umsetzung des geplanten Vorhabens wurden Gespräche von Seiten der Gemeinde mit dem Bauwerber geführt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kam man dabei 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.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim. Für die Beurteilung der Schallsituation wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen durchgeführt (1327-2021 V02, C. Hentschel Consult Ing.- GmbH, 85354 Freising, Stand Mai 2021).

Die Grundstücke der Bahnhofstraße 19 (Flur Nrn. 2896/2 und 2896/59 T) liegen im Innerortsbereich von Westerham und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet MI dargestellt. Die Erweiterung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Erschließung

Das Grundstück Bahnhofstraße 19 ist über die Bahnhofstraße erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

Trinkwasserversorgung: Wasserbeschaffungsverband Westerham

Entwässerung: Trennsystem

Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteiles Feldolling geleitet.

Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Gasversorgung Erdgas Südbayern GmbH

Telekommunikation Deutsche Telekom AG

Elektrische Energie Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor.

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Der Baubestand des Grundstücks Bahnhofstraße 19 wurde bislang gewerblich zum Vertrieb von Fleisch- und Wurstwaren genutzt. Neben einer zweigeschossigen Bebauung im östlichen Bereich der überplanten Bereichs befinden sich diverse zweckdienliche Nebengebäude und Lagerstätten auf dem Gelände. Nach Verkauf des Grundstücks und Verlagerung des Betriebsstandorts stehen die vorhandenen Gebäude zur Disposition.

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region kontinental

Großlandschaft Alpenvorland

Naturraum-Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügelland (Ssymank)

Naturraum-Einheit 038 Inn-Chiemsee-Hügelland (Meynen / Schmithüsen et. al.)

Naturraum-Untereinheit 038-N Rosenheimer Becken- (ABSP)

Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet 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.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8136-371.01 „Mangfalltal“ in einer Entfernung von circa 150 m nördlich der überplanten Bereiche.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Bayernnetz Natur-Projekts oder eines besonderen Naturraums des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP Rosenheim.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Erweiterungsbereich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 30.06.2021, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind weder innerhalb noch im Nahbereich des Planungsgebiets Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 30.06.2021).

Realvegetation

Im Planungsgebiet ist aufgrund der bislang ausgeübten Nutzung anthropogen überprägt. Im Umfeld der bestehenden Bebauung befindet sich eine ort- und hausgartentypische Bepflanzung aus heimischen und fremdländischen, zum Teil freiwachsenden Bäumen und Sträuchern unterschiedlichen Alters.

Der Baumbestand im Planungsgebiet weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden nach derzeitiger Einschätzung regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf. Spalten und Höhlen sind nach Inaugenscheinnahme nicht vorhanden.

