

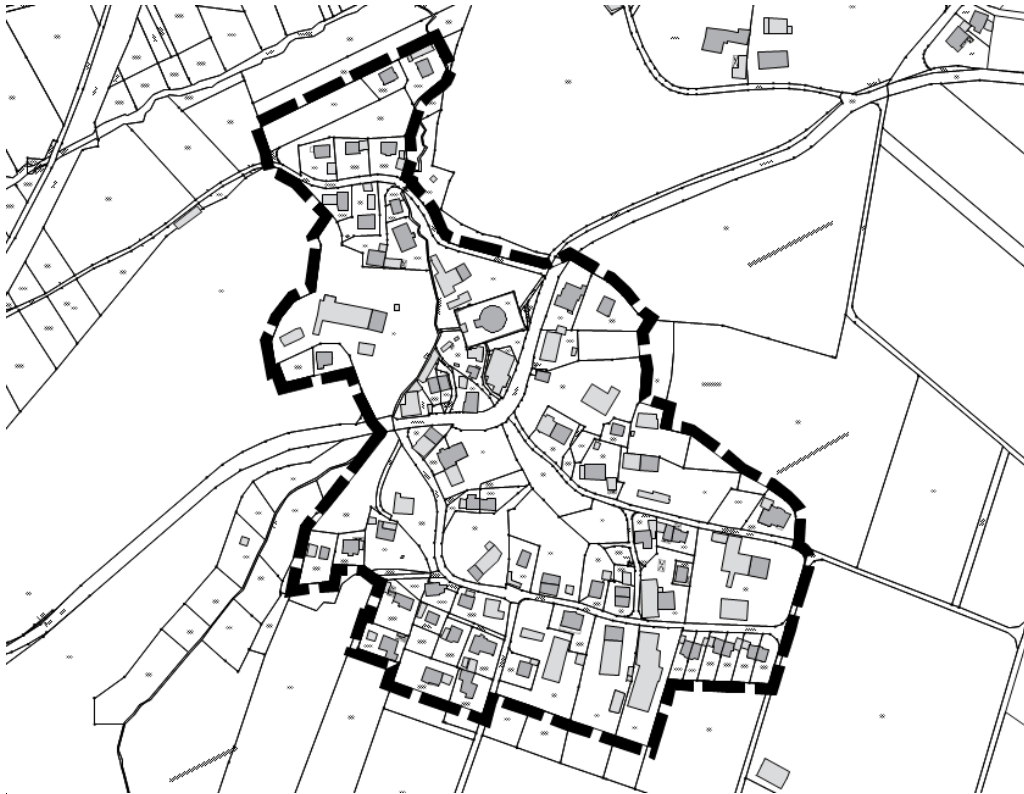
Stadt Rosenheim

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 205
„Westerndorf Am Wasen“

Teil E: Begründung mit Umweltbericht

I Begründung



Erarbeitet für die Stadt von:

Bauleitplanung CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

Umweltbericht Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten, Münchnerstr. 48, 83022 Rosenheim

20. Februar 2025

Teil E:
Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Begründung	2
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Verfahren	2
3. Geltungsbereich	3
4. Flächennutzungsplan	3
5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Fläche für Gemeinbedarf	4
5.3. Bauweise	4
5.4. Mindestmaße Baugrundstücke und Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	4
5.5. Flächen für Stellplätze und Garagen	5
5.6. Grünordnerische Festsetzungen	5
5.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
5.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses	7
5.9. Bauliche Gestaltung	7
5.10. Einfriedungen	9
6. Verkehrslärm Westtangente Rosenheim (B 15)	9
7. Klimaschutz	10
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
II Umweltbericht (gesonderte Fassung)	13

I Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Rosenheim hat in seiner Sitzung vom 23.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Westerndorf Am Wasen“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.03.2022 öffentlich bekannt gemacht. Zugleich wurde für das vorliegende Bebauungsplanverfahren der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre wurde mit Erscheinen des Amtsblattes Nr. 08 vom 15.03.2022 rechtskräftig. Die Veränderungssperre gilt nach ihrer Inkraftsetzung für die Dauer von 2 Jahren und tritt nach Ablauf der zwei Jahre außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Der Stadtrat hat die erste Verlängerung der Veränderungssperre in der Sitzung am 31.01.2024 beschlossen, welche mit Erscheinen des Amtsblattes Nr. 04 vom 13.02.2024 rechtskräftig wurde. Somit wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert und endet am 15.03.2025.

Ziel der Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geregelte und zielführende städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Stärkung eines noch in Teilen intakten Ortsbildes sowie der Wahrung der einzigartigen Identität zu schaffen. Es soll die historisch gewachsene dörfliche Struktur des Ortsteiles, welcher auch durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die naturräumliche Lage charakterisiert wird, erhalten bleiben. Charakteristisch für das Plangebiet sind zudem Grün- und Freiflächen, welche auch zukünftig in dieser Form erhalten bleiben bzw. vorhanden sein sollen.

2. Verfahren

Die planungsrechtliche Situation in Westerndorf Am Wasen ist heute durch Grundstückslagen in den Bereichen des § 34 (Innenbereich, grundsätzlich bebaubar) und des § 35 BauGB (Außenbereich, nur für bestimmte Vorhaben bebaubar) gekennzeichnet. Die große Bandbreite zulässiger Vorhaben in den Bereichen des § 34 bzw. § 35 kann dazu führen, dass künftig durch Neubauten, Änderungen und Umnutzungen im Baubestand das Dorf in seiner heute historisch gewachsenen Form zunehmend verändert und fortentwickelt wird, ohne dass die Dorfstruktur und das Ortsbild hinreichend gegen Überformungen und Störungen geschützt wäre.

Daher soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Hilfe eines Bebauungsplans gesichert werden. Der Bebauungsplan Nr. 205 für Westerndorf Am Wasen wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das bedeutet, dass nicht für alle in § 30 Abs. 1 BauGB für einen sog. „qualifizierten“ Bebauungsplan aufgeführten Kriterien, wie z. B. Maß der baulichen Nutzungen oder Verkehrsflächen, Festlegungen getroffen werden. Es werden für wesentliche Rahmenbedingungen z. B. zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten oder zum Schutz wichtiger Grünstrukturen und zu örtlichen Bauvorschriften geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Soweit die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans reichen, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit am Maßstab des Bebauungsplans. Soweit im Vergleich mit § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen fehlen, sind ergänzend die Vorgaben der §§ 34, 35 BauGB zu beachten, je nachdem, ob sich das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans ist die Zielsetzung verbunden, Regelungen zu finden, die unerwünschte Fehlentwicklungen ausschließen und gewünschte Entwicklungen unterstützen. Dennoch soll genug Entwicklungsspielraum im Detail für verschiedene dorfangepasste Bauten und Bauweisen zugelassen werden.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet Rosenheims. Es ist ca. 4 km vom Stadtrand und ca. 7 km vom Zentrum entfernt gelegen. Größter benachbarter Ortsteil ist im Nordwesten der Stadtteil Pang.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 „Westerndorf Am Wasen“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Pang mit den Flurstücksnummern: 916, 916/1, 917, 918, 918/2, 918/3, 918/4, 918/5, 918/6, 919, 921, 922 Teilfläche (T), 927, 929, 929/1, 929/2, 930/2, 930/3, 931, 931/1, 933, 934, 934/1, 936, 936/1, 937, 937/1, 938, 938/1(T), 938/2, 938/3, 938/4, 946, 948, 948/1, 948/2 (T), 948/3, 948/4, 951, 955, 956, 956/1, 956/2, 956/3, 956/4, 956/5, 958, 958/1, 958/2, 958/3, 959/2, 960, 961, 962, 962/1, 963, 964, 966/0 (T), 966/2, 968, 969, 969/1, 969/2, 970 (T), 973, 973/1, 976 (T), 976/1, 976/2, 995/5, 995/6, 995/7, 995/8, 995/9, 995/10, 996 (T), 997 (T), 998, 998/1, 998/4, 999 (T), 1089/1, 1090/1, 1090/2, 1090/3, 1091/2, 1091/3, 1091/4, 1091/5, 1091/6 (T), 1091/7 (T), 1091/8, 1091/9, 1091/10, 1091/11, 1091/12, 1109/6 (T), 1109/7 (T), 1146 (T), 1147, 1147/1, 1147/2, 1147/3, 1147/4, 1148 (T), 1148/1, 1149, 1149/1 (T) und 1149/2.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 205 beträgt insgesamt ca. 113.320 m² oder rund 11,332 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen (nicht „parzellenscharf“) dar. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rosenheim wurde am 12.12.1995 wirksam.



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1995

Für das Plangebiet stellt dieser inmitten landwirtschaftlicher Flächen den Ortszusammenhang als Dorfgebiet (MD) dar. An den Rändern und teilweise innerhalb des Siedlungszusammenhangs finden sich geschützte Landschaftsbestandteile (LB, geplant) und erhaltenswerte Obstwiesen bzw. ortsrandprägende private Grünflächen im Bestand. Zentral ist eine nach dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG, vor der Neufassung im März 2011) geschützte größere Feuchthfläche gelegen. Dargestellt sind ebenso eine Reihe schutzwürdiger Baumbestände und Gehölze.

Als Fläche für den Gemeinbedarf ist die Kirche Johann Baptist / Heilig Kreuz ausgewiesen.

Vorgenannte Darstellungen wurden auf die Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten übertragen. So kann der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt betrachtet werden.

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 BauNVO ein Dorfgebiet festgesetzt, um die bestehenden dörflichen Strukturen zu sichern und weiterhin den Erwerb durch landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen.

Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Tankstellen wird durch die mit Ihnen verbundenen Emissionen sowie Störungen, die hinsichtlich der benachbarten Wohnbebauungen ausgehen können, ausgeschlossen.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ebenfalls ausgeschlossen. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen. Nutzungskonflikte und durch die Nutzung entstehender Verkehr werden vermieden.

5.2. Fläche für Gemeinbedarf

Für die prägnante barocke Wallfahrtskirche St. Johann Baptist und Heilig Kreuz wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen und Einrichtungen für kirchliche Zwecke zulässig.

5.3. Bauweise

Westerndorf Am Wasen ist vor allem von zwei Gebäudetypologien geprägt. Dies sind (große) landwirtschaftliche Gebäude und Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. In Teilbereichen sind auch Doppelhäuser vorzufinden. Dementsprechend wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Bebauung in offener Bauweise und ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Reihenhäuser oder Gebäudezeilen sind typischerweise im Ort nicht vorzufinden und sollen auch zukünftig nicht neu entstehen.

5.4. Mindestmaße Baugrundstücke und Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im Zusammenhang mit der für den Geltungsbereich erlassenen Veränderungssperre hat sich gezeigt, dass es ein Regelungsbedarf für individuelle Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Grundstücksteilungen bzw. der Mindestmaße für Baugrundstücke als auch zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude besteht. Daher wurden entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen.

Es wurde festgesetzt, dass die Größe der Baugrundstücke im Dorfgebiet 350 m² pro Grundstück nicht unterschreiten darf. Für Doppelhaushälften müssen diese mindestens 250 m² pro Grundstück groß sein. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine Zersiedelung und den Verlust des dörflichen Charakters zu verhindern. Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem Datum des Satzungsbeschlusses als Baugrundstück bestand.

Um ein verträgliches Maß an Verkehrsaufkommen im Dorfgebiet zu halten, wurde festgelegt, dass bei Neubau, Umbau oder Ersatzbau je einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen und je freistehendem Einzelhaus maximal drei Wohnungen zugelassen werden. Für größere Einzelhäuser mit einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 300 m² sind maximal 8 Wohnungen in einem Wohngebäude zugelassen. Daneben ist bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben auch darauf zu achten, dass die Eigenart des Dorfgebiets als ein gemischtes Gebiet, mit einem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen, gewahrt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch gesetzliche Bestimmungen geregelt ist, dass ein Bestandschutz für vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten gegeben ist, soweit diese baurechtlich genehmigt sind. Der Bestandschutz besteht bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

5.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten. Ergänzt werden diese Regelungen durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und zur Begrünung bzw. Beschattung der Stellplatzanlagen im Bebauungsplan.

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (z.B. mit wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen). Bei der Anordnung von mehreren Stellplätzen ist ab 4 Stellplätzen ein mindestens 2,0 m breiter Bepflanzungsstreifen mit einer Baumpflanzung anzulegen. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Strukturierung aber auch gemeinsam mit der vorgenannten Festlegung der Vermeidung einer Aufheizung durch Verschattung und Wahl geeigneter Materialien.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, wertvollen Bestand zu sichern, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung landschaftsräumlich einzubinden. Um den besonderen Charakter der Landschaft in Westerndorf am Wasen zu erhalten und zu stärken, wurden straßenbegleitende Bäume und Hofbäume als zu erhalten bzw. zum Anpflanzen festgesetzt. Des Weiteren wurden für die Gegend typische Obstwiesen und Ortsbildprägende Gehölze als zu erhalten festgesetzt und zusätzlich Flächen, die der Ortsrandeingrünung dienen ergänzt. Die in der Planzeichnung schwarz und ohne farbliche Füllung dargestellten Bestandsbäume sind nur hinweislich mitaufgenommen worden

Um die Durchgrünung insbesondere in den privaten Gärten zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den

Bestand erfüllt wird. Durch die Festsetzung, dass bei den Gehölzpflanzungen mindestens 50 % heimische Arten zu verwenden sind, soll die ökologische Funktion und die Artenvielfalt gefördert werden.

Die zunehmend in Mode kommende Anlage von sog. „Schottergärten“ soll vermieden werden. Zur Unterstützung einer naturnahen Gestaltung und zur Förderung der Artenvielfalt sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, unzulässig. Sie bieten den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und im Sommer können die Flächen in keiner Weise zu einem klimatischen Ausgleich beitragen. Des Weiteren werden durch diese Festsetzungen die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, den Boden und das Mikroklima verhindert.

Zur weiteren Sicherung der Durchgrünung ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum je 300 m² angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten sowie vorhandenen Bäume können hierbei angerechnet werden, die anderen Baumstandorte sind frei wählbar.

Im Plangebiet ist eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume und zusammenhängender Grünstrukturen vorhanden. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt und sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Sollten diese entfallen so sind diese artengleich und in einer festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Vorhandener Bestand wird gesichert, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung bei Neupflanzungen meist erst nach vielen Jahren erreicht werden kann. Sollten einzelne Bäume aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, sind sie artengleich und in einer Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Ebenso sind die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen.

Als Ergänzung der bestehenden Ortsrandeingrünung sind im Norden und Süden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die mit Laubbäumen, Laubgehölzen und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen sind.

Ebenso soll der Baumbestand durch weitere ausgewählte und prägnante Standorte ergänzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumneupflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen. Den Pflanzlisten in den Hinweisen zum Bebauungsplan können Empfehlung zu Bäumen und Sträuchern entnommen werden.

Zudem wurde festgelegt, dass pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen oder auch eine überdeckte Gestaltung z. B. mit Baumrosten möglich ist, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung der Freibereiche sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

5.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden festgesetzten Ausgleichsflächen sind Flächen des Ökokontos bzw. bereits gesicherte Ausgleichsflächen anderer Verfahren, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Die in den zugehörigen Planungen festgesetzten Maßnahmen werden

gesichert und sind anhand dieser Quellen zu erhalten. Die Flächen sind zu beachten und dürfen nicht ohne Weiteres in Anspruch genommen werden.

Ebenso gesichert wurden im Geltungsbereich gelegene Uferschutzbereiche inmitten des Ortsgebiets. Der größte befindet sich zwischen Johannesweg und Kehlweg. Dort befindet sich ein ausgeprägter Bewuchs, der erhalten werden soll. Darin gelegen ist auch ein geschütztes Biotop aus der Biotopkartierung des Landesamts für Umwelt (LfU) mit der Nummer RO-1070. Beschrieben als „Laubgehölzbestände an Fließgewässern südwestlich Westerndorf“ und Haupttyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear“. Zwei weitere Uferschutzbereiche sind entlang des Engergrabens am Dorfweiher und von dort in Richtung der Kirche St. Johann Baptist und Heilig Kreuz gelegen.

5.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Im Bebauungsplan befinden sich Ausläufer des Engergrabens (vormals Kufmühlgraben) und des Kehlgrabens. Die Uferschutzbereiche sind zu beachten. Vom Wasserwirtschaftsamt wird für das Planungsgebiet darauf hingewiesen, dass es infolge von Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern im sonstigen Bebauungsplangebiet zu Überflutungen kommen kann. Um Schäden zu vermeiden, sollten daher bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Es wird deshalb empfohlen, Gebäude ausreichend hoch, über das umliegende Gelände hinaus, wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Die Rohfußbodenoberkanten der Erdgeschosse der Gebäude sollten 25 cm, mindestens jedoch 15 cm, über der Höhe des umliegenden Geländes liegen. Ebenerdige Eingänge, abschüssige Zufahrten und hauszugewandte Gefälle sind zu vermeiden. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen findet man z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bayern.de).