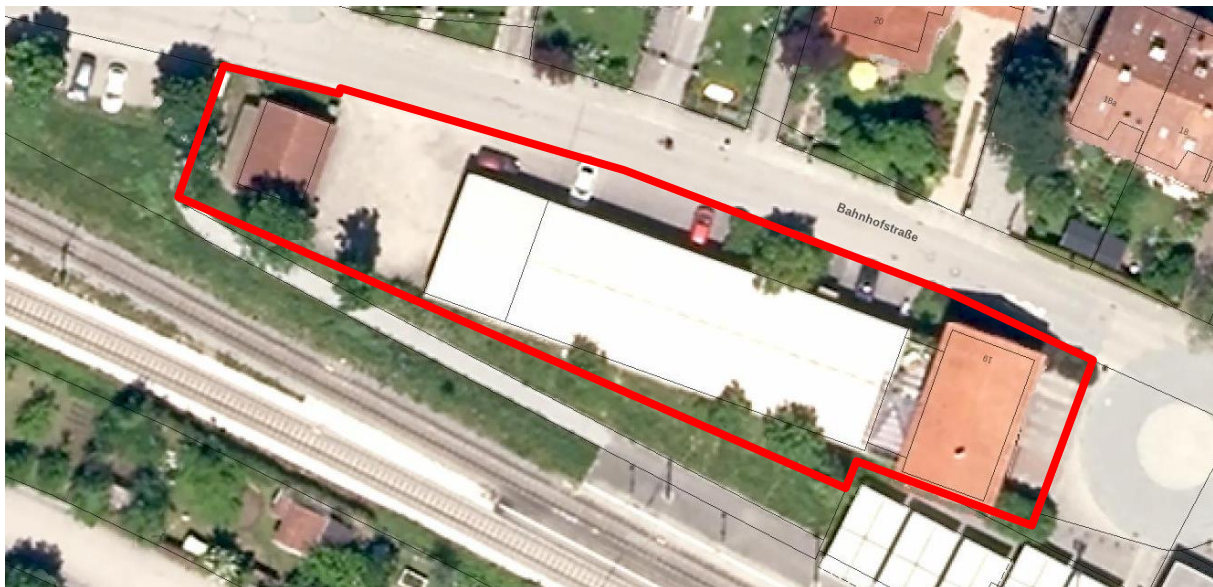


Abb. 2 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topographie

Die überplanten Grundstücke sind überwiegend eben. Die mittlere Höhenlage des Planungsbereichs befindet sich entsprechend DGM 25 auf circa 556,70 m ü.NN.

Oberflächen- / Fließgewässer

Südlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 100 m der Kirchbach (ausgebauter Wildbach). Das Vorhaben befindet sich daher nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Innerhalb und angrenzend an die überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächen- und Fließgewässer.

Das überplante Gelände befindet sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Erweiterungsbereich nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 ist für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 30.06.2021).

Die nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Bereich von Westerham befinden sich laut BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Standorte werden grundsätzlich vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Eine genaue Flächenabgrenzung ist nicht möglich, negative Auswirkungen auf das Planungsgebiet können demnach nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 30.06.2021).

3.3 Planung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern im Verdichtungsraum im Umfeld des Oberzentrums Rosenheim. Insgesamt ist ein hoher Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Gemeinde ist daher grundsätzlich bestrebt, in Berücksichtigung der folgenden Leitlinien, Wohnraum zu schaffen.

Leitlinien für die Erweiterung des Bebauungsplans:

- Innerörtliche Nachverdichtung zur Schonung von Außenbereichsflächen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines Mehrgeschosswohnungsbaus an der Bahnhofstraße in Westerham vor.

Im Rahmen des erforderlichen Stellplatznachweises ist innerhalb der geplanten Bebauung erdgeschossig teilweise eine Parkebene geplant.

Im Vorfeld der Planung wurden von Seiten des Bauwerbers mehrere Varianten bezüglich Lage und Gestaltung des geplanten Baukörpers untersucht.

Die vorliegende Bebauungsplanerweiterung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanerweiterung ergänzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnbereich Westerham“. Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanerweiterung verwendeten Planzeichen.

Aufgrund der Dichte der Planzeichen und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Die Bebauungsplanerweiterung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch für diese Erweiterung.

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 Art der baulichen Nutzung

Die Entwicklung entlang der Bahnhofstraße in Westerham hat ihren Ursprung in der Einrichtung der Bahnanlage mit Bahnhof. Im Laufe der Zeit, begünstigt durch Verkehrsanbindung und Ortsentwicklung haben sich Handel, Dienstleistung und Gewerbe im Bahnhofsumfeld etabliert. Die Bebauung an der Bahnhofstraße in der näheren Umgebung des Bahnhofs prägt mit ihrem gemischten Angebot (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung) daher im Kontext mit dem Planungsgebiet den teilzentralen Bereich „Bahnhofsumfeld Westerham“.

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplans als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen schließen sich nach Lage, Flächenangebot, Störungen des Fahrgast- und Bahnbetriebes sowie des Wohnumfeldes von selbst aus. Von Vergnügungsstätten sind während der Ruhezeiten ebenfalls Störungen auf die Umgebung zu erwarten. Die entsprechenden Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die vorhandenen Strukturen an der Bahnhofstraße zu bestätigen und weiter zu entwickeln. Dies zeigt sich auch in der zulässigen Kubatur des geplanten Vorhabens, welche sich an den Dimensionen der gemischt genutzten Bebauung an der Bahnhofstraße orientiert.