Für die beiden oben genannten und in der Planzeichnung dargestellten Gewässer III. Ordnung (Engergraben und Kehlgraben) ist der Gewässerentwicklungsplan der Stadt Rosenheim zu beachten, welcher im Oktober 2009 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die im Gewässerentwicklungsplan definierten Maßnahmen sollen umgesetzt werden, soweit es die Gegebenheiten im Einzelfall zulassen. Dies umfasst insbesondere den Erhalt des naturnahen Verlaufs, den Schutz der Uferbereiche (hier insbesondere der Freihaltung von Bebauung jeglicher Art bzw. der Vermeidung zusätzlicher Verbauten) im Ortsbereich von Westerndorf.

5.9. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen zum einen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen, mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines an die umgebende Bestandsbebauung anknüpfenden, zusammenhängenden Ortsbildes.

In Westerndorf Am Wasen ist das Satteldach die vorherrschende und somit ortsbildprägende Dachform der vorhandenen Bebauung. Es wird daher festgelegt, dass das Satteldach im Dorfgebiet die ausschließliche Dachform für alle Hauptgebäude ist.

Die Satteldächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Diese Festsetzung orientiert sich an den Ausführungen der bestehenden Gebäude im Ort. Bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich von landwirtschaftlichen Höfen und ehemals landwirtschaftlichen Höfen ist die Dachneigung des Bestandes zu erhalten.

Für Nebengebäude sind Satteldächer zugelassen. Es sind aber auch flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) oder Flachdächer zulässig. Diese sind dann aus klimatischen und gestalterischen Gründen zu begründen.

Werden für die Belichtung der Dachgeschosse Dachgauben angeordnet, dürfen diese höchstens eine Breite von 1,8 m besitzen. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Je Gebäude ist ein Quergiebel außenwandbündig, mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Die Summe aller Gauben- bzw. Quergiebelbreiten je Dachfläche darf maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite der Dachlänge betragen, damit diese einen noch untergeordneten Anteil der Dachfläche insgesamt einnehmen. Der Abstand der Dachaufbauten bis zur Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.

Haupt- und Nebengebäude sowie aneinandergebaute Gebäude wie Doppelhäuser sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden profilgleich aufeinander abzustimmen und auszuführen. Gleiches gilt für Garagen, damit diese als Einheit wirken.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht. Aufgrund des Planungsziels der Erhaltung der besonderen dörflichen Struktur wird Wert auf eine gute Gestaltung gelegt. Unachtsam installierte Anlagen können störend wirken und so Gebäude und Ortsbild beeinträchtigen. Die Anlagen müssen entspiegelte Oberflächen besitzen, was dem allgemeinen Stand der Technik entspricht. Die Deckgläser von Solarmodulen haben in der Regel eine Antireflexschicht, damit möglichst wenig auftreffendes Sonnenlicht wieder abgestrahlt wird. Das erhöht nicht nur die Stromausbeute, sondern verhindert auch, dass die Module die Nachbarn blenden. Zudem ist es sowohl im Naturschutz als auch beim Flugverkehr Thema Blendwirkungen zu vermeiden.

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauern und/oder Holzverschalungen vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder von Verblechungen möglich. Ausgenommen sind Fassaden historischer Gebäude, wenn diese in ursprünglicher Bauweise wiederhergestellt werden (z.B. unverputzter Tuffsteinbau, siehe Ziffer 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege).

Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig, da diese der ortsüblichen Farbgestaltung nicht entsprechen. Als Dachdeckungsmaterial sind vor Ort überwiegend ziegelrote bis rotbraune oder vereinzelt anthrazitfarbene Dachpfannen vorzufinden.

Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig, um bei Verunreinigungen des Boden-Grundwasser-Systems bei der Versickerung abfließenden Niederschlagswassers vorzubeugen.

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zu deren Lage und Gesamtgröße getroffen. Die festgelegte Größe der Werbeanlagen orientiert sich an der bestehenden und vorgesehenen Bebauung und Nutzungen. So sind es unter Berücksichtigung des vorhandenen Charakters des Dorfgebietes z. B. kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen sowie freie Berufe, die durch Werbung auf sich aufmerksam machen wollen.

Dementsprechend dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden und eine Fläche von 1,0 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.

Da im Dorfgebiet Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetrieben die Möglichkeit gegeben werden soll, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen, können ausnahmsweise größere Anlagen zugelassen werden, sofern es sich um nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 5 und 8 und BauNVO zulässige Betriebe handelt.

Um eine Beeinträchtigung der im Dorfgebiet lebenden und arbeitenden Bewohner auszuschließen, sind störende Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegendes Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen nicht zulässig.

5.10. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune oder dicht hinterpflanzte Stabgitterzäune aus Metall oder Maschendraht bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Diese entsprechen der ortstypischen Gestaltung. Sämtliche Einfriedungen sind als sockellose Ausführung festgesetzt, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien im gesamten Baugebiet zu gewährleisten. Die Einhaltung einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm ist notwendig, damit Kleinsäugetiere unter den Zäunen hindurchschlüpfen können.

Geschlossene bzw. blickdichte Einfriedungen wie Mauern oder Gabionen als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, um Verschattungen oder Beeinträchtigungen der Aussicht zu vermeiden. Stattdessen sollen lichtdurchlässige offene Arten und eine Hinterpflanzung mit Sträuchern oder Hecken gewählt werden.

6. Verkehrslärm Westtangente Rosenheim (B 15)

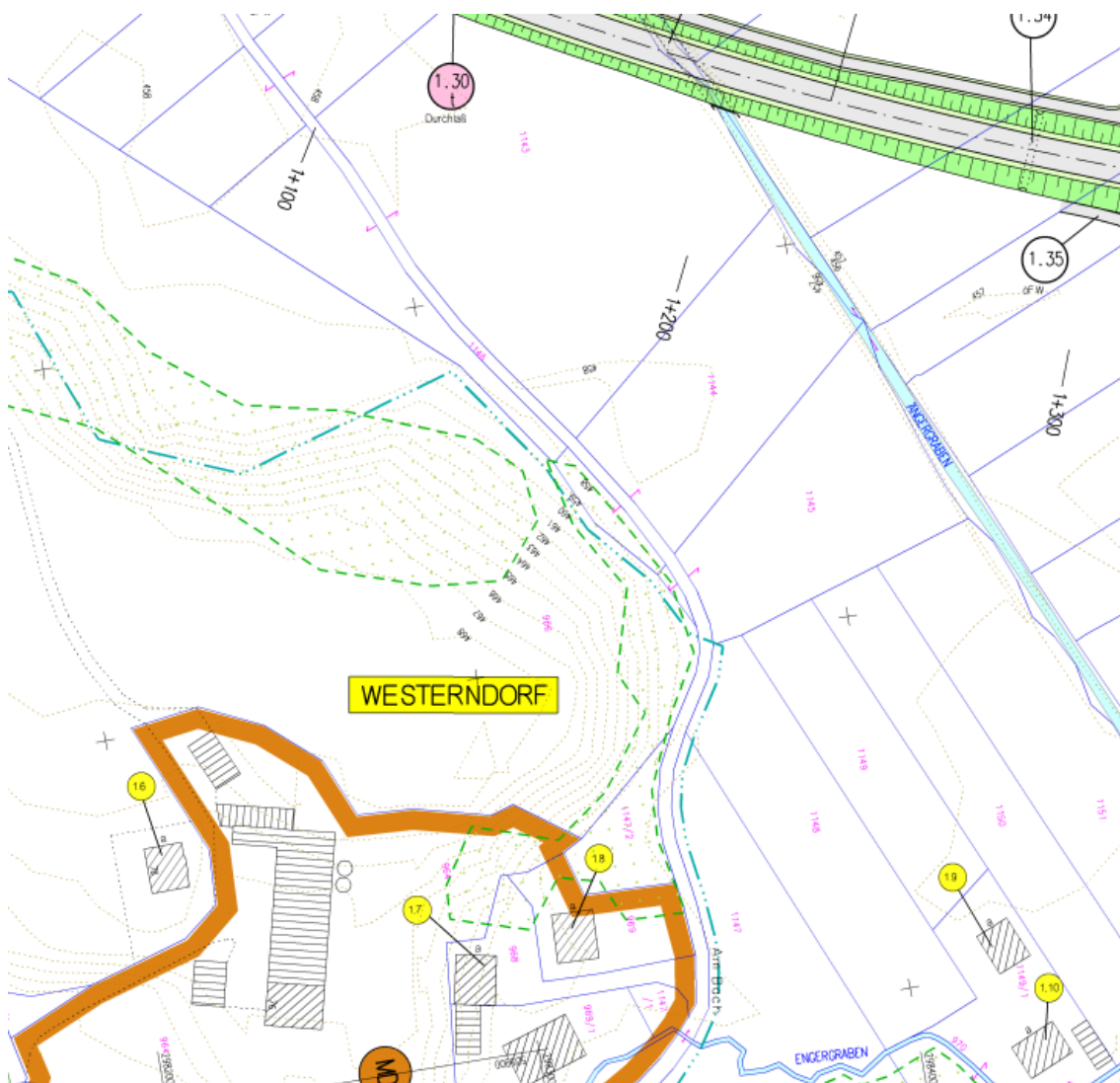


Abbildung 2: Tektur vom 20.12.2002 zur Planfeststellung vom 30.11.2000, Planfeststellung Westtangente Rosenheim Lageplan Bau-km 2+200, Straßenbauverwaltung Freistaat Bayern, Dorsch Consult GmbH.

Westlich von Westerndorf Am Wasen verläuft die Trasse der Westtangente Rosenheim (B15). In der Planfeststellung der 2015 in Betrieb genommenen Verkehrsstrasse wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen untersucht.

Dies betraf auch die nahegelegenen Gebäude im Norden des Ortes. In der vorherigen Darstellung (siehe Abbildung 2 auf Seite 9) sind die Immissionspunkte zu erkennen. Es handelt sich um die in der Abbildung dargestellten Punkte (in gelb) 1.6 bis 1.10.

Für alle geprüften Gebäude wurden die Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm der 16. BImSchV für Mischgebiete (MK / MD / MI / MU) von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts mit Werten von 53-58 dB (A) und 47-51 dB (A) an den Immissionsorten der nächstgelegenen Gebäude eingehalten.

7. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch Festlegungen, die mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft sind, z. B. Festsetzungen zur Oberflächengestaltung, Grünflächen und zu Baumpflanzungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Reihe von Baudenkmalen, die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnet sind. Es wird daher nachfolgend auf die im Plangebiet gelegenen Baudenkmäler mit den zugehörigen Denkmalnummern und ihrer jeweiligen Beschreibung hingewiesen.

Nordwestlich gelegen befindet sich das Gebäude „Am Wasen 76“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-231. Folgende Beschreibung wird gegeben: „Bauernhaus, Einfirstanlage, unverputzter Backsteinbau auf Tuffsteinsockel, mit Kniestock, gewölbtem Fletz und weitgespanntem dreischiffigem Stallgewölbe, um 1870“.

Westlich gelegen sind die beiden Gebäude:

„Am Wasen 75“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-195. Beschrieben als: „Bauernhaus, Einfirstanlage, unverputzter Tuffsteinbau mit Backsteingliederungen und -giebel, um Mitte 19. Jh., Balkon und Giebellaub erneuert“ und

„Kehlweg 2“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-199. Beschrieben als: „Bauernhaus, zweigeschossiger längsgeteilter Einfirstbau, mit Blockwandobergeschoss, im Kern 18. Jh.; Getreidekasten, Blockbau, in Stadelbau integriert, wohl noch 18. Jh.“.

Östlich gelegen ist das Gebäude „Johannesweg 4“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-197. Beschrieben als: „Kleinbauernhaus, zweigeschossiger unverputzter Tuffsteinbau mit Giebellaub, um Mitte 19. Jh.“.

Am „Johannesweg 6“ gelegen ist die Denkmalnummer D-1-63-000-196. Beschrieben als: „Feldkreuz, ohne Corpus, mit reichen Schnitzereien, bez. 1797“.

Die zentral gelegene barocke Wallfahrtskirche St. Johann Baptist und Heilig Kreuz, „Am Wasen 70“, besitzt die Denkmalnummer D-1-63-000-194 („Wallfahrtskirche, katholische Kirche, Filialkirche, Zentralbau“). Zugehörig sind Friedhofskapelle und umgebene Mauer ebenfalls Denkmäler mit der Nummer D-1-63-000-194 („Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle“) und D-1-63-000-194 („Friedhofsmauer, syn. Kirchhofsmauer“). Beschrieben als: „Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Kreuz, kreisrunder Zentralbau mit

mächtiger Zwiebelhaube und vierpassförmigem Grundriss im Inneren, von Constantin Pader, 1668, Westturm im Untergeschoss spätgotisch, Turmbekrönung 1776; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 2. Hälfte 17. Jh.; Friedhofskapelle, Walmdachbau mit Pilastergliederung und kreuzgewölbtem Durchgang, bez. 1689“.

Zugehörig im Kontext ist nachfolgendes Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-8138-0215. Beschrieben als: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Kreuz in Westerndorf und ihrer Vorgängerbauten“.



Abbildung 3: Ausschnitt Bayerischer Denkmalatlas, Bau- und Bodendenkmäler, Stand Januar 2025

Die vorgenannten Baudenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor jeder Baugenehmigung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten, dass die denkmal-schutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Bodenfunde sind entsprechend des Denkmal-schutzgesetzes zu melden.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung


Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist das „Verhältnis zum Baurecht“ geregelt. Entsprechend des Absatz 1 des § 18 BNatSchG ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

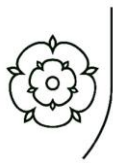
Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Im Einzelfall bei der Beurteilung nach § 35 besteht eine Ausgleichspflicht nach Bay-KompV.

Rosenheim, den 20.02.2025

Stadtplanungsamt Rosenheim
Herbert Hoch, Amtsleiter


.....

II Umweltbericht (gesonderte Fassung)



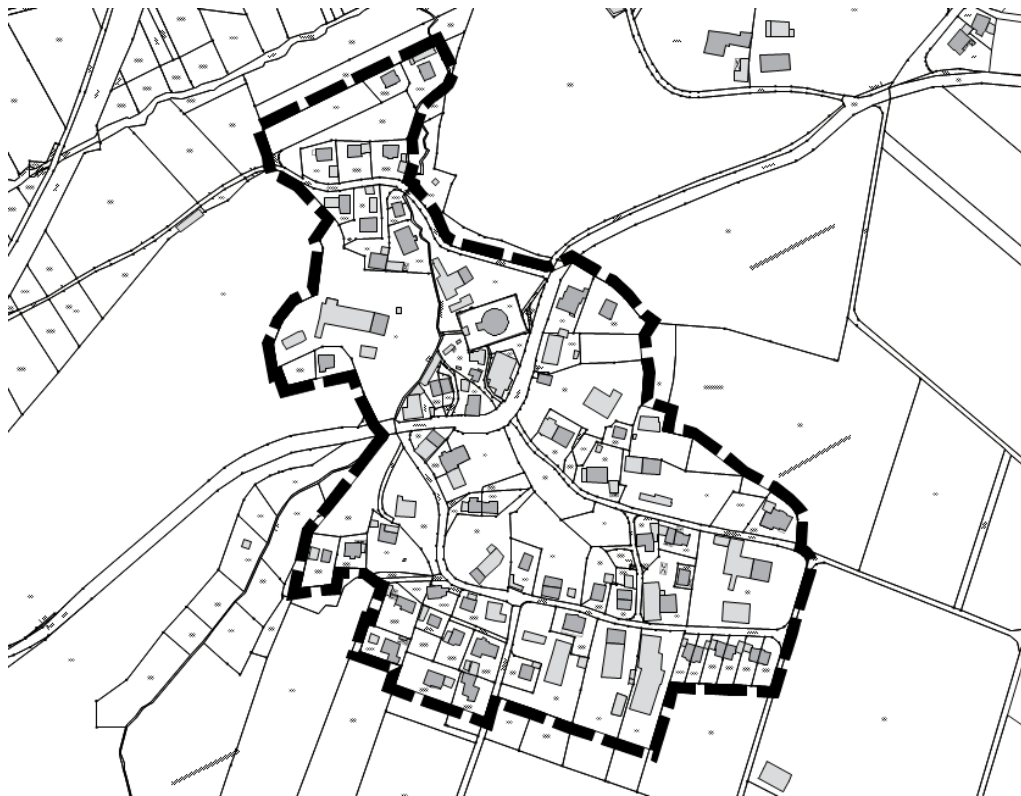
Stadt Rosenheim

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 205
„Westerndorf Am Wasen“

Teil E: Begründung mit Umweltbericht

II Umweltbericht



Erarbeitet für die Stadt von:

Umweltbericht	Umwelt und Planung Landschaftsarchitekten, Münchnerstr. 48, 83022 Rosenheim
Bauleitplanung	CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

20.02.2025

Teil E:
Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
II Umweltbericht	3
1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungspläne	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	3
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1 Schutzgüter	5
2.2 Weitere Umweltauswirkungen	19
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	20
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	22
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	22
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungspläne

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 "Westerndorf Am Wasen" für den Stadtteil Westerndorf Am Wasen der Stadt Rosenheim.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Rosenheim. Es ist ca. 4 km vom Stadtrand und ca. 7 km vom Zentrum entfernt gelegen. Größter benachbarter Ortsteil ist im Nordwesten der Stadtteil Pang.