Zur Sicherstellung des vorhandenen beziehungsweise geplanten Mischcharakters werden für erdgeschossige Gebäudeteile i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO Nutzungseinschränkungen in Bezug auf eine Wohnnutzung getroffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Grundflächenzahl GRZ

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,6 begrenzt.

Die, aus der festgesetzten GRZ resultierende, maximal zulässige Grundfläche GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) auf den Baugrundstücken um bis zu 50 % überschritten werden. Die zulässige GR stellt somit ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Soweit die ermittelte GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche, ausgenommen der entsprechend Festsetzung zulässigen Überschreitungen (siehe hierzu Kap. 4.3 dieser Begründung).

Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topographie angepassten Bauweise wird der Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG in Anlehnung an die vorhandene Erschließungssituation festgesetzt. Abweichungen in begrenztem Maße werden im Sinne eines Planungsspielraums sowie in Berücksichtigung einer grundsätzlichen Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser zugelassen.

Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNV festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Planungsgebiet in Berücksichtigung der vorliegenden Planung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung auf dem überplanten Grundstück sind mit den festgesetzten Baugrenzen nahezu ausgeschöpft. Diese berücksichtigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Anbauelemente und untergeordnete Gebäudeteile in begrenztem Maß zugelassen. Dies dient einer maßstäblichen Unterordnung der Gebäudeteile.

Erforderliche Abstandsflächen

Die, im Sinne einer Nachverdichtung zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen sowie die zulässige Wandhöhe berücksichtigen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung wird unter Ausnutzung der zulässigen Parameter nicht beeinträchtigt.

Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO daher die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firstrichtung geregelt. Das geplante Vorhaben fügt sich so in den vorhandenen Straßenraum und in die umgebende Hauslandschaft ein.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen sind, zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung im Übergang zu den angrenzenden Flächen der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim, die entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

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

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze beziehungsweise auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landwirtschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Private KFZ-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Sinne eines Planungsspielraums allgemein zugelassen. Ausgenommen sind, zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung im Übergang zu den angrenzenden Flächen der Bahnlinie Holzkirchen – Rosenheim, lediglich die entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die Stellplatzflächen sind zum Straßenraum hin von einer Einfriedung freizuhalten um das Ein- und Ausparken nicht zu erschweren und die Sichtbeziehungen nicht zu behindern.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Projekt-Nr. 1327-2021 V02, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Stand Mai 2021).

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr.102 überplant das Grundstück Bahnhofstraße 19 und setzt dieses als Mischgebiet (MI) fest. Das östliche Gebäude steht unter Bestandschutz. Im Westen ist ein neuer Bauraum für eine IV-geschossige Bebauung vorgesehen.

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" konkretisiert.

Im Bl.1 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 durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Schienenverkehr sowie der P+R-Anlage im Westen berechnet und beurteilt. Nennenswerte gewerbliche Emissionen sind im Einwirkungsbereich nicht vorhanden.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 63 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts und wird durch den Schienenverkehr hervorgerufen. Der Orientierungswert für ein Mischgebiet wird tagsüber um 3 dB(A) und nachts um 8 dB(A) überschritten. An der bahnabgewandten Nordostfassade kann der ORW für ein Mischgebiet durchgängig eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein schmales Grundstück zwischen Bahn und Bahnhofstraße. Das Abrücken der Bebauung ist nicht zielführend, da im gesamten Gebiet nachts mit Überschreitungen durch die Bahn zu rechnen ist. Ein wirksamer aktiver Schallschutz für eine IV-geschossige Bebauung ist ortsgestalterisch nicht verträglich.