Die Fläche des Bebauungsplans ist ca. 11,3 ha groß.

Ziel der Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geregelte und zielführende städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Stärkung eines noch in Teilen intakten Ortsbildes sowie der Wahrung der einzigartigen Identität zu schaffen. Es soll die historisch gewachsene dörfliche Struktur des Ortsteiles, welcher auch durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die naturräumliche Lage charakterisiert wird, erhalten bleiben. Charakteristisch für das Plangebiet sind zudem Grün- und Freiflächen, welche auch zukünftig in dieser Form erhalten bleiben bzw. vorhanden sein sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 205 für Westerndorf Am Wasen soll deshalb eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Er wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es werden für wesentliche Rahmenbedingungen z. B. zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten oder zum Schutz wichtiger Grünstrukturen und zu örtlichen Bauvorschriften geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans ist die Zielsetzung verbunden, Regelungen zu finden, die unerwünschte Fehlentwicklungen ausschließen und gewünschte Entwicklungen unterstützen. Dennoch soll genug Entwicklungsspielraum im Detail für verschiedene dorfangepasste Bauten und Bauweisen zulassen.

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

Die allgemeinen Gesetze, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung und Baugesetzgebungen sind mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Der nordwestliche Teil von Westerndorf befindet sich laut Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 5.3 Z in einem Überschwemmungsgebiet und laut Umweltatlas Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen.

Der Bereich nördlich und westlich der Straße Am Wasen liegt gem. RP 18 B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 22 „Feuchtgebiete südlich von Kolbermoor einschließlich Kaltental“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP 18 B I 3.1 Z).

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt den Ortzusammenhang als Dorfgebiet dar. Zentral gelegen ist ein Laubgehölz an einem Fließgewässer, welches teilweise nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG geschützt ist.

Dargestellt ist ebenso eine Reihe von ortsbildprägenden Baumbeständen und Gehölzen, welche teilweise nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt sind.

Auch erhaltenswerte Obstwiesen bzw. ortsrandprägende private Grünflächen sind im FNP dargestellt. An den Rändern und teilweise innerhalb des Siedlungszusammenhangs werden Vegetationsstrukturen dargestellt, welche als zu schützende Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG) vorgeschlagen werden.

Planausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim (1995)



Vorgenannte Darstellungen wurden auf die Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten übertragen. So kann der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt betrachtet werden.

Die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der momentan gültigen Form werden beachtet. Laut Regionalplan Südostoberbayern (RP18) liegt der Bereich nördlich der Staatsstraße „Am Wasen“ im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 22 „Feuchtgebiete südlich Kolbermoor einschließlich Kaltental“.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen zu ermitteln.

Da der Bebauungsplan in diesem Fall keine spezifische bauliche Entwicklung darstellt, beschränkt sich der Umweltbericht auf eine ausführliche Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie auf eine allgemeine Bewertung der Umweltauswirkung der dargestellten Planungen und Nutzungsregelungen sowie der geplanten Festsetzungen soweit sie die Schutzgüter betreffen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen

erfolgt verbal argumentativ. Auf eine Unterscheidung der Betroffenheiten in die Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit wird deshalb verzichtet.

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

2.1 Schutzgüter

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das betroffene Gebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D 66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ (nach Ssymank) sowie in der Naturraumeinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ und der Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“ (ABSP) (Quelle FIN-Web, LfU Bayern).

In der geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 werden die geologischen Einheiten folgendermaßen angegeben:



Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän (rosa-farben)

Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet)

Beckenablagerung, spätwürmzeitlich (grüne Schraffur)
Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig

Flussablagerung, holozän (Punkte)
Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel

Auszug aus der geologischen Karte M 1:25.000 (Quelle: Bayernatlas)



Die Bodentypen im Geltungsbereich sind:

59b: Fast ausschließlich Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Schluff bis Lehm (Seesediment, carbonatisch) (braun)

65b: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig (blau)

70a: Bodenkomplex: Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig (türkis)

Auszug aus der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (Quelle: Bayernatlas)

Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal

D-1-8138-0215 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Kreuz in Westerndorf und ihrer Vorgängerbauten“.

Grundwasser:

Zum Grundwasserstand im direkten Planungsgebiet liegen keine Angaben vor.

Beim ca. 900 m östlich entfernten Grundwasser- Messpunkt Pang wird der mittlere höchste Grundwasserstand mit 463,39 m ü NN (Geländehöhe 468,88 m ü NN) angegeben, die Angaben für den ca. 1 km nordwestlich entfernten Grundwassermesspegel Schlarbhofen 16 im Kaltental liegen bei 469,77 m ü NN, (Geländehöhe 471,09 ü NN). Insgesamt ist im Bereich nördlich der Staatsstraße mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Versickerungsfähigkeit:

Über die Versickerungsfähigkeit der Böden liegen keine Untersuchungen vor.

Altlasten:

Nach Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt Rosenheim sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Bodenfunktionen:

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Bodenfunktionen wie

- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser
 - Puffer, Filter für Schadstoffe
 - Lebensraum für Bodenlebewesen
 - Standort für Vegetation
 - Ertragsgrundlage für landwirtschaftliche Nutzung
- etc. gut erfüllen.

Allgemeine baubedingte Auswirkungen:

Durch die Möglichkeiten zu baulichen Nachverdichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden betroffen.

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greifen Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Allgemein können während der Bauphase auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Die Festsetzung, dass alle öffentlichen und privaten PKW-Stellplätze sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, kann die Oberflächenversiegelung verringern und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung und Bewertung:

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegt außerhalb regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes. Die Bauungsplanbereiche nördlich der Staatsstraße liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 22 „Feuchtgebiete südlich Kolbermoor einschließlich Kaltental“. Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt und zu einem großen Teil bereits bebaut. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus (großen) landwirtschaftlichen Gebäuden sowie Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie wenigen Doppelhäusern. Die Grünstrukturen im Gebiet setzen sich aus Privatgärten, Streuobstwiesen, vereinzelt Wiesenflächen und diversen Gehölzgruppen zusammen. Eine mögliche Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes ist für das Schutzgut Fläche grundsätzlich positiver zu bewerten als eine Neubebauung auf bisher unberührten landwirtschaftlichen in der freien Landschaft.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

Oberflächengewässer:

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans fließt der Engergraben (früher Kuffmühlgraben) von Südwesten nach Norden. Sein Einzugsgebiet liegt außerhalb der Stadtgrenze im Bereich der "Aisinger Filze". Der Engergraben tritt aus einer Verrohrung direkt an der Autobahn in das Stadtgebiet von Rosenheim ein. Im Ortsbereich von Westerndorf befindet sich eine Wehr, so dass sich der Bachlauf zu einem Stillgewässer (Westerndorfer Weiher) aufstaut. Für den Engergraben liegt keine Gewässerstrukturkartierung vor.

Ein weiterer kleiner Bachlauf (Kehlgraben) kommt mittig im Ort in einem gehölzbestandenen Einhang zu Tage und fließt ebenfalls nach Norden unter der Staatsstraße durch, wo er südwestlich der Kirche in den Engergraben einmündet. In ca. 200 m Entfernung im Norden verläuft die Kalten, ein Fließgewässer 2. Ordnung, in die der Engergraben einmündet. Kurz vor der Einmündung in die Kalten fließt dem Engergraben noch der Ängerbach zu.

Alle 3 genannten Bachläufe sind im Gewässerentwicklungsplan (GEP) der Stadt Rosenheim beschrieben.

Für den Engergraben, welcher im GEP Kuffmühlgraben genannt wird, werden im Ortsbereich von Westerndorf folgende Ziele genannt:

- Kein neuer zusätzlicher Verbau im Dorfbereich von Westerndorf
- Erhalt des naturnahen Verlaufs (leicht mäandrierend) nördlich der Straße Am Bach bis zur Mündung in die Kalten

Für den Kehlgraben werden folgende Ziele genannt:

- Nutzung des Einhangs für Schafe und Geflügel nicht weiter intensivieren
- Baumbestand erhalten

Foto Engergraben (früher Kuffmühlgraben):



Foto Bachlauf im Talbereich (Kehlgraben)



Grundwasser:

Zum Grundwasserstand im direkten Planungsgebiet liegen keine Angaben vor.

Beim ca. 900 m entfernten Grundwasser- Messpunkt Pang wird der mittlere Grundwasserstand mit 462,94 m ü NN (Geländehöhe 468,88 m ü NN) angegeben, die Angaben für den ca. 1 km nordwestlich entfernten Grundwassermesspegel Schlarbhofen 16 im Kaltental liegen bei 468,40 m ü NN, (Geländehöhe 471,09 ü NN). Insgesamt ist im Bereich nördlich der Staatsstraße also ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.