Da am geplanten Neubau tagsüber die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden und Wohnungen über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden können, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt. Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume können an allen Fassaden angeordnet werden.“ (C. Hentschel Consult Ing.- GmbH, Stand Mai 2021)

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen zu einer positiven Wirkung beitragen.

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan sind für Hauptanlagen nur Satteldächer zulässig. Der First ist, im Sinne einer traditionellen Haus- und Dachlandschaft, mittig anzuordnen, die Dachneigung ist gleichmäßig auszuführen.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude wird entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan begrenzt.

Für untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports etc. werden im Sinne eines Planungsspielraumes und einer zeitgemäßen Gestaltung der Gebäude abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen.

Dachgauben, Zwerch- und Kreuzgiebel sowie sonstige Dachaufbauten sind entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan nicht zugelassen. Technischen Dachaufbauten (Überfahrten für Aufzüge und Aufzugsmaschinenräume) werden in begrenztem Maß zugelassen. Sie dienen einer barrierefreien Erschließung einer Wohnnutzung im ausgebauten Dachgeschoß.

Dacheinschnitte werden objektbezogen im Sinne einer Belichtung und Besonnung des ausgebauten Dachgeschosses in begrenztem Maße zugelassen. Aufgrund der geplanten Höhe des Gebäudes sowie der Anordnung auf der straßenabgewandten Seite sind die geplanten Einschnitte vom Straßenraum nicht einsehbar, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist daher nicht zu erwarten.

Ortstypische Dachüberstände sind für Satteldächer einzuhalten. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung des geplanten Vorhabens sowie einer Durchgrünung des Straßenraums werden Standorte für Baumpflanzungen entsprechend Planeintrag als Mindestpflanzgebot mit Angabe der Mindestqualitäten festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Im Übergang zu den südlich angrenzenden Flächen wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung eine entsprechende Eingrünung durch das Anpflanzen von Sträuchern in Form freiwachsender Heckenelementen empfohlen.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Heimische Gehölze sind dabei zu bevorzugen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind, aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes standortgerechte, bevorzugt heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

4.8 Festsetzungen zum Artenschutz

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen (siehe Kap. 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden dennoch vorsorglich Festsetzungen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten getroffen.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsplanung

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird die Bebauungsplanerweiterung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i.S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird wesentlich unterschritten.

Das überplante Gebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen und befindet sich innerhalb des gemischt genutzten Bereichs im Bahnhofsumfeld. In Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl mit der geänderten Planung nicht erhöht.

Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanerweiterung nicht zu erwarten.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanerweiterung nicht in Frage gestellt.

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 Bebauungsplanerweiterung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

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

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 26.06.2021 sind weder innerhalb noch im Nahbereich des Planungsgebiets Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 30.06.2021).

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.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit dieser Bebauungsplanerweiterung liegt aufgrund der geänderten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Das überplante Gebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen und befindet sich innerhalb des gemischt genutzten Bereichs im Bahnhofsumfeld. In Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl mit der geänderten Planung nicht erhöht.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanerweiterung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanerweiterung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft neu festgesetzt bzw. bestätigt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Gutachterliche Überprüfung der Schallimmissionen.
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Durchgrünung, Empfehlungen für die Sicherstellung einer entsprechenden Eingrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Zeiträumen für Rodungs- und Abbruchmaßnahmen.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung von Strauchpflanzungen etc.

Schutzgut Boden / Wasser

- Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich von Stellplätzen.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

5.3 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.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet 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.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet 8136-371.01 „Mangfalltal“ in einer Entfernung von circa 150 m nördlich der überplanten Bereiche.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Bayernnetz Natur-Projekts oder eines besonderen Naturraums des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP Rosenheim.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Erweiterungsbereich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 30.06.2021, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Eine direkte und indirekte Beeinträchtigung der in der weiteren Umgebung vorhandenen Schutzgebiets- und Biotopflächen ist u.a. aufgrund der trennenden Wirkung der umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Entfernung nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Im Planungsgebiet ist aufgrund der bislang ausgeübten Nutzung anthropogen überprägt. Im Umfeld der bestehenden Bebauung befindet sich eine ort- und hausgartentypische Bepflanzung aus heimischen und fremdländischen, zum Teil freiwachsenden Bäumen und Sträuchern unterschiedlichen Alters.

Der Baumbestand im Planungsgebiet weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden nach derzeitiger Einschätzung regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf. Spalten und Höhlen sind nach Inaugenscheinnahme nicht vorhanden.

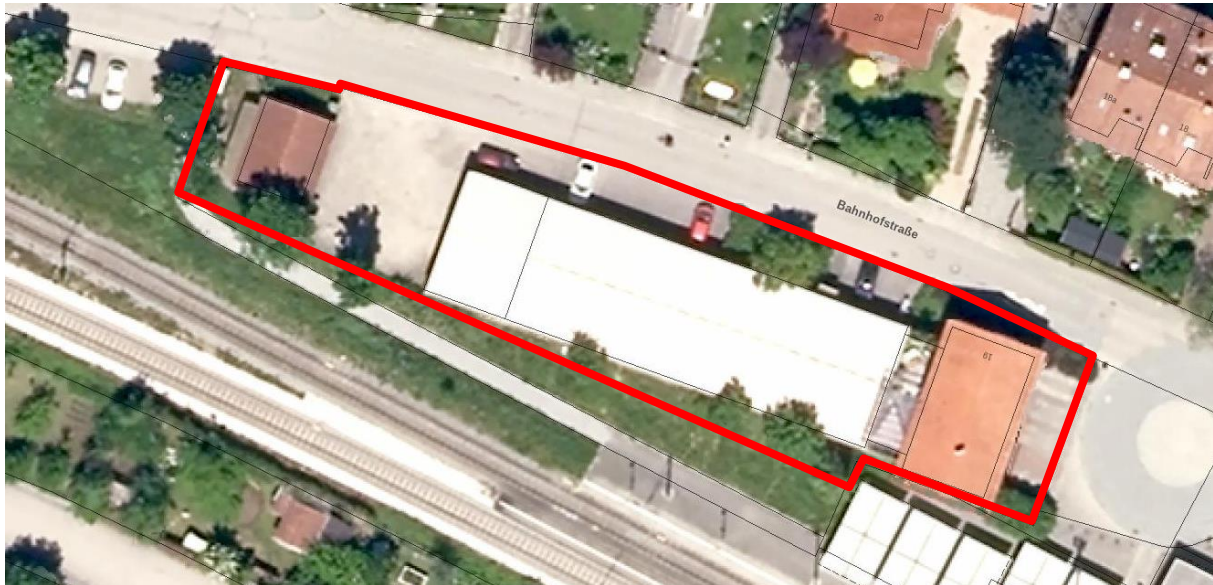


Abb. 3 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 12.06.2020) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens wird der vorhandene Gehölzbestand überwiegend gerodet. Dieser Eingriff führt zu einem Verlust von potentiell Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der derzeitigen Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen bezüglich erforderlicher Abbruch- und Rodungsarbeiten festgesetzt.

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

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Feldkirchen-Westerham, den

.....

Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanerweiterung 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.

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber:

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

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, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumb Beobachtung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

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 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber:

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Schalltechnische Untersuchung

Projekt-Nr.: 1372-2021 V02, Stand vom Mai 2021

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Vorentwurf „Neubau eines Mehrfamilienhauses Feldkirchen-Westerham, Bahnhofstraße“

Projekt-Nr.: 2020_24, Stand vom Juni 2021

Petzenhammer Architektur und Stadtplanung GmbH, Pater-Rupert-Mayer-Str. 25,
83043 Bad Aibling

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand April 2021

F:\PROJEKTE\21822_2. Änderung B-Plan Nr.102 Bahnbereich Westerham\02 B-Plan\04 Entwurf 2. wiederh. Auslegung\Begründung\Begründung Erweiterung
BPlan Bahnbereich Westerham.docx