Überschwemmungsgebiet:

Laut des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans weder in einem 100-jährigen Hochwasser HQ100- Bereich noch in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis HQ-extrem betroffen wäre. Das Gelände ist teilweise als wassersensibler Bereich sowie als Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen.



Ausschnitt: Wassersensibler Bereich (braune Fläche), (Quelle Bayernatlas)



Ausschnitt: Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Quelle Bayernatlas)

Die Oberflächengewässer im Planungsgebiet sind im B-Plan dargestellt.
Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die Lage im Alpenvorland sowie dem Relief- und Höhenunterschied entscheidend bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 9,4° C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Umkreis ca. 1.260 mm. Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden. Die großen Reliefunterschiede lassen darüber hinaus auch lokale Zirkulationssysteme mit Berg- und Talwinden entstehen. Generell überwiegen in ländlich geprägten Gebieten die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (Wald-, Acker- und Grünlandflächen) gegenüber den Frischluftverbrauchsgebieten. So auch hier, wo der Geltungsbereich des Bebauungsplans in weitläufigen Grünlandflächen liegt. Daher sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend vorhanden. Nur wenige 100 m nördlich des Planungsgebietes verläuft die Kaltenaue. Generell handelt es sich bei der Kaltenaue um ein Kaltluftentstehungsgebiet, sowie eine für die Stadt Rosenheim klimatisch wichtige Durchlüftungsbahn (siehe Analyseplan und Klimawandelanpassungskonzept Stadt Rosenheim)

Allgemeine Auswirkungen der Planung:

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch Festlegungen, die mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft sind, z. B. Festsetzungen zur Oberflächengestaltung, Grünflächen und zu Baumpflanzungen zu einer Verbesserung der Klimabilanz beitragen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten vom Stadtgebiet Rosenheim. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Westtangente B 15. Im Nordosten der Fläche befindet sich der Ortsteil Pang.

Das betroffene Gebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D 66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ (nach Ssymank in FisNatur) sowie in der Naturraumeinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ und der Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“ (ABSP) (Quelle FIN-Web, LfU Bayern).

Der Vorhabensraum liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG, allerdings grenzt in ca. 40 m nördlicher Entfernung das FFH-Schutzgebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ (8138-371) an.

Das Planungsgebiet beinhaltet mehrere Biotope der bayerischen Biotopkartierung:

Ro-1066 Baumgruppe in Westerndorf (Eschen und Stiel-Eichen)

Kleinflächige Baumgruppe an einer Hangkante im Ortsbereich von Westerndorf, die von zwei mächtigen Stiel-Eichen und von Eschen aufgebaut wird.

Ro-1067 Baumgruppen in Westerndorf (Eschen)

Zwei aus starken, markanten Eschen bestehende Baumgruppen vor einem Anwesen bzw. im Bereich einer Straße in Westerndorf.

Ro-1070 Laubgehölzbestände an Fließgewässern südwestlich Westerndorf

Von Laubgehölzbeständen (vor allem Erlen, Eschen, Berg-Ahorne und Eichen) gesäumte Fließgewässer südwestlich Westerndorf, deren Einzugsgebiet außerhalb der Stadtgrenze im Bereich der "Aisinger Filze" liegt. Im Ortsbereich von Westerndorf befindet sich ein Wehr, so dass es zu einem stillgewässerähnlichen Anstau kommt, an dessen stellenweise steilen, landschaftsbildprägenden Uferabhängen z. T. starke Altbäume stocken. Vereinzelt sind im Bestand auch Nadelgehölze (v. a. im Uferbereich: junge Fichten) zu finden. Daneben wurde ein von Erlen, Eschen und Ahorn-Bäumen geprägter Gehölzbestand an einer steilen Böschung im Bereich eines Grabens in Westerndorf erfasst.

→ Geschützt nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG sowie nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG

Ro-1078 Feldgehölze am nördlichen Ortsrand von Westerndorf

Vor allem von Stiel-Eichen geprägte Feldgehölze mit einer eher spärlich ausgebildeten Kraut- und Grasschicht am nördlichen Ortsausgang von Westerndorf. Vereinzelt sind mächtige Eichen in den Bestand eingestreut. Daneben sind auch randlich Fichten zu finden.

→ Geschützt nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG

Ro-1079 Nasswiesen-Bereich am nördlichen Ortsausgang von Westerndorf

Nasswiesen-Bereich in einer intensiv genutzten Viehweide (Trittstellen) am nördlichen Ortsausgang von Westerndorf, der sich in einer vernässten Geländemulde befindet. Der Bestand wird durch die Wald-Simse geprägt. Stellenweise kommt Erlen-Jungwuchs auf.

→ Geschützt nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG

Ro-1080 Feldgehölze am nordwestlichen Ortsrand von Westerndorf

Feldgehölze an einer Hangkante am nordwestlichen Ortsrand von Westerndorf, die vor allem durch Stiel-Eichen und Eschen geprägt werden. Vereinzelt sind mächtige Altbäume vorhanden. Teilweise sind auch Fichten im Bestand zu finden.

→ Geschützt nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG

Ro-1138 Baumhecke in Westerndorf

Baumhecke im Ortsbereich von Westerndorf, die auf einer straßenbegleitenden Böschung stockt und vor allem durch Eschen und Eichen geprägt wird.

→ Geschützt nach § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG

Ro-1258 Markante Einzelbäume in Westerndorf

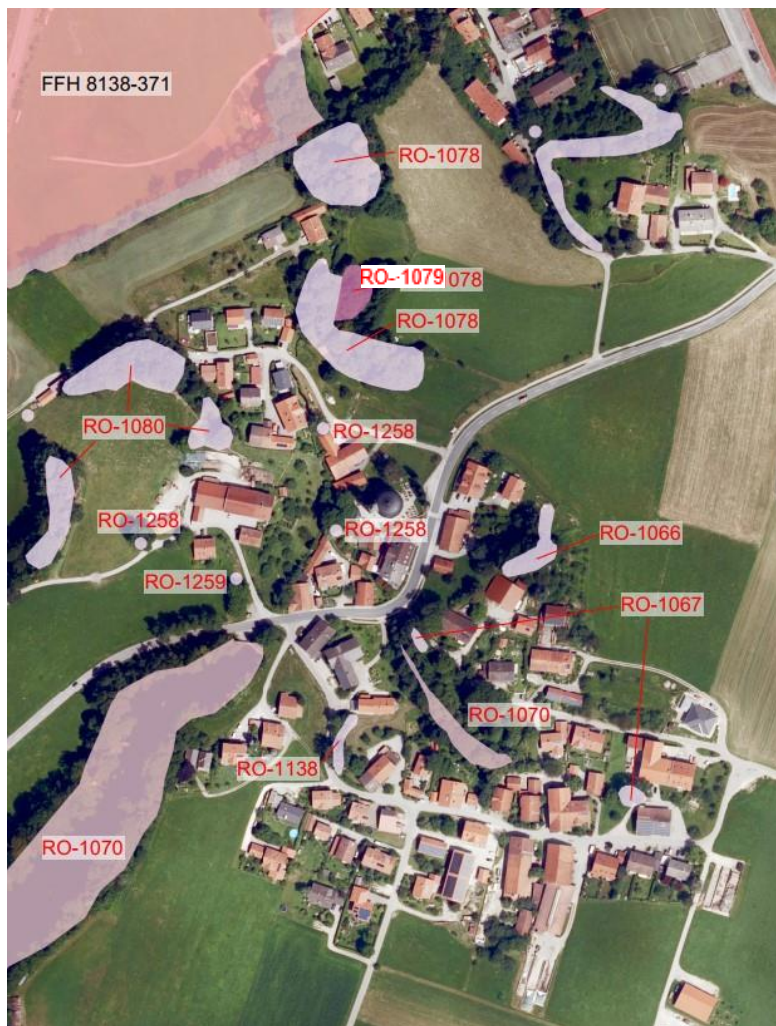
Markante Einzelbäume (Eschen und Stiel-Eiche) in Westerndorf, die einen Brusthöhendurchmesser zwischen ca. 75 cm und 90 cm aufweisen.

Ro-1259 Markanter Einzelbaum in Westerndorf (gefällt)

Mächtige, markante Stiel-Eiche (Quercus robur) mit ausladender Krone an einer Wegböschung am westlichen Ortsrand von Westerndorf, die einen Brusthöhendurchmesser von 130-140 cm aufweist.



Stumpf der gefällten Stiel- Eiche (RO-1259)



Luftbildausschnitt Biotop- und FFH-Gebiet (Quelle: Finweb, LfU Bayern)

Im gültigen Flächennutzungsplan sind an den Rändern und teilweise innerhalb des Siedlungszusammenhangs Gehölze dargestellt, welche als zu schützende Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG) vorgeschlagen werden. Eine Unterschutzstellung ist allerdings bisher nicht erfolgt.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte am 27.03.2024 sowie am 08.04.2024.

Der Siedlungsbereich von Westerndorf wird geprägt von privaten Grünflächen, welche oft mit Obstgehölzen oder im landwirtschaftlichen Siedlungsbereich mit Hofbäumen bepflanzt sind. Großzügige Obstwiesen liegen um die bäuerlichen Höfe im Nordwesten und im Osten von Westerndorf. In der Ortsmitte verläuft ein gehölzbestandener Taleinschnitt aus dem ein kleiner Bachlauf, der Kehlgraben entspringt. Weitere größere Baumbestände und Gehölze liegen entlang des Bachlaufes des Engergrabens sowie im Hangbereich im Nordosten des Geltungsbereiches. Als dorfuntypische Begrünung sind größere Thujenhecken im Bereich von neueren Gebäuden vorhanden.



Obstwiese am südlichen Ortsrand Obstgehölze in den Gärten



Obstgehölze in den Gärten



Hofsituation mit Hofbaum














Gehölzbestandener Graben (Kehlgraben) in der Ortsmitte










Ausgleichsfläche im Norden




ZEICHENERKLÄRUNG**GEWÄSSER, GRÜNLAND, UND GEHÖLZSTRUKTUREN**

	F 11 Sehr stark bis vollständig verändertes Fließgewässer
	G 11 Intensivgrünland
	G 2 Extensivgrünland
	G 4 Tritt- und Parkrasen
	V 51 Grünflächen entlang von Verkehrsbeständen
	B 112 Mesophile Gebüsche
	B 113 Sumpfgebüsche
	B 141 Schnitthecken mit überwiegend einheimischen Arten
	B 142 Schnitthecken mit überwiegend gebietsfremden Arten
	B 43 Steuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland
	P 2 Privatgärten und Kleinanlagen

VERKEHRS- UND SIEDLUNGSFLÄCHEN

	P 41 Sonderflächen und Kleingebäude der Landwirtschaft
	V 11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt
	V 12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt
	V 31 Rad-/Fußweg und Wirtschaftswege, versiegelt
	V 33 Rad-/Fußweg und Wirtschaftswege, unbefestigt
	X 3 Sondergebiete
	Gebäude

SONSTIGES

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Uferschutzgebiet und Feuchtgebiet
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
	Biotop

Aussagen zu vorhandenen Tierarten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Aufgrund des Bestandes an alten Gebäuden sowie altem Baumbestand und extensiv genutzten Obstwiesen kann jedoch mit einem Vorkommen streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, höhlenbrütende Vogelarten, Bilche etc.) gerechnet werden.

Da der Bebauungsplan lediglich den Bestand festsetzt und keine konkreten Eingriffe vorsieht, werden durch die Planung für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des Art. § 44 Abs. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Um jedoch zu vermeiden, dass es für einzelne Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Belange des Artenschutzes abzuhandeln. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) in Gebäuden bzw. Nistplätze an Gebäuden befinden, ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung eine fachkundige Person heranzuziehen.

Allgemeine Auswirkungen der Planung:

Im Plangebiet ist eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume und zusammenhängender Gehölzstrukturen vorhanden. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt und sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Zur weiteren Sicherung der Durchgrünung ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum je 300 m² angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten sowie vorhandenen Bäume können hierbei angerechnet werden, die anderen Baumstandorte sind frei wählbar.

Ebenso soll der Baumbestand durch weitere ausgewählte und prägnante Standorte ergänzt werden.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten in festgelegten Mindestpflanzqualitäten und bei den Gehölzpflanzungen sind mindestens 50 % heimische Arten zu verwenden.

Durch diese Festsetzungen kann das Schutzgut Pflanzen in seiner jetzigen Ausprägung geschützt werden und durch die geplanten Neupflanzungen sogar teilweise eine Verbesserung erfahren.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das betroffene Gebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D 66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ (nach Ssymank in FISNatur) sowie in der Naturraumeinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ und der Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“ (ABSP) (Quelle FIN-Web, LfU Bayern).

Das Gebiet nördlich der Staatsstraße „Am Wasen“ liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 22 „Feuchtgebiete südlich Kolbermoor einschließlich Kaltental“.

Westerndorf liegt in einem topografisch stark geprägten Gelände. Der alte Hauptort südlich der Staatsstraße liegt auf einer Terrassenstufe der Kalten und zieht sich von der Straße aus nach Südosten und nach Nordwesten den Hang hinauf. Der Engergraben sowie der ihm zulaufende Bach im Osten verlaufen in Einschnitten, welche von Süd nach Nord ausgerichtet sind. Die ortsbildprägende barocke Wallfahrtskirche St. Johann Baptist und Heilig Kreuz liegt auf einer leichten Erhöhung im Tal des Engergrabens, welches sich nach Norden Richtung Kalten aufweitert.



Ausschnitt: historische Karte von 1908 mit Topografie sowie Höhenrelief (Quelle Bayernatlas)

Die Bebauung besteht hauptsächlich aus (großen) landwirtschaftlichen Gebäuden, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie wenigen Doppelhäusern.

Die Grünstrukturen im Gebiet setzen sich aus Privatgärten, extensiven Obstwiesen, vereinzelt Rasen- und Wiesenflächen und prägnanten Gehölzgruppen zusammen.

Durch die Topografie und durch die vorhandenen Gehölzstrukturen im Westen sowie Nordwesten und Nordosten sowie durch die Obstgärten im Osten ist das Planungsgebiet gut in das Landschaftsbild eingebunden und nur teilweise, v.a. im Süden von der Landschaft her einsehbar.

Von allen Seiten angrenzend an das Plangebiet liegen landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen. Ca. 300 m in nordwestlicher Richtung verläuft die Westtangente der B 15. Dies bedeutet eine gewisse Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das dörflich geprägte Ortsbild ist teilweise durch neuere Gebäude mit größeren versiegelten Pflasterflächen und wenig dorftypischer Eingrünung (Thujenhecken) verändert.

Allgemeine Auswirkungen der Planung:

Für Nachverdichtungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Bebauung in offener Bauweise und ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Reihenhäuser oder Gebäudezeilen sind typischerweise im Ort nicht vorzufinden und sollen auch zukünftig nicht neu entstehen.

Durch Festsetzungen soll ein übermäßiger Wohnungsbau vermieden werden. Daneben ist bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben auch darauf zu achten, dass die Eigenart des Dorfgebiets als ein gemischtes Gebiet, mit einem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen, gewahrt wird.

Auch zur baulichen Gestaltung sind im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen enthalten. Diese Festsetzungen dienen zum einen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen, mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines an die umgebende Bestandsbebauung anknüpfenden, zusammenhängenden Ortsbildes.

Wie schon beim Schutzgut Pflanzen und Tiere beschrieben werden die im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume und zusammenhängender Grünstrukturen in der Planzeichnung entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

Durch Festsetzungen sind Neupflanzungen in den Gärten und Grundstücken vorgesehen. Ebenso soll der Baumbestand durch weitere ausgewählte und prägnante Standorte ergänzt werden. Durch diese Festsetzungen kann das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild in seiner jetzigen Ausprägung geschützt werden und durch die geplanten Neupflanzungen sogar teilweise eine Verbesserung erfahren.

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung:

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die Staatsstraße 2010 welche den Ort zerschneidet und in 2 Ortsteile aufteilt. Eine Überquerung der Straße ist für Fußgänger und vor allem Kinder mit einer gewissen Gefahr verbunden, da die Straße durch die Kurve nicht gut einsehbar ist und hier teilweise sehr schnell gefahren wird. Auch durch Lärm- und Schadstoffe infolge des KFZ- Verkehrs sind die Anlieger der Staatsstraße betroffen. Ca. 300 m in nordwestlicher Richtung verläuft die neue Westtangente B 15. Dies bedeutet eine gewisse Beeinträchtigung für die dort wohnenden Menschen.

In der Planfeststellung der 2015 in Betrieb genommenen Verkehrsstrasse wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sowie die nahegelegenen Gebäude im Norden des Ortes untersucht. Für alle geprüften Gebäude wurden die Immissionsgrenzwerte mit Werten von 53-58 dB (A) tags und 47-51 dB (A) nachts eingehalten. Der Siedlungsbereich von Westerndorf ist als Dorfgebiet festgesetzt und durch ein Miteinander von Wohnen, Landwirtschaft und ländlichem Gewerbe geprägt. Durch geeignete Festsetzungen sollen diese bestehenden dörflichen Strukturen gesichert und weiterhin der Erwerb durch landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Reihe von Baudenkmälern, die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnet sind.

Sie sind in einer Übersichtskarte in der Begründung dargestellt.

D-1-63-000-231 „Bauernhaus, Einfirstanlage, unverputzter Backsteinbau auf Tuffsteinsockel, mit Kniestock, gewölbtem Fletz und weitgespanntem dreischiffigem Stallgewölbe, um 1870“ (Nordwestlicher Ortsrand, Am Wasen 76)

D-1-63-000-195 „Bauernhaus, Einfirstanlage, unverputzter Tuffsteinbau mit Backsteingliederungen und -giebel, um Mitte 19. Jh., Balkon und Giebellaube erneuert“ (Westlicher Ortsrand, Am Wasen 75)

D-1-63-000-199 Bauernhaus, zweigeschossiger längsgeteilter Einfirstbau, mit Blockwandobergeschoss, im Kern 18. Jh.; Getreidekasten, Blockbau, in Stadelbau integriert, wohl noch 18. Jhd.“ (Westlicher Ortsrand, Kehlweg 2)

D-1-63-000-196 „Feldkreuz, ohne Corpus, mit reichen Schnitzereien, bez. 1797“ (Östlicher Ortsrand, Johannesweg 6)

D-1-63-000-197 „Kleinbauernhaus, zweigeschossiger unverputzter Tuffsteinbau mit Giebellaube, um Mitte 19. Jhd.“ (Östlicher Ortsrand, Johannesweg 4)

D-1-63-000-194 „Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Kreuz, kreisrunder Zentralbau mit mächtiger Zwiebelhaube und vierpassförmigem Grundriss im Inneren, von Constantin Pader, 1668, Westturm im Untergeschoss spätgotisch, Turmbekrönung 1776; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 2. Hälfte 17. Jh.; Friedhofskapelle, Walmdachbau mit Pilastergliederung und kreuzgewölbtem Durchgang, bez. 1689“.

Zugehörig sind Friedhofskapelle mit der Nummer D-1-63-000- 194 „Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle“ und die umgebene Mauer mit der Nummer D-1-63-000-194 „Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer“. (Zentrum, Am Wasen 70)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal

D-1-8138-0215 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Hl. Kreuz in Westerndorf und ihrer Vorgängerbauten“

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere. Andere über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Mit negativen Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, ist daher nicht zu rechnen.

2.2 Weitere Umweltauswirkungen

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Westerndorf ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt als auch Ereignisse die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem 100-jährigen Hochwasser HQ100- Bereich noch in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis HQ-extrem betroffen wäre. Das Gelände ist teilweise als wassersensibler Bereich sowie als Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen. Rosenheim gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S. Es wurden somit keine Risiken festgestellt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Aufgrund der geltenden Bauvorschriften ist zu erwarten, dass zukünftige Gebäude nach dem Stand der Technik errichtet werden. Regenerative Baustoffe sollten bestmöglich eingesetzt werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Ressourcen:

Aufgrund der geltenden Bauvorschriften ist zu erwarten, dass zukünftige Gebäude nach dem Stand der Technik errichtet werden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt durch die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich unberührt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. bei einer ungeordneten Nachverdichtung ohne Vermeidungsmaßnahmen bestünde die Gefahr, dass sich die historisch gewachsene dörfliche Struktur des Ortsteiles Westerndorf durch dorfuntypische Bebauung verändert und erhaltenswerte Vegetationsstrukturen entfallen könnten. Dadurch wären die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Pflanzen/Tiere negativ betroffen.

Da der Bebauungsplan jedoch keine spezifische bauliche Entwicklung darstellt, sondern vor allem den Bestand festsetzt ergeben sich für restlichen Schutzgüter keine Veränderungen zum bisherigen Umweltzustand.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.
- Öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen).
- Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Fläche

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.
- Öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen).
- Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).
- Bei der Anordnung von mehreren Stellplätzen ist ab 4 Stellplätzen ein mindestens 2,0 m breiter Bepflanzungstreifen mit einer Baumpflanzung anzulegen. Die Verschattung verhindert eine (mikroklimatische) Aufheizung der Flächen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Laubgehölzen (Pflanzenvorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.
- Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum (Pflanzenvorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume und vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.
- Bei der Anordnung von mehreren Stellplätzen ist ab 4 Stellplätzen ein mindestens 2,0 m breiter Bepflanzungstreifen mit einer Baumpflanzung anzulegen.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z. B. Baumroste).

- Der festgesetzte Bestand von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die durch Planzeichen und textliche Festsetzungen festgesetzten Neupflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen (Pflanzenvorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2, Mindestpflanzqualitäten Gehölzpflanzungen siehe in den Textfestsetzungen im Teil C der Ziffer 6.6).
- Durchführung von Gehölzfällungen oder Ausholungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (Oktober-Februar).
- Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune oder dicht hinterpflanzte Stabgitterzäune aus Metall oder Maschendraht bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Diese sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erstellen.
- Um zu vermeiden, dass es für einzelne Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Belange des Artenschutzes abzuhandeln. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) in Gebäuden bzw. Nistplätze an Gebäuden befinden, ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung eine fachkundige Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen, anhand der Bewertung kann die Untere Naturschutzbehörde bei Bedarf geeignete Artenschutzmaßnahmen festlegen.
- Bei der Beleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Gestaltung in Form der Minderung der Abstrahlhelligkeit mit der Verwendung von NAV-Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer maximalen Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu achten. Leuchten sollen mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten ausgestattet sein. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung sollte grundsätzlich ab spätestens 23 Uhr abgeschaltet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum (Pflanzenvorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume und vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.
- Geschlossene bzw. blickdichte Einfriedungen wie Mauern oder Gabionen als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, um Verschattungen oder Beeinträchtigungen der Aussicht zu vermeiden. Stattdessen sollen lichtdurchlässige offene Arten und eine Hinterpflanzung mit Sträuchern oder Hecken gewählt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Immissionsschutzvorsorge durch Beachtung des Hinweises auf empfohlenen Mindestabständen zu landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere auf die „Abstandsregelung Rinderhaltung“ vom Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ der Bayerischen Immissionsschutzbehörden sowie die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Die Baudenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Art. 6 Abs. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist das „Verhältnis zum Baurecht“ geregelt. Entsprechend des Absatz 1 des § 18 BNatSchG ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Im Einzelfall bei der Beurteilung nach §35 besteht eine Ausgleichspflicht nach Bay-KompV.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geregelte und zielführende städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Stärkung eines noch in Teilen intakten Ortsbildes eines bestehenden historisch gewachsenen Siedlungsgebietes zu schaffen.

Dadurch ergaben sich keine alternativen Planungsüberlegungen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen und entsprechend der Planungsvorgaben angepasst.

Da der Bebauungsplan in diesem Fall keine spezifische bauliche Entwicklung darstellt beschränkt sich der Umweltbericht auf eine ausführliche Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie auf eine Bewertung der Umweltauswirkung der dargestellten Planungen und Nutzungsregelungen sowie der geplanten Festsetzungen soweit sie die Schutzgüter betreffen.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Rosenheim, die Internetseite FINWEB der LFU Bayern sowie der Bayern Atlas (Geoportal Bayern) verwendet.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 27.03.2024 sowie am 08.03.2024.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

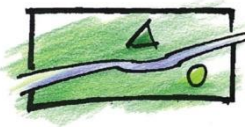
Gegenstand der Umweltprüfung ist die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 "Westerndorf am Wasen" für den Stadtteil Westerndorf der Stadt Rosenheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Rosenheim. Es ist ca. 4 km vom Stadtrand und ca. 7 km vom Zentrum entfernt gelegen. Größter benachbarter Ort ist im Nordwesten der Stadtteil Pang. Die Fläche des Bebauungsplans ist ca. 11,3 ha groß.

Ziel der Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geregelte und zielführende städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Stärkung eines noch in Teilen intakten Ortsbildes sowie der Wahrung der einzigartigen Identität zu schaffen. Es soll die historisch gewachsene dörfliche Struktur des Ortsteiles, welcher auch durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die naturräumliche Lage charakterisiert wird, erhalten bleiben. Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es werden für wesentliche Rahmenbedingungen z. B. zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten oder zum Schutz wichtiger Grünstrukturen und zu örtlichen Bauvorschriften geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da der Bebauungsplan in diesem Fall keine spezifische bauliche Entwicklung darstellt beschränkt sich der Umweltbericht auf eine ausführliche Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie auf eine Bewertung der Umweltauswirkung der dargestellten Planungen und Nutzungsregelungen sowie der geplanten Festsetzungen soweit sie die Schutzgüter betreffen.

Da der Bebauungsplan vor allem Festsetzungen und Hinweise enthält, welche den Bestand festsetzen und die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere schützen und stärken sollen, ergeben sich für restlichen Schutzgüter keine oder nur geringe Betroffenheiten.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich.



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de

.....
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann