

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ortsteil Westerham
Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 103 „SO Nahversorgung Westerham“
mit integrierter Grünordnung

Begründung zum Bebauungsplan

Anhang 1

Umweltprüfung und Umweltbericht
n. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
inkl. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Brannenburg

Mühlenstraße 20a Tel.: 08034 – 90 99 59-0
83098 Brannenburg Fax 08034 – 90 99 59-29
Kai brannenburg@plg-strasser.de

Stand:

Vorentwurf Dezember 2016
Entwurf Februar 2018
Plannfass. f. Bekanntm. Juli 2018
BV 15787

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Anlass und Vorbereitung des Bebauungsplans**
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3.0 Ausgeübte Nutzung und Beschaffenheit des Baugebiets**
- 4.0 Planungsgrundlagen und Fachgutachten**
 - 4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Fachgutachten
- 5.0 Technische Infrastruktur**
- 6.0 Begründung der Festsetzungen**
 - A Festsetzungen durch Text und Planzeichen**
 - Zu A 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Zu A 2.0 Art der baulichen Nutzung
 - Zu A 3.0 Maß der baulichen Nutzung
 - Zu A 4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - Zu A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr
 - Zu A 6.0 Öffentliche und private Verkehrsflächen
 - Zu A 7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - B Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Zu B 1.0 Flächen für den ruhenden Verkehr
 - Zu B 2.0 Private Grün- und Freiflächen
 - Zu B 3.0 Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Zu B 4.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Zu C 1.0 Höhenlage der Gebäude für Neubauten
 - Zu C 2.0 Fassadengestaltung
 - Zu C 3.0 Dachgestaltung
 - Zu C 4.0 Werbeanlagen
 - Zu C 5.0 Einfriedungen
- 7.0 Auswirkungen**
- 8.0 Verfahren**
- 9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis**

1.0 Anlass und Vorbereitung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Westerham soll die verbrauchernahe Versorgung für die südlichen Ortsteile der Gemeinde gestärkt werden. Im Gewerbegebiet Weidach ist daher die vorhabenbezogene Realisierung eines Einzelhandelsstandorts mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt geplant.

Der Gemeinderat Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 26.04.2016 bzw. 19.05.2015 den Beschluss gefasst, für die südlichen Teilflächen der Flur Nr. 2579 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“ aufzustellen.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant im Ortsteil Westerham auf dem Grundstück Flur Nr. 2579, Gemarkung Vagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.420 m² (Geschossfläche 2.237 m²), eines Discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.179 m² (Geschossfläche 2.278 m²) und eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 742 m² (Geschossfläche 962 m²) zu schaffen.

Bei der vorliegenden Größenordnung der geplanten Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Discounters handelt es sich jeweils um ein eigenständiges Einzelhandelsgroßprojekt. Der geplante Drogeriemarkt bleibt mit 742 m² Verkaufsfläche und einer Geschossfläche von 962 m² unter der Schwelle zur Großflächigkeit.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham liegt gem. LEP 2.2.1 (Z) Anhang Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum und ist gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) als Unterzentrum ausgewiesen. Gem. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Damit sind beide großflächigen Vorhaben in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham grundsätzlich möglich. Diese Einschätzung wird bestätigt durch das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 21.12.2016.

Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Die Oberste Baubehörde hat bei einer Ortseinsicht festgestellt, dass der vorliegende Standort noch als städtebaulich integrierte Lage bewertet werden kann (Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 21.12.2016).

Der geplante Einzelhandelsstandort sowie die geplanten Verkaufsflächen entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung (Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 18.01.2017 bzw. 21.12.2016).

Nach zwischenzeitlichen Gesprächen mit der Regierung von Oberbayern zur Frage, inwieweit das Vorhaben aufgrund der neuen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in einem Bebauungsplan mit den landesplanerischen Anforderungen nicht mehr vereinbar ist, hat sich Folgendes ergeben:

Eine gutachterliche Stellung des Beratungsbüros BBE hat ergeben, dass das Vorhaben keine Raumbedeutsamkeit hat (Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Feldkirchen-Westerham vom Sept. 2017). Vor diesem Hintergrund wurde in einem gemeinsamen Gespräch mit der Regierung von Oberbayern am 25.09.2017 geklärt, dass die Agglomerationsrechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs auf vorliegende Fallkonstellation nicht anwendbar ist.

Der Standort an der Aiblinger Straße weist einen leistungsfähigen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz auf.

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“ umschreibt die südliche Teilfläche der Flur Nr. 2579 mit einer Fläche von ca. 18.610 m² einschließlich überplanter öffentlicher Verkehrsfläche.

KARTE GELTUNGSBEREICH

M 1 : 2.000



Das Planungsgebiet ist wie folgt begrenzt.

Im Norden	Landwirtschaftlich genutzte Teilflächen der Flur Nr. 2579 (Gewerbliche Bauflächen entsprechend Flächennutzungsplan der Gemeinde) sowie die nördlich gelegene Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim.
Im Osten	Gewerbegebiet GE
Im Süden	Aiblinger Straße und Gewerbegebiet GE
Im Westen	Landwirtschaftliche Flächen (Gewerbliche Bauflächen entsprechend Flächennutzungsplan der Gemeinde)

3.0 Ausgeübte Nutzung und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Baugrundstück wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gelände steigt von Ost nach West geringfügig an. Der Höhenunterschied (ca. 1.0 m) ist für die Planung nur von untergeordneter Bedeutung. Die Geländehöhe differiert zwischen 546,93 NN Nordost und 548,09 NN Südwest.

Entsprechend dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Abfragedatum 10.07.2016) befindet sich das Planungsgebiet weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Gebiet oder einem wassersensiblen Bereich.

Auf dem Planungsgebiet befindet sich kein Baum- oder Gehölzbestand.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Alllasten und alllastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Zum Erkundungszeitpunkt werden im Bodengutachten Crystal Geotechnik GmbH die Grundwasserstände mit ca. - 2,01m bis - 2,31m ab Geländeoberkante angegeben. Entsprechend den Pegelaufzeichnungen der 700 m nordwestlich gelegenen Messstelle WESTERHAM R 15 ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Für die Bauzeit wird empfohlen, von Wasserständen etwa 1,00 m über den erkundeten Grundwasserständen auszugehen.

4.0 Planungsgrundlagen und Fachgutachten

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist im Regionalplan RP der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern (2002) als Unterzentrum eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Entsprechend LEP 2013 wird die Gemeinde, bis zur Anpassung des Regionalplans, einem Grundzentrum gleichgestellt.

Grundzentren nehmen zentralörtliche Versorgungsaufgaben wahr und weisen einen tragfähigen Nahbereich auf (LEP 2013 Kap. 2.1.6 Z). Die Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2013 Kap. 2.1.6 G).

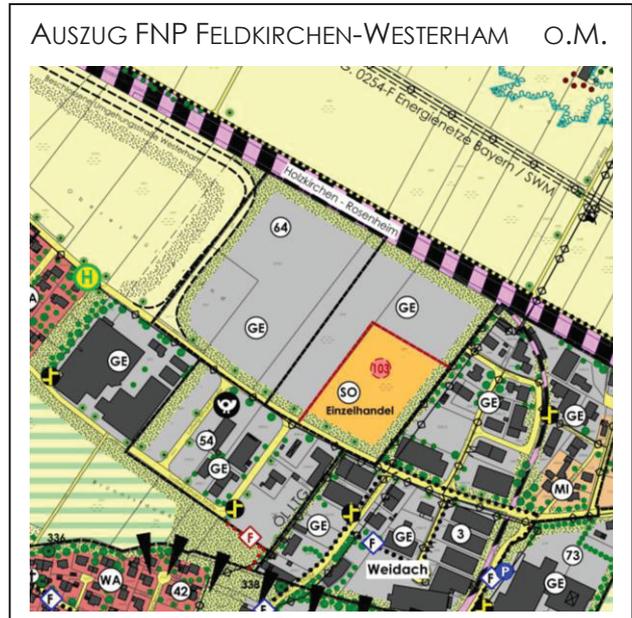
Der geplante Einzelhandelsstandort sowie die geplanten Verkaufsflächen entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung (Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 18.01.2017 bzw. 21.12.2016).

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit integriertem Landschaftsplan LP wurde im Sinne einer Neuaufstellung komplett überarbeitet. Die Neubearbeitung des FNP mit integr. LP wurde am 25.08.2016 durch das Landratsamt Rosenheim genehmigt (AZ.: IV/R 610-1/2- C 75-024/000).

Das für den Bebauungsplan Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“ überplante Gebiet ist im FNP als Sondergebiet „SO Einzelhandel“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.3 Fachgutachten

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“
der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zum Neubau von Verbrauchermärkten
in Feldkirchen-Westerham

Bericht Nr. 4998-01/B1/plu vom 02.02.2018

Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München

Die „Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet“ kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der Errichtung eines Fachmarktzentrum in Feldkirchen-Westerham soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“ der Gemeinde Feldkirchen-Westerham aufgestellt werden.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung waren die zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet zu kontingentieren um sicherzustellen, dass im Zusammenwirken mit anderen Anlagen an den Immissionsorten im Umfeld die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Die Kontingentierung für die einzelnen Märkte erfolgte auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 4998/B1/plu und den ergänzenden Schreiben 4998/L1/plu und 4998/L2/plu um sicherzustellen, dass der geplante Betrieb mit den zugeteilten Kontingenten umsetzbar ist.“

Ergänzende schalltechnische Berechnungen zum Neubau von Verbrauchermärkten in Feldkirchen-Westerham – Anlagenbezogene Verkehrsgeräusche
Bericht Nr. 4998/L2/plu mit Schreiben vom 13.10.2017

Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München

Die ergänzende schalltechnische Untersuchung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche kommt zu folgendem Ergebnis:

„Gemäß Ziffer 7.4 TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück (...) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich verhindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. (...)

(...) Der Beurteilungspegel wird um weniger als 3 dB(A) erhöht (Anmerkung: rechnerisch ermittelte Erhöhung des Beurteilungspegels durch Errichtung des Bauvorhabens um 1,5 dB). Somit ist zumindest eine der drei Bedingungen gemäß Ziffer 7.4 TA Lärm nicht erfüllt.

Die tatsächliche Erhöhung des Beurteilungspegels wird jedoch geringer ausfallen, da die oben angeführten Berechnungen einen unrealistischen ungünstigsten Fall darstellen. (...)

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche im öffentlichen Raum sind somit nicht erforderlich.“

BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Geotechnische Stellungnahme

Projekt-Nr. B 165326 vom 28.10.2016

Crystal Geotechnik GmbH, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Die Erkundungsergebnisse zeigen, dass der Untersuchungsbereich weitreichend durch die anstehenden, gut tragfähigen Flusskiese geprägt ist. Der oberflächennah anstehende Mutterboden und die darunter lagernden Böden der Rotlage sind für bautechnische Zwecke weniger geeignet und daher abzufahren.

Lediglich im Bereich des Planums von Park- und Verkehrsflächen können kiesige Rotlageböden verbleiben (evtl. Teilbodenaustauschmaßnahmen erforderlich).

Neben den erarbeiteten Hinweisen zur Bauausführung wurden die erkundeten Böden klassifiziert, Homogenbereiche angegeben und es wurden charakteristische Bodenparameter hinsichtlich erdstatischer Berechnungen festgelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass die an Planung und Bauausführung beteiligten Ingenieure unter Zugrundelegung der aufgezeichneten Untergrunddaten alle erforderlichen Nachweise für die Bauwerke, den Verbau, angrenzende Gebäude etc. entsprechend den Regeln der Bautechnik führen und bei offenen Fragestellungen hinsichtlich Baugrund an den Baugrundsachverständigen herantreten.

Laut den angegebenen Gründungsebenen werden voraussichtlich keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.“

VERKEHRSGUTACHTEN

Verkehrsgutachten zur Ansiedlung von Verbrauchermärkten an der Aiblinger Straße in Feldkirchen-Westerham
vom 09.10.2017

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephspitalstr. 7, 80331 München

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„In der Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung der Verkaufsmärkte auf die Aiblinger Straße und die angrenzenden Knotenpunkte untersucht.

An einem durchschnittlichen Werktag erzeugen die Planungen ca. 2.260 Kfz-Fahrten/24 Stunden. Den Hauptanteil daran haben die prognostizierten ca. 3.000 Kassenkunden der drei Märkte insgesamt, die ca. 2.160 Kfz-Fahrten/24 Stunden in Summe an der Zufahrt zum Parkplatz erzeugen. Der Schwerverkehrsanteil liegt in Summe bei ca. 12 Lkw-Ein- und 12 Lkw-Ausfahrten zum bzw. aus dem Grundstück. (...)

Zu den verkehrlichen Spitzenstunden beträgt das Verkehrsaufkommen der drei Märkte morgens 135 Kfz-Fahrten/Stunde und abends 315 Kfz-Fahrten/Stunde.

Die Leistungsnachweise für die beiden Anschlussknoten der Aiblinger Straße an die Kreisstraßen RO2 und RO13 zeigen, dass beide Knotenpunkte auch für die künftigen Verkehrsentwicklungen bis 2030 leistungsfähig ausgebaut sind. Beide Knotenpunkte erreichen zu beiden Spitzenstunden im Prognosefall 2030 mit einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 5% und dem Neuverkehr aus dem Vorhaben mindestens die gute Qualitätsstufe „B“. Der Geradeausverkehr im Zuge der Kreisstraßen wird durch die Planungen kaum beeinflusst und erreicht immer die Bestbewertung „A“.

Das neue Bauvorhaben wird als verkehrsverträglich eingestuft. Mit der Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass es durch das Mehrverkehrsaufkommen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe im Umfeld kommt.“

VERKEHRSPLANUNG

Neubau Verbrauchermärkte Aiblinger Straße, Feldkirchen-Westerham; Einfahrtsbereich mit Verbreiterung
Plan-Nr. 120-159-3-23162 vom 23.06.2016

Ing. Büro M.K. Weisser GBR, Am Ufer 3, 83043 Bad Aibling

Für einen reibungslosen Verkehrsfluss wird die Aiblinger Straße zur Erschließung des Einzelhandelsstandorts auf 10,50 m verbreitert und eine Linksabbiegespur angelegt. An der Nordseite der Aiblinger Straße wird der von Osten kommende Gehweg im Planungsgebiet fortgesetzt. Östlich des Einfahrtsbereichs wird eine Überquerungshilfe eingerichtet. Die benötigten Verkehrsflächen sind von der Flur Nr. 2579 abzutreten.

Die Lage der geplanten Fußgänger-Querungshilfe wurde mittels Schleppkurven „Sattelzug“ überprüft. Eine Gefährdung durch ein- und ausfahrenden Verkehr durch LKW ist nicht gegeben.

AUSWIRKUNGSANALYSE

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Feldkirchen-Westerham

vom 28.08.2017

BBE Handelsberatung GmbH, Brienner Straße 45, 80333 München

Zusammenfassend bleibt entsprechend Auswirkungsanalyse festzuhalten:

„Das derzeitig vorherrschende Nahversorgungsangebot in der Standortgemeinde Feldkirchen-Westerham kann die Kaufkraft der Einwohner nicht im landesplanerisch vorgesehenen Umfang binden, so dass derzeit Einkäufe im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren an anderen Standorten außerhalb der Gemeinde getätigt werden. Diese Unterversorgung ist insbesondere im Bereich Drogeriewaren festzustellen.

Mit der Ausweisung als Unterzentrum ist das Ziel einer adäquaten Versorgung mit Lebensmitteln (Kaufkraftbindung) der Bevölkerung im landesplanerischen Nahbereich verbunden. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham kann somit ihren Versorgungsauftrag als Unterzentrum nicht erfüllen.

Mit der Ansiedlung der Nahversorgungsmärkte Aldi-Discounter, Edeka-Supermarkt und Drogeriemarkt wird die Nahversorgung für die Bewohner in Feldkirchen-Westerham und für die Bewohner im ländlich geprägten Umland deutlich verbessert. Mit dem Projekt kann somit eine landesplanerisch vorgesehene Kaufkraftbindung / -rückholung nach Feldkirchen-Westerham erfolgen.

Auch der Drogeriemarkt, dessen landesplanerisch relevanter Verflechtungsbereich sich von dem der Lebensmittelmärkte unterscheidet, orientiert sich mit einer maximalen Umsatzerwartung 4,5 Mio. € an der Nachfrage (4,8 Mio. €), so dass sich (erheblich) überörtliche Auswirkungen ausschließen lassen.

Die Umverteilungseffekte auf die weiteren Standorte innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes bleiben auf begrenztem Niveau und lassen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erkennen.

Schädliche Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sind durch die Realisierung der Vorhaben nicht zu erwarten. Es zeigen sich auch auf einzelbetrieblicher Ebene geringe Umsatzverluste, die unterhalb des Abwägungsschwellenwertes liegen. Demnach sind Betriebsabsiedlungen mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die kumulierte Betrachtung der drei Nahversorgungsmärkte zeigt auf, dass die Planvorhaben auch zusammen gesehen nicht gegen die Vorgaben der Landesplanung Bayern verstoßen. Eine raumordnerische Bedeutsamkeit ist aufgrund der fehlenden raumordnerischen Auswirkungen auszuschließen. Es liegt bei der Betrachtung der drei Nahversorgungsmärkte somit keine landesplanerische Agglomeration vor. Das Vorhaben erscheint vor diesem Hintergrund genehmigungsfähig.“

ARTENSCHUTZ

Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplans
vom 20.12.2017

Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen

„In der Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 103 auf einer Teilfläche der Flur Nummer 2579 "Gemarkung Vagen" ein Nahversorgungszentrum geplant (...). Im Umfeld der geplanten Bebauung ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt. (...)

Eine artenschutzrechtliche Problematik in Bezug auf den Bebauungsplan ergibt sich insofern, als mit der Umsetzung des Bebauungsplans nachgewiesener Lebensraum für den Kiebitz verloren geht. Dies betrifft den Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. (...)

Aufgrund der Erfassungen kann das Vorkommen des Kiebitz auf zwei Brutpaare. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt Schädigung der lokalen Kiebitzpopulation im Raum Westerham. Für die weitergehende Planung sind folgende bestandsfördernde Maßnahmen zwingend umzusetzen.

1. Dauerhafte Sicherung einer Ausgleichsfläche von 2ha Flächenumfang (Anmerkung: Potenzielle Ausgleichsfläche im Willinger Moos der Stadt Bad Aibling, Flur Nr. 1220/0 der Gemarkung Willing).
2. Anlage von 2 Flachwasserstellen (Ausgleichsfläche und ehemalige Funkanlage).
3. Reduktion von Gehölzaufwuchs und dem Kiebitz angepasstes Mahdregime.
4. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung. Ab 2018 ist ein Monitoring zur Bestandsentwicklung des Kiebitz durchzuführen (...). Die Ergebnisse werden in Berichtsform an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham und die Untere Naturschutzbehörde Rosenheim weiter geleitet.

5.0 Technische Infrastruktur

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung:	Wasserbeschaffungsverband Westerham
Entwässerung:	Trennsystem Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage Feldolling der Gemeinde Feldkirchen- Westerham geleitet. Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor.
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom AG

6.0 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden ist die Ziffernfolge zur besseren Zuordenbarkeit identisch mit den Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplans.

A Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Zu A 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt.

Zu A 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zu A 2.1 Sondergebiet für Einzelhandel

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient ausschließlich der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die zulässigen Nutzungen bestehend aus:

Gebäude A: Vollsortimenter

Gebäude B: Discounter

Gebäude C: Drogeriemarkt

werden zweckgebunden bauteilbezogen festgesetzt mit Obergrenze der Verkaufsflächen.

Zu A 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der folgenden Parameter bestimmt:

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ,
- die maximal zulässige Wandhöhe WH.

Zu A 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

Mit Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag wird für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit höchstens 0,64 festgesetzt.

Entsprechend Festsetzung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und deren Zufahren etc.) um bis zu 50 % überschritten werden. Eine daraus resultierende Überschreitung der Kappungsgrenze (GRZ 0,8) ist zugelassen.

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksfläche gesamt, Flur Nr. 2579 T	ca. 17.136 m ²
abzgl. festgesetzte Grünflächen	ca. 1.950 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche [Baugrundstück]	ca. 15.186 m²

Zulässige Grundfläche GR	$15.186 \text{ m}^2 * 0,64 = \mathbf{9.719,04 \text{ m}^2}$
Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	$9.719,04 \text{ m}^2 * 0,5 = \mathbf{4.859,52 \text{ m}^2}$
Summe aller baulichen Anlagen	MAX. ZULÄSSIG 14.578,56 m²

Kontrollrechnung:

Gebäude A	max. Grundfläche entspr. Baugrenze	2.664 m ²
Gebäude B	max. Grundfläche entspr. Baugrenze	2.677 m ²
Gebäude C	max. Grundfläche entspr. Baugrenze	1.112 m ²
Summe der Grundflächen aller Hauptanlagen:		6.453 m²

Summe der Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO: **ca. 7.650 m²**

GESAMT 14.103,00 m²

Kappungsgrenze (GRZ 0,8) $14.103 \text{ m}^2 / 15.186 \text{ m}^2 = 0,93$

Die Kappungsgrenze wird durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten.

Die Überschreitung resultiert aus der zweckgebundenen Verkehrserschließung und den notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr.

Gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt.

Kompensatorisch sind Kfz- Stellplätze mit offenen und wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die vorgeschriebene Ausführung unterstützt den natürlichen Wasserhaushalt.

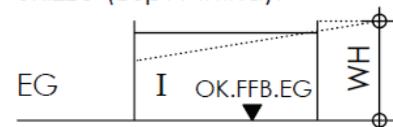
Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Auf den Umweltbericht einschließlich Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung im Anhang 1 zu dieser Begründung wird verwiesen.

Zu A 3.2 Maximal zulässige Wandhöhe WH

Die maximal zulässigen Wandhöhen WH werden gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß planteilbezogen festgesetzt, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis, je nach Bauausführung, zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bzw. bis zum oberen Abschluss der traufseitigen Außenwand. Bei geneigten Dächern ist die größte WH maßgebend.

Skizze (Bsp. Attika):



Das Umfeld des Planungsgebiets einschließlich Entwicklungsflächen ist gewerblich geprägt. Die betreffenden Parameter sind gebietstypisch.

Die unterschiedlichen Wandhöhen sind anlagebedingt aus dem V+E Plan, unter Berücksichtigung eines geringen Rundungsfaktors (Planungsspielraum), übernommen.

Zu A 4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten (Ziff. A 4.1).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aus dem V+E Plan entwickelt und i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt (Ziff. A 4.2). Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Im baulichen und funktionalen Zusammenhang sind die Anlieferungsbauwerke innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Das Sondergebiet ist, bezüglich Tiefe der Abstandsflächen, entsprechend Gebietscharakteristik und Nutzungsart der Fallgruppe Gewerbe- und Industriegebiet zuzuordnen.

Zu A 5.0 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr; Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

Allgemein gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagenstellplatzverordnung GaStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung durch Verordnung vom 25.04.2015.

Zur Schonung der Freiflächen und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein nicht zugelassen. Aus diesen Gründen sind bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter auch innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Für die Errichtung von Nebenanlagen und baulicher Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind, werden vorhabenbezogen gesondert Flächen festgesetzt (Ziff. A 5.1).

Das Planungsgebiet ist über die Aiblinger Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für Verkehrsablauf und fahrgeometrische Anforderungen sowie die Fußgängersicherheit sind Umbauten an der Aiblinger Straße erforderlich. Auf die Verkehrsplanung des Ing. Büro Weisser wird verwiesen.

Soweit für die Bauleitplanung darstellungsrelevant ist die geplante Verkehrsführung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ordnung der Stellplätze und ihre Zufahrten sind analog V +E Plan in diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Zu A 6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Vorhaben wurde durch die Steger & Partner GmbH, 81247 München eine „Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet“ durchgeführt (Bericht Nr. 4998-01/B1/plu vom 02.02.2018).

„Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“ der Gemeinde Feldkirchen-Westerham wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4998-01/B1/plu vom 02.02.2018 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der aufgrund der vorhandenen Geräuschvorbelastung um 6 dB(A) reduzierten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen innerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechende Bau- und Betriebsgenehmigung aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.“

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung leiten sich von dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung ab.

Durch die Planungen der drei Märkte ist lediglich mit einem sehr geringen Nachtverkehr (kurz vor 6.00 Uhr) durch ggf. sehr früh beginnende Mitarbeiter zu rechnen (Verkehrsgutachten zur Ansiedlung von Verbrauchermärkten an der Aiblinger Straße in Feldkirchen-Westerham, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 80331 München, vom 09.10.2017).

B Festsetzungen zur Grünordnung durch Planzeichen und Text

Zu B 1.0 Flächen für den ruhenden Verkehr (i.V.m.§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Flächen für KFZ- Stellplätze sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushaltes in offenen und wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für die Gestaltqualität und Belebung der Oberflächen werden begrünte Oberflächen empfohlen.

Zu B 2.0 Private Grün- und Freiflächen (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10,15 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion sowie aus Gründen des Ortsbildes zu begrünen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.

Auf Grund des allgemein hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet kommt der Gestaltung der Freiflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Eine gute ortstypische Durch- und Eingrünung werden als Maßnahmen zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrades gewertet.

Die unter Ziff. B 2.1.1 festgesetzten privaten Grünflächen unterliegen der Zweckbestimmung „Eingrünung“ des geplanten Vorhabens.

Die unter Ziff. B 2.1.2 festgesetzten privaten Grünflächen dienen neben der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auch einer Gliederung des Parkplatzbereiches.

Auf den Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird verwiesen.

Zu B 3.0 Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Gebiets werden Mindestpflanzgebote heimischer Laubgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Die Art der Bepflanzung richtet sich nach dem Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des V+E-Plans.

Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, sowie Nadelgehölze (Koniferen) sind nicht zulässig. Sie stellen im Ortsbild einen Fremdkörper dar. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (autochthones Pflanzenmaterial). Das gilt auch für Hecken.

Zu B 4.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 8a Abs.1 BNatschG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen die erfolgten Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplanten Eingriffe auf Flur Nr. 2579 T können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden.

Der Ausgleich wird auf externem Gebiet in der Gemarkung Schalldorf, Gemeinde Emmering auf den Flur Nrn. 224, 226/2 sowie 227 ausgeführt.

Auf Umweltbericht mit Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang 1 zu dieser Begründung wird verwiesen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Verbindung mit Art. 81 BayBO dienen der Gestaltung des Ortsbildes.

Die Qualität des Ortsbildes wird entscheidend geprägt von den Proportionen der Gebäude und der Dachlandschaft. Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden daher zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes getroffen.

Zu C 1.0 Höhenlage der Gebäude

Das Baugebiet steigt von Nordost nach Südwest geringfügig an.

Die Höhenlage der Gebäude ist abgestimmt auf die topographischen Gegebenheiten und Zwangspunkte der Erschließung.

Die festgesetzten Bezugshöhen für Oberkante Erdgeschossfußboden (FOK. EG., Bezeichnung analog V+E Plan) lassen eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung erwarten.

Die festgesetzten Bezugshöhen stellen die Obergrenze dar. Geringfügige Abweichungen sind nicht ausgeschlossen, soweit die Objektplanung dies überzeugend und ortsbildverträglich darstellt.

Zu C 2.0 Fassadengestaltung

Die Materialien für die Fassade sind nicht eingeschränkt. Insgesamt wird eine harmonische und ausgewogene Fassadengestaltung erwartet.

Reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung und zur Vermeidung negativer Fernwirkung nicht zugelassen.

Zu C 3.0 Dachgestaltung

Zweckentsprechend ist in Gewerbegebieten und Sondergebieten mit größeren Grundflächen und Wandhöhen zu rechnen.

Zur Reduzierung der Baumassen (Firsthöhen) sind flachgeneigte Dächer städtebaulich erwünscht. Grundrissabhängig besteht keine Bindung an die Form des geneigten Daches.

Flachdächer sind besonders geeignet zur Regenrückhaltung. Eine Begrünung von Flachdächern, ggf. auch Teilflächen wird empfohlen.

Material und Farbgebung der Dächer sollen zu einem harmonischen Erscheinungsbild im Baugebiet selbst beitragen und im Kontext mit der Umgebung stehen.

Zu C 4.0 Werbeanlagen

Aufdringliche Werbeanlagen passen nicht in das Ortsbild einer oberbayerischen Gemeinde.

Die Werbeanlagen sollen den Betrachter informieren und ansprechen, aber nicht das Ortsbild dominieren. Deshalb sind großflächige, selbstleuchtende und freistehende Werbeanlagen nicht erwünscht. Als freistehenden Werbeanlagen werden deshalb nur zwei Pylonstandorte mit begrenzter Ansichtsfläche, auf festgesetzten Standorten zugelassen.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind in der Höhe der Anbringung begrenzt. Eine störende Fernwirkung und Beeinträchtigung der Nachbarschaft, insbesondere störende Effekte auf die Wohngebiete sollen damit vermieden werden.

Zu C 5.0 Einfriedungen

In Gewerbegebieten, dem das Sondergebiet im Anspruch gleichzusetzen ist, bestehen andere Ansprüche an Konstruktion und Sicherheit. Im Sinne einer harmonischen Einbindung in die Umgebung sind Zäune aus Metall zu hinterpflanzen.

Der Durchlass für Kleintiere ist durch ausreichende Bodenfreiheit zu gewährleisten.

7.0 Auswirkungen

Das Planungsgebiet befindet sich in einem großflächigen Gewerbegebiet östlich des Ortsteils Westerham.

Mit diesem Bebauungsplan schafft die Gemeinde Feldkirchen-Westerham die Voraussetzungen für eine verbrauchernahe Grundversorgung.

Die „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Feldkirchen-Westerham“ vom 28.08.2017 der BBE Handelsberatung GmbH, 80333 München kommt zu dem Fazit, dass das Gutachten auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegen kann, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowohl in Feldkirchen-Westerham als auch in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von >1.000 m² ist gemäß Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6 und 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese Vorprüfung findet im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB zu diesem Bebauungsplan statt.

ARTENSCHUTZ

Im Umfeld der geplanten Bebauung ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt.

Eine artenschutzrechtliche Problematik in Bezug auf den Bebauungsplan ergibt sich insofern, als mit der Umsetzung des Bebauungsplans nachgewiesener Lebensraum für den Kiebitz verloren geht. Dies betrifft den Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 Abs.1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

In Berücksichtigung der vorhandenen Kiebitzpopulation wurden Vorgaben zum Schutz des Kiebitzes ausgearbeitet (Untersuchung Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen vom 20.12.2017).

Aufgrund der durchgeführten Erfassungen kann das Vorkommen des Kiebitzes auf zwei Brutpaare beziffert werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Schädigung der lokalen Kiebitzpopulation im Raum Westerham. Für die weitergehende Planung sind bestandsfördernde Maßnahmen zwingend umzusetzen (siehe Anhang 1 Umweltbericht einschließlich Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).

Abgesehen davon sind die Eingriffe nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder die Umgebung werden nicht erwartet.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen (Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet, Bericht Nr. 4998-01/B1/plu vom 02.02.2018, Steger & Partner GmbH, 81247 München). Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet kontingentiert wurden um sicherzustellen, dass im Zusammenwirken mit anderen Anlagen an den Immissionsorten im Umfeld die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Die Untersuchung „Ergänzende schalltechnische Berechnungen zum Neubau von Verbrauchermärkten in Feldkirchen-Westerham – Anlagenbezogene Verkehrsgeräusche“, Bericht Nr. 4998/L2/plu mit Schreiben vom 13.10.2017, Steger & Partner GmbH, 81247 München kommt zu dem Ergebnis, dass organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche im öffentlichen Raum nicht erforderlich sind.

Das „Verkehrsgutachten zur Ansiedlung von Verbrauchermärkten an der Aiblinger Straße in Feldkirchen-Westerham“ vom 09.10.2017 der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 80331 München kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das neue Bauvorhaben als verkehrsverträglich eingestuft wird. Mit der Verkehrsuntersuchung wurde auch nachgewiesen, dass es durch das Mehrverkehrsaufkommen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe im Umfeld kommt.

Entsprechend Bodengutachten ist allgemein mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen. Soweit bereichsweise Rotlagen nicht für ausreichend tragfähig beurteilt sind, ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Das Bodengutachten stellt weiterhin fest, dass bei den vorgegebenen Gründungsebenen (nicht unterkellerte Gebäude) nicht damit zu rechnen ist, dass eine Wasserhaltung erforderlich wird.

Falls abschnittsweise Bauwerksteile soweit unter Geländeoberkante einbinden, dass die Grundwasseroberkante erreicht werden könnte, wird darauf hingewiesen, dass bereits bei geringfügig erforderlicher Grundwasserabsenkung von erheblichem Aufwand auszugehen ist, weil die anstehenden Flusskiese eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauphase werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet.

8.0 Verfahren

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung aufgestellt (siehe Anhang 1 dieser Begründung).

9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung verwendeten Fotos, Karten und Abbildungen wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH, Architekturbüro Werner Schmidt, 83098 Brannenburg erstellt.

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

GUTACHTEN

Schalltechnische Untersuchung

„Neubau von Verbrauchermärkten in Feldkirchen-Westerham“
Bericht Nr. 4998/B1/plu vom 20.07.2016
Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München

„Ergänzende schalltechnische Berechnungen zum Neubau von Verbrauchermärkten in Feldkirchen-Westerham – Anlagenbezogene Verkehrsgeräusche“
Bericht Nr. 4998/L2/plu mit Schreiben vom 13.10.2017
Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München

Baugrunduntersuchung

„Geotechnische Stellungnahme“
Projekt-Nr. B 165326 vom 28.10.2016
Crystal Geotechnik GmbH, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn

Verkehrsgutachten

„Verkehrsgutachten zur Ansiedlung von Verbrauchermärkten an der Aiblinger Straße in Feldkirchen-Westerham“
vom 09.10.2017
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephspitalstr. 7, 80331 München

Auswirkungsanalyse

„Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Feldkirchen-Westerham“
vom 28.08.2017
BBE Handelsberatung GmbH, Brienner Straße 45, 80333 München

Artenschutz

„Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplans“
vom 20.12.2017
Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen

„Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Ausgleichsfläche“
Protokoll 01 vom 13.12.2017
Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen

VERKEHRSPLANUNG

„Neubau Verbrauchermärkte Aiblinger Straße, Feldkirchen-Westerham; Einfahrtsbereich mit Verbreiterung“
Plan-Nr. 120-159-3-23162 vom 23.06.2016
Ing. Büro M.K. Weisser GBR, Am Ufer 3, 83043 Bad Aibling

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (V+E PLAN)

Neubau Verbrauchermärkte – Aiblinger Straße – 83620 Feldkirchen-Westerham
Tekturplanung mit Stand vom 27.02.2018; PlanNrn. 607.08.03 / 607.08.A.02 / 607.08.A.03 / 607.08.D.02 / 607.08.D.03 / 607.08.E.02 / 607.08.E.03
Maucher + Höß Architekten GmbH, Burghaldegasse 2, 87435 Kempten

Freiflächengestaltungsplan mit Stand vom 24.11.2016
stadt land fritz, Landschaftsarchitekten · Stadtplaner, Bauernbräustr. 36,
86316 Friedberg

SONSTIGE

Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

Herausgeber: © 2003 – 2011 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 12.10.2015

Bayerisches Fachinformationssystem Natur

<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Datenquelle: © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de ; Daten
des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG)

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://www.risby.bayern.de/risweb/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung
Bayern

Referat Statistik, Analysen, Wirtschafts- und Raumbearbeitung,

© 2016 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und
Technologie

Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) in Bayern

http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

Fachdaten: © 2016 Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung

Kartendienst: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

<http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html>

Datenquelle: © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

weitere Datenquellen: © Bundesamt für Naturschutz BfN

Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und
Verbraucherschutz in der 2. Auflage, Januar 2007

Bayerischer Denkmal-Atlas

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/index.php>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

Abfragedatum: Februar 2016

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Leitfaden (Ergänzte Fassung)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ergänzte Fassung des Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und
Umweltfragen (StMLU) in der 2. erweiterte Auflage Januar 2003 © StMLU, alle Rechte
vorbehalten

Energie-Atlas Bayern

<http://energieatlas.bayern.de>

Herausgeber: © 2016 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
(StMUG)

Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Kartendienst: Bayerisches Vermessungsverwaltung

Deutscher Klimaatlas

<http://www.dwd.de>

Deutscher Wetterdienst, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bodeninformationssystem BIS Bayern (GeoFachdatenAtlas)

www.bis.bayern.de

Fachdaten © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Geobasisdaten © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung

Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern

<http://www.bis.bayern.de/bis>

Fachdaten: © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt www.lfu.bayern.de

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung © GeoBasis-DE / Bundesamt für

Kartographie und Geodäsie (BKG)

BayernAtlas

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

Herausgeber: © 2016 Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für
Landesentwicklung und Heimat

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Hans Schaberl
Erster Bürgermeister

.....
Peter Rubeck
Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (FH)

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und er wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**
- 2.0 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Begründung**
 - 2.1 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3.0 Beschreibung des Bestands und Bewertung von Natur und Landschaft**
 - 3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit
 - 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima / Luft
 - 3.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 3.8 Wechselwirkungen
 - 3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**
 - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
 - 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 4.3 Ausgleichsfläche
- 5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung**
- 7.0 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten**
- 8.0 Maßnahmen zur Überwachung**
- 9.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant den Bau eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum auf dem Flurstück Nr. 2579 T Gemarkung Vagen.

Die folgende Abbildung (ohne Maßstab) zeigt das Planungsgebiet (gelb umrandet, keine flächenscharfe Gebietsabgrenzung) in der näheren Umgebung.



BILDQUELLE: BayernAtlas © 2016 StMFLH © 2016 Bay. Vermessungsverwaltung

2.0 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

2.1 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 Abs. 6 verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Zu berücksichtigen ist zudem die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN

Projektbezogen enthält das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) folgende Aussagen:

Siedlungsstruktur:

B VI 1 (G)

Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.



BILDQUELLE: Regionalplan für die Region 18 © 2017 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Entsprechend Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Planungsgebiet keine umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht dargestellt. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind aber zu berücksichtigen:

Fachliche Festlegungen, Natur und Landschaft

B I 2 (Z)

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden werden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden.

B I 2.1 (Z)

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft (...) soll geachtet werden.

Fachliche Festlegungen, Siedlungswesen

B II 3.1 (Z)

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

B II 5 (G)

Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Fachliche Festlegungen, Wasserwirtschaft

B IV 1 (G)

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigungen und Belastungen zu bewahren.

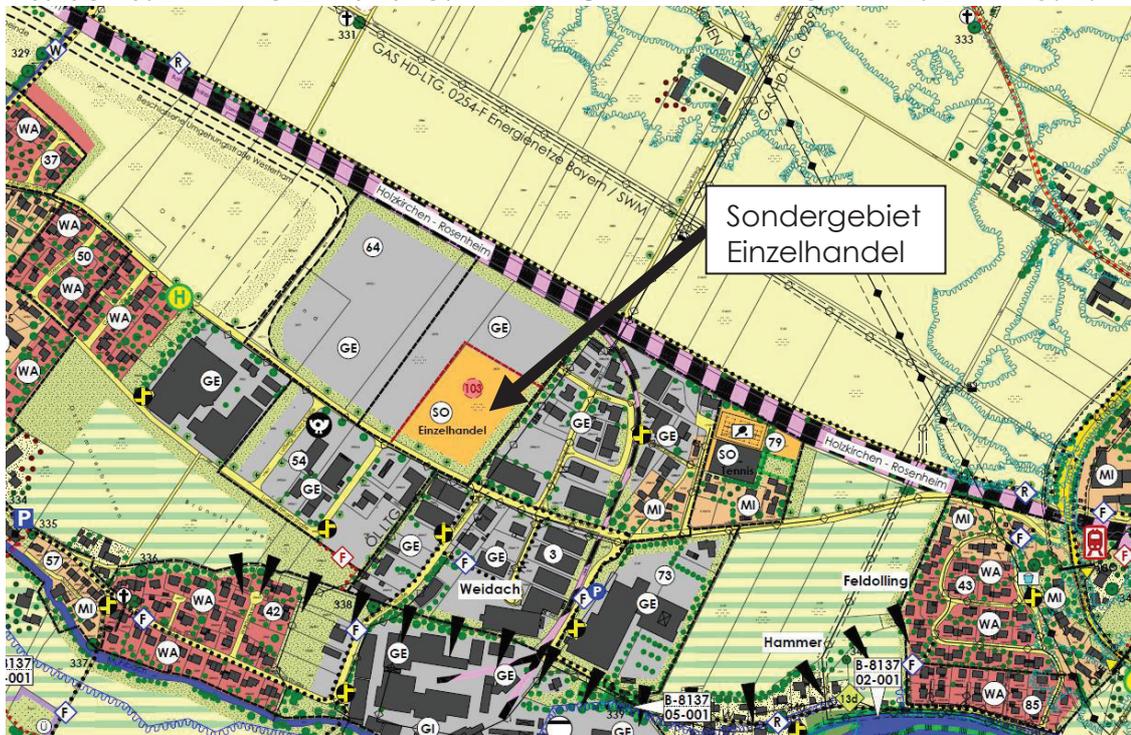
B IV 5.2 (Z)

Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde (2016) stellt den betreffenden Bereich als Sondergebiet Einzelhandel dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM O.M.



3.0 Beschreibung des Bestandes und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, erfolgt im Anschluss eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

LÄRM UND VERKEHRSELASTUNG

Das Sondergebiet liegt nördlich der Aiblinger Straße und schließt östlich und südlich an das bestehende Gewerbegebiet Weidach an.

Südlich des Planungsgebiets liegt die Bahnlinie Holzkirchen Rosenheim. Somit sind Vorbelastungen durch Verkehr und Lärm für das Sondergebiet bereits vorhanden.

Bau- und anlagebedingte Belastungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Erschließungsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Betriebsbedingte Belastungen

Durch das neue Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ ergibt sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Privatpersonen und Anlieferungen.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung „Neubau von Verbrauchermärkten in Feldkirchen-Westerham“ (Bericht Nr. 4998/B1/plu vom 20.07.2016) der Fa. Steger & Partner GmbH, 81247 München, ist mit einer Gesamtzahl von 4.299 Pkw-Bewegung pro Tag (ohne Lieferverkehr) auf dem Parkplatz zu rechnen.

Die „Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet“ (Bericht Nr. 4998-01/B1/plu vom 02.02.2018, Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der Errichtung eines Fachmarktzentrams in Feldkirchen-Westerham soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 „Nahversorgung Westerham“ der Gemeinde Feldkirchen-Westerham aufgestellt werden.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung waren die zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet zu kontingentieren um sicherzustellen, dass im Zusammenwirken mit anderen Anlagen an den Immissionsorten im Umfeld die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Die Kontingentierung für die einzelnen Märkte erfolgte auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 4998/B1/plu und den ergänzenden Schreiben 4998/L1/plu und 4998/L2/plu um sicherzustellen, dass der geplante Betrieb mit den zugeteilten Kontingenten umsetzbar ist.“

Durch die Vorbelastungen der angrenzenden Gewerbegebiete und den Immissionsberechnungen in den Untersuchungen der Firma Steger & Partner GmbH werden die Auswirkungen als gering erachtet.

ERHOLUNGSEIGNUNG

Im Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern (Karte 3a: Gebiete für Tourismus und Erholung) wird das Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham dem Gebiet „Inn / Mangfallgebiet“ zugesprochen. Überplant wird eine landwirtschaftliche Fläche, die intensiv genutzt wird. Sie erfüllt derzeit keine offizielle Erholungsfunktion und ist dafür auch nicht vorgesehen.

ERGEBNIS SCHUTZGUT MENSCH

TABELLE „ERHEBLICHKEIT ZUM SCHUTZGUT MENSCH“

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

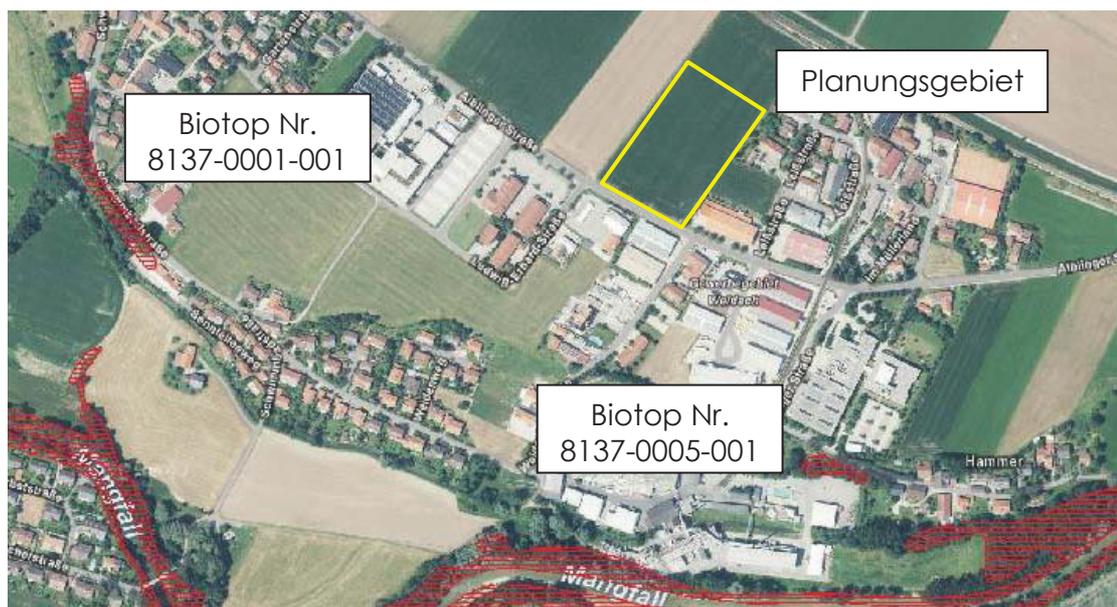
SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE NACH NATURSCHUTZGESETZ

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG vor.

Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung liegen in größeren Abstand (über 350m) vor:

- Biotop Nr. (8137-0005-001) „Gehölz an S-Hang W-Hammer“
- Biotop Nr. (8137-0001-001) „Gehölze und Hochstaudenfluren SO-Westerham, an einem SW-Hang, nordöstlich des Mühlbachs“

Die folgende Abbildung (ohne Maßstab) zeigt schematisch den Geltungsbereich (gelb umrandet) und die erfassten Biotope (rote Flächen).

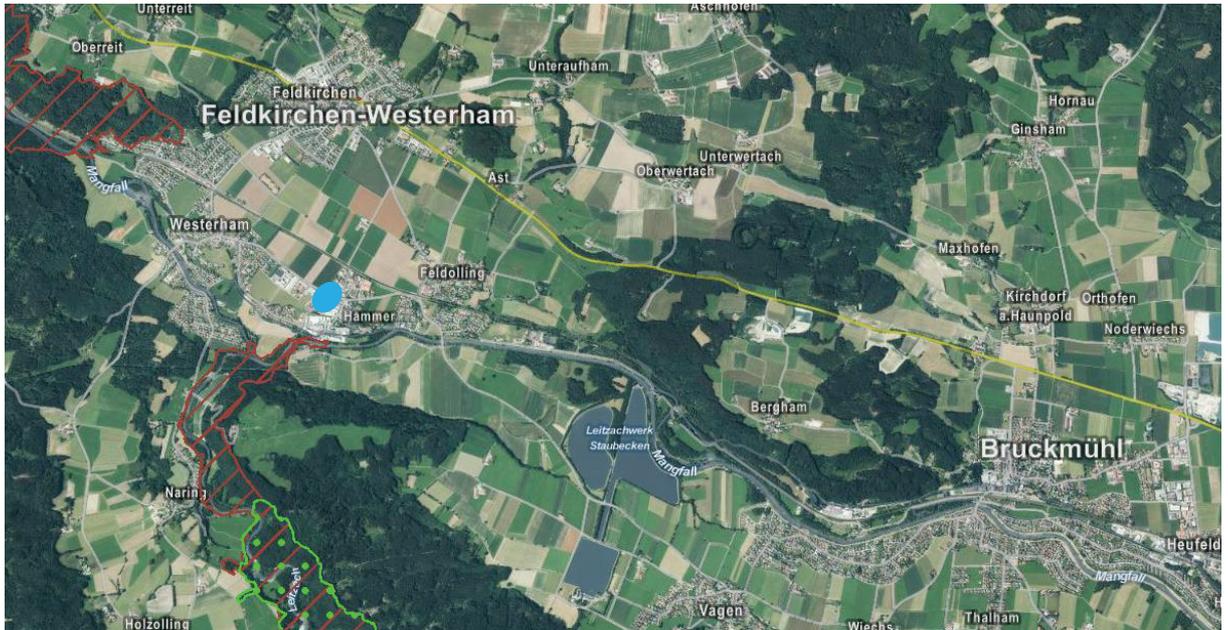


BILDQUELLE: BayernAtlas © 2017 StMFLH Daten: © 2017 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU © 2017 Bay. Vermessungsverwaltung

Flora-Fauna-Habitate FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiete

FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiete liegen in der weiteren Umgebung vor. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich jedoch auszuschließen.

Die folgende Abbildung (ohne Maßstab) zeigt das geplante Sondergebiet (blau markiert) und die Lage des FFH-Gebiets „Leitzachtal“ (rot schraffiert) sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG-0051.01 „Untere Leitzach“ (grün gepunktet) im weiteren Umgriff zum Plangebiet.



BILDQUELLE: BayernAtlas © 2016 StMFLH Daten: © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU © 2016 Bay. Vermessungsverwaltung

GRÜNFLÄCHEN UND GEHÖLZBESTAND

Der Geltungsbereich ist derzeit eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, in dem unbebauten Flurstück besteht derzeit kein Baum- oder Gehölzbestand.

BESTAND UND BETROFFENHEIT PRÜFRELEVANTER ARTEN

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.

Im Umfeld der geplanten Bebauung ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt. In Bezug auf das Artenschutzrecht wurde daher das Vorkommen des Kiebitzes anhand Geländebegehungen untersucht. Die Geländebegehungen wurden von Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen in der Zeit von März bis April 2017 durchgeführt.

Aufgrund der Erfassungen kann das Vorkommen des Kiebitzes auf zwei Brutpaare beziffert werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Schädigung der lokalen Kiebitzpopulation im Raum Westerham da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nachgewiesener Lebensraum für den Kiebitz verloren geht (siehe auch „Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplanes“, Dr. Christof Manhart, 20.12.2017). Dies betrifft den Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

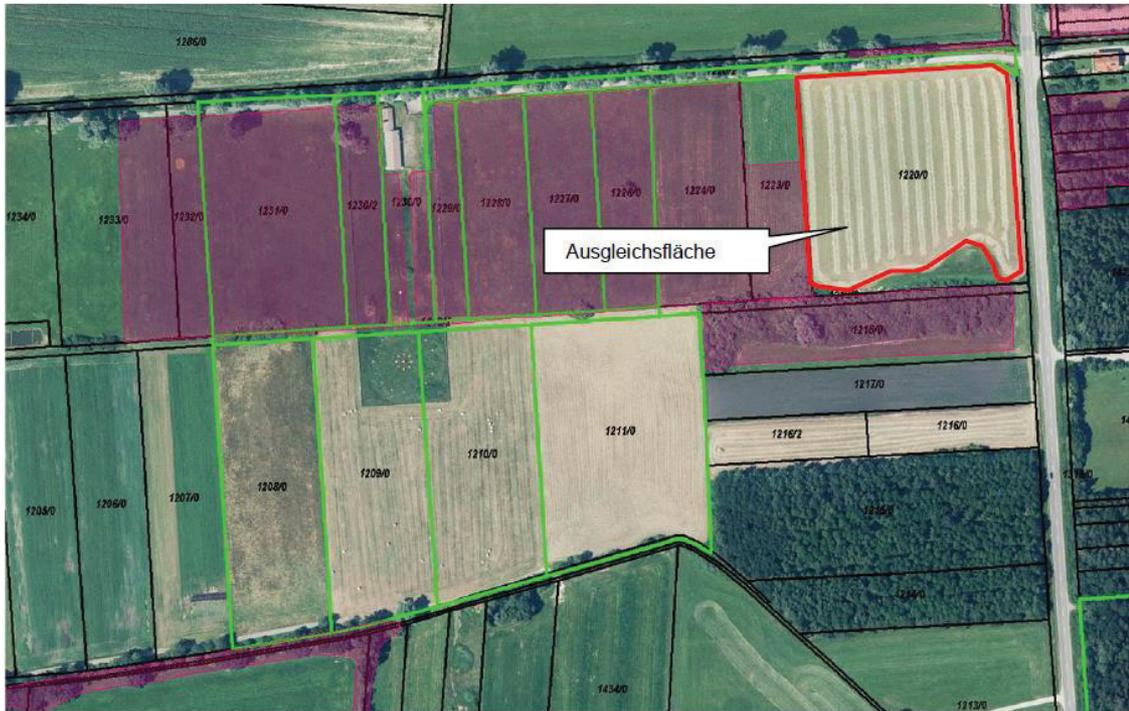
Die folgende Abbildung (ohne Maßstab) zeigt die Fundpunkte des Kiebitzes anhand der Geländebegehungen. Der Eingriffsbereich ist rot umrahmt, der Wirkungsraum gelb.



BILDQUELLE: „Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplanes“, Dr. Christof Manhart, 20.12.2017

Für die weitergehende Planung sind daher folgende bestandsfördernde Maßnahmen zwingend umzusetzen:

1. Dauerhafte Sicherung einer Ausgleichsfläche von 2 ha Flächenumfang (Potenzielle Ausgleichsfläche im Willinger Moos der Stadt Bad Aibling, Flur Nr. 1220/0 der Gemarkung Willing).
2. Anlage von 2 Flachwasserstellen (Ausgleichsfläche und ehemalige Funkanlage).
3. Reduktion von Gehölzaufwuchs und dem Kiebitz angepasstes Mahdregime.
4. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung. Ab 2018 ist ein Monitoring zur Bestandsentwicklung des Kiebitzes durchzuführen. Die Ergebnisse werden in Berichtsform an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham und die Untere Naturschutzbehörde Rosenheim weitergeleitet.



BILDQUELLE: Abb. 3 Übersicht Lage der Ausgleichsfläche aus „Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplanes“, Dr. Christof Manhart, 20.12.2017

Eine detaillierte Beschreibung der lokalen Kiebitzpopulation, der potenziellen Ausgleichsfläche sowie der notwendigen Maßnahmen finden sich in den dem Bebauungsplan beiliegenden Untersuchungen und Ausarbeitungen von Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen:

- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplans“ vom 20.12.2017
- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Ausgleichsfläche“ Protokoll 01 vom 13.12.2017

Des Weiteren kommt es bei Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Beseitigung von Baum- und Heckenbeständen. Eine Störung kann im Zuge der Bauarbeiten vorliegen, diese wären aber nur temporär gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen betreffen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die eine geringere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt aufweisen.

Durch die Bauarbeiten kommt es zu zeitlich begrenzten Störungen durch Lärm und Bautätigkeiten.

Insgesamt sind baubedingte Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Durch die zeitliche Begrenzung wird von einer geringen Auswirkung ausgegangen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen mit geringer Wertigkeit (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) verloren.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden zusammenfassend, und in Berücksichtigung der geplanten bestandsfördernden Ausgleichsmaßnahmen für die angesiedelten Kiebitzpopulationen, als gering erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine wesentliche Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen oder empfindlicher Tierarten (aufgrund der geplanten bestandsfördernder Ausgleichsmaßnahmen ausgenommen der Kiebitzpopulation) auf dem Geltungsbereich und den benachbarten Flächen findet nach derzeitiger Einschätzung nicht statt.

Somit sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere anzunehmen.

ERGEBNIS SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

TABELLE „ERHEBLICHKEIT ZUM SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE“

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
gering	gering	gering	gering

3.3 Schutzgut Boden

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion).
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ÜBK von Bayern handelt es sich bei den anstehenden Böden um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter).

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ und der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Rosenheimer Becken“ (Quelle: FIS-Natur Online).

Nach Geologischer Karte von Bayern liegt das Planungsgebiet in der Geologischen Einheit „Schotter, wärmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwärmzeitlich mit Seeablagerungen) -Kies, sandig;“.

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde im Oktober 2016 durch das Büro Crystal Geotechnik ein Gutachten erstellt.

Entsprechend der geologischen Situation wurde in den Sondierungen das folgende Profil angetroffen:

Mutterboden

Der Mutterboden wurde bis maximal 0,4 m unter der Gelände Oberkante vorgefunden. In Form von stark sandigen, kiesigen bis stark kiesigen bis Schluffen bzw. stark schluffigen, schwach bis stark kiesigen Sanden.

Rotlage

Die Mächtigkeit der Rotlage betrug 0,15 – 0,75 m, vorwiegend in Form von schluffig bis stark schluffig, sandige bis stark sandige Kiese. Es wurden auch lokal schluffigere Bereich aufgeschlossen, die stark sandige, kiesige bis stark kiesige Schluffe bzw. Tone waren.

Flusskies

Die erkundeten sandigen, schwach schluffigen Flusskiese (lokal auch schluffig) sind meist mitteldicht bis dicht gelagert und zur Gründung von Bauwerken und als Straßenunterbau gut geeignet. Durch ihre meist hohe Durchlässigkeit sind sie für eine Versickerung gut geeignet.

Flusssande

Die Flusssande sind für eine Versickerung bedingt geeignet, sie weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Die Flusssande sind für eine bautechnische Wiederverwendung geeignet, werden aber vermutlich bei den Aushubarbeiten nicht aufgeschlossen.

Tertiär

Die tertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse in Form von tonigen, sandigen bis schwach sandigen, lokal schwach kiesigen Schluffen wurde ab ca. 2,2 – 2,3 m aufgeschlossen.

Altlasten sind in dem Planungsgebiet nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme wird auf den neuen Bauflächen der anstehende Boden beseitigt.

Darüber hinaus werden Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Nachdem die Böden im Geltungsbereich bisher wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelbare Fläche beträgt für das Gewerbegebiet max. 0,8. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für das Gewerbegebiet festgesetzt. Hieraus ergeben sich für das Schutzgut Boden Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei gewerblichen Nutzungen sind die geltenden Vorschriften zur Vermeidung von Bodenverunreinigung zu beachten, somit ergibt sich eine mittlere betriebsbedingte Auswirkung auf das Schutzgut Boden.

ERGEBNIS SCHUTZGUT BODEN

TABELLE „ERHEBLICHKEIT ZUM SCHUTZGUT BODEN“

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
hoch	hoch	mittel	hoch

3.4 Schutzgut Wasser

OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer. Außerhalb des Geltungsbereiches ca. 450m südlich verläuft die Mangfall in Richtung Osten.

Die folgende Abbildung (ohne Maßstab) zeigt das Planungsgebiet (gelb umrandet) und die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (schräge Schraffur) sowie die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Kreuzschraffur) in der näheren Umgebung. Die hellblaue Fläche stellt die stellt die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem dar. Die geplanten Gebäude befinden sich demnach außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 sowie der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.



BILDQUELLE: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern © 2016 Landesamt für Umwelt LfU © 2016 Bay. Vermessungsverwaltung

GRUNDWASSER

Nach dem geotechnische Baugrundgutachten vom 28.10.2016 des Büros „Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH“ wurde in den Sondierungen das Grundwasser in Tiefen von 2,01 – 2,31 m unter Geländeoberkante (544,09 – 544,84 m ü. NN) erkundet. Für den Grundwasserschwankungsbereich im Untersuchungsgebiet ist für den Grundwasserhöchststand ein Zuschlag von ca. 1,5 m auf die gemessenen Spiegellagen anzusetzen.

BRUNNEN / WASSERSCHUTZGEBIETE

Brunnen oder Wasserschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in der näheren Umgebung vorhanden (Quelle: Bayernatlas).

Baubedingte Auswirkungen

Das Bodengutachten empfiehlt für die Bauzeit von einem Wasserstand von etwa 1,00 m über den erkundeten Grundwasserständen auszugehen. Bei ordnungsgemäßen Bauarbeiten besteht im Zuge der Bauvorhaben nicht die Gefahr, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers abnimmt, da keine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen ist. Demzufolge sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Wie beim Schutzgut Boden ist im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe des Versiegelungsgrades ausschlaggebend. Mit der Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert sich auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Laut Gutachten sind die erkundeten Flusskiese hoch durchlässig und zur Versickerung von Oberflächenwasser gut geeignet (Quelle: Crystal Geotechnik 2016)

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch Stoffeinträge oder ähnliches das Grundwasser beeinträchtigt wird. Demzufolge sind geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

ERGEBNIS SCHUTZGUT WASSER

TABELLE „ERHEBLICHKEIT ZUM SCHUTZGUT WASSER“

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die mittleren Jahresniederschläge liegen im Bereich von 1.100 mm bis 1.300 mm. Die mittlere Jahrestemperatur wird zwischen +7 bis +8°C angegeben. Der Trockenheitsindex beträgt 70 bis 80 mm/C. (Quelle: GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern)

Im Geltungsbereich liegen keine Kaltluftproduktionsflächen.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie sind in Bezug auf das Kleinklima sowie die Lufthygiene mit temporären geringen Belastungen für die angrenzenden Anlieger verbunden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die neuen Gebäude für den Einzelhandel kommt es zu keinem Verlust von klimarelevanter Strukturen, Gehölzstrukturen gehen dabei nicht verloren.

Durch die neuen Gebäude kommt es nicht zu einer Barrierewirkung für Kalt- bzw. Frischluft. Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann das Sondergebiet durchströmen.

Hieraus ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Kleinklima.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonnenstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete. Im Umgriff der Gewerbeflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der relativ großflächigen Überbauung ergeben sich dadurch mittlere Beeinträchtigungen.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen die Schadstoffe in größerem Umfang emittieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit nicht vorhanden.

Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr, ist ein erhöhter Schadstoffausstoß verbunden ist. Im Umgriff des städtebaulichen Vorhabens und durch die Eingrünung der Stellplätze sowie der Randeingrünung sind Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

ERGEBNIS SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

TABELLE „ERHEBLICHKEIT ZUM SCHUTZGUT WASSER“

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
gering	gering	mittel	gering

3.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland (D66) und hier in der Untereinheit Rosenheimer Becken (038-N) (Quelle: FinWeb).

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ schließt im Osten und Norden an das bestehende Gewerbegebiet Weidach an. Die maximal zulässige Wandhöhe ist für das Sondergebiet mit 7,60 m planteilbezogen festgesetzt.

Durch die bestehenden Gewerbeflächen ist die Umgebung des Sondergebietes in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild Vorbelastungen ausgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Die neuen Gebäude und die dazugehörigen Stellplätze führen hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Durch den Einzelhandel kommt es einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich des Einzelhandels durch privaten und Lieferverkehr.

Mit dem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und der geplanten Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes ist eine Einbindung an das Umfeld gegeben.

Durch die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet und der Ein- und Durchgrünung sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild bzw. Ortsbild gegeben.

ERGEBNIS SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- / ORTSBILD

TABELLE „ERHEBLICHKEIT ZUM SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- / ORTSBILD“

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
gering	mittel	mittel	mittel

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Bauwerke und schutzwürdige Ensembles einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet nicht vor.

Östlich in circa 1 km Entfernung liegt das Bodendenkmal (Nr. D-1-8137-0031) „Körpergräber des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit sowie des frühen Mittelalters“, sowie das Bodendenkmal (Nr. D-1-8137-0132) „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Feldolling und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof“.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Bodendenkmäler sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

ERGEBNIS SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

TABELLE „ERHEBLICHKEIT ZUM SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER“

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

3.8 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist aber nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtrealisierung der Planung würde das unbebaute Flurstück weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen nicht gegeben. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter würden ausbleiben.

Defizite im Bereich des Angebots der Nahversorgung blieben weiterhin bestehen.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die nachfolgenden Maßnahmen beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Schutzgut Mensch

- Bessere Nahversorgung der umliegenden Anwohner.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Eingrünung des geplanten Sondergebiets mit Bäumen und Sträuchern.
- Fassaden mit geringer Öffnung sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu bepflanzen.

Schutzgut Boden

- KFZ-Stellplätze dürfen nicht vollständig versiegelt werden und sind in offener, wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- Die Versiegelung der Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Schutzgut Wasser

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach Vorreinigung auf dem Grundstück über Mulden und Rigolen.
- KFZ-Stellplätze dürfen nicht vollständig versiegelt werden und sind in offener, wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

Schutzgut Klima/Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der einzelnen Gebäude.
- Durchgrünung der Stellplätze mit Bäumen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Für das Planungsgebiet ist eine Eingrünung vorgesehen, die den Übergang in die Umgebung unterstützt.
- Anbindung an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet.
- Eine Durchgrünung der Stellplätze mit Bäumen ist vorgesehen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.2.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flur Nr. 2579 T der Gemarkung Vagen wird auf Grund seiner Lage nach § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die notwendigen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Biotope oder Lebensstätten gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung nicht vollkommen unberührt.

In bestehende Waldflächen wird nach derzeitigem Planungsstand nicht eingegriffen.

Gravierende negative Eingriffe oder erhebliche zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Durchführung des Vorhabens wird für das überplante Areal ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die überplante Fläche bietet sich auf Grund der Vorprägung durch das angrenzende Gewerbegebiet und der Anbindung an das kommunale Straßennetz für eine Entwicklung als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ an. Zudem befinden sich im Gemeindebereich keine verfügbaren und ausreichend großen, zusammenhängenden Flächen, die für eine derartige Entwicklung geeignet wären.

Im Umfeld der geplanten Bebauung ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt. In Bezug auf das Artenschutzrecht wurde daher das Vorkommen des Kiebitzes anhand Geländebegehungen untersucht. Die Geländebegehungen wurden von Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen in der Zeit von März bis April 2017 durchgeführt.

Aufgrund der Erfassungen kann das Vorkommen des Kiebitzes auf zwei Brutpaare beziffert werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Schädigung der lokalen Kiebitzpopulation im Raum Westerham da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nachgewiesener Lebensraum für den Kiebitz verloren geht Dies betrifft den Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Für die weitergehende Planung sind daher folgende bestandsfördernde Maßnahmen zwingend umzusetzen:

1. Dauerhafte Sicherung einer Ausgleichsfläche von 2 ha Flächenumfang (Potenzielle Ausgleichsfläche im Willinger Moos der Stadt Bad Aibling, Flur Nr. 1220/0 der Gemarkung Willing).
2. Anlage von 2 Flachwasserstellen (Ausgleichsfläche und ehemalige Funkanlage).
3. Reduktion von Gehölzaufwuchs und dem Kiebitz angepasstes Mahdregime.
4. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung. Ab 2018 ist ein Monitoring zur Bestandsentwicklung des Kiebitzes durchzuführen. Die Ergebnisse werden in Berichtsform an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham und die Untere Naturschutzbehörde Rosenheim weitergeleitet.

Eine detaillierte Beschreibung der lokalen Kiebitzpopulation, der potenziellen Ausgleichsfläche sowie der notwendigen Maßnahmen finden sich in den dem Bebauungsplan beiliegenden Untersuchungen und Ausarbeitungen von Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen:

- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplans“ vom 20.12.2017
- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Ausgleichsfläche“ Protokoll 01 vom 13.12.2017

Aufgrund der eigenständigen bestandsfördernden Maßnahmen „Kiebitz“ bleiben die Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die vorhandene Kiebitzpopulation in folgender Eingriffsregelung unbeachtet.

VORGABEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 18.608 m²
einschließlich Überplanter, bestehender öffentlicher Verkehrsfläche

Gesamte Eingriffsfläche ca. 17.462 m²
einschl. beanspruchte Flächen im baulichen Umgriff und Erweiterungsflächen
Aiblinger Straße; die überplanten Flächen der bestehenden Aiblinger Straße bleiben unberücksichtigt

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Erwerbsflächen (Grünlandnutzung / Ackerbau).

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

4.2.2 Bestimmung der Gebietskategorie

Die ausgleichsrelevanten Flächen werden landwirtschaftlich intensiv zur Grünfütterergewinnung beziehungsweise als Flächen für den Ackerbau genutzt.

Entsprechend Abstimmung mit dem Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Teil A Liste 1a „Einstufung des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ ist die zu überbauende Fläche auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Umgebungsbebauung in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

> **Gebietskategorie: Kategorie I**
Gebiet mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ein Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (abgesehen der vorhandenen Kiebitzpopulation) ist nach Besichtigung des Geländes und nach vorläufiger Einschätzung auf Grund der überwiegend intensiven Nutzung der Flächen und der unmittelbaren Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Nach Wissensstand der Gemeinde ist ein Vorkommen von (weiteren) Arten der Roten Liste innerhalb des überplanten Bereiches nicht bekannt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

4.2.3 Bestimmung des Eingriffstyps

Die geplante Bebauung innerhalb des Sondergebietes ist gekennzeichnet durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,93.

Entsprechend Abstimmung mit dem Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist das Gebiet daher in die Kategorie „Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ (Typ A) einzustufen.

> **Eingriffstyp: Typ A**
Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw.
Nutzungsgrad

4.2.4 Wahl des Kompensationsfaktors

Im Bebauungsplan sind eine Reihe an Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (siehe Kap. 1.4.1).

Bei einer Einstufung der geplanten Bebauung in Typ A liegt die Faktorenspanne der Kompensationsfaktoren nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) für die Kategorie I zwischen 0,30 - 0,60.

Auf Grund des allgemein hohen Versiegelungsgrades einerseits und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsfaktor von 0,6 als angemessen erachtet.

> **Kompensationsfaktor: 0,6**

4.2.5 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die, für die Ermittlung der Ausgleichsflächen relevante Eingriffe finden auf der Flur Nr. 2579 T der Gemarkung Vagen statt.

In den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen des Grundstücks sind Pflanzflächen geplant. Entsprechend Freiflächengestaltungsplan sind je 50 m² Pflanzfläche je 2 Heister der Qualität 2xv, Höhe 150 – 175 cm zu pflanzen. Zudem ist eine Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern geplant. Aufgrund der geplanten Art und Wirkung dieser Pflanzflächen werden die Eingriffe auf den Flächen mit einem Faktor von 50 v.H. angerechnet.

In Anwendung des gewählten Kompensationsfaktors von 0,6 sind für die geplanten baulichen Eingriffe folgende Ausgleichsflächen erforderlich:

TABELLE „ERFORDERLICHER AUSGLEICH“

Flur Nr.	Eingriffsfläche (Kategorie I)	Ausgleichsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
2579 T	ca. 16.786 m ²	0,6	10.071,60 m ²
	Pflanzfläche ca. 676 m ² x 0,5 = 338 m ²	0,6	202,80 m ²
Eingriffsfläche gesamt: ca. 17.462 m²		Ausgleichsfläche gesamt: 10.274,4	

Für die baulichen Eingriffe auf einer Fläche von insgesamt ca. 17.462 m² sind insgesamt 10.274,40 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

4.3 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Die erforderlichen Flächen befinden sich auf dem externen Gebiet mit der Flur Nrn. 224, 226/2 und 227 der Gemeinde Emmering, Gemarkung Schalldorf im Landkreis Ebersberg.

4.3.1 Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Landkreis Ebersberg, in der Gemeinde Emmering ca. 1km östlich der Ortschaft Schalldorf, auf der Flur-Nr. 226/2, 227, und 224 Gemarkung Schalldorf in der Gemeinde Emmering.



Die Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsflächen (Flur Nr. 226/2, 227, 224; rot umrandet (Bildquelle: Bayern-Atlas).

Die Flächen können über die Roterstraße (St 2079) gut angefahren werden und verfügen zusammen über eine Größe von ca. 12.880 m².

Die Flächen werden entsprechend der Karte zur Potenziellen Natürlichen Vegetation von Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU dem Vegetationsgebiet Mb Tannen-Buchenwälder basenreicher Standorte zugeordnet.

Bei dem Vegetationskomplex handelt es sich um submontane „Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzensseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation (M6cT)“ (Quelle: FIS-Natur Online FINWeb).



Die Abbildung zeigt die externen Ausgleichsflächen mit Flurnummern (Bildquelle: Bayernatlas)

4.3.2 Bestandsbeschreibung / Ist-Zustand

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN



Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen nicht auf der Ausgleichsfläche, grenzen aber südlich an (Bildquelle: finweb).

Die Flächen sind grundsätzlich aufwertbar.

Fläche 1 (Fl.-Nr. 226/2):



Die Fläche mit einer Größe von ca. 2.710m² wird derzeit als Intensivgrünland 3-4 schurig genutzt, das Gelände ist eben.

Die Abbildung zeigt die Teilfläche Nr. 226/2 von Westen (Bildquelle: PLG Strasser).

Fläche 2 (Fl.-Nr. 227):



Die Fläche mit einer Größe von ca. 6.221m² wird ebenfalls als Intensivgrünland 3-4 schüurig genutzt, das Gelände ist eben.

Die Abbildung zeigt die Fl.-Nr. 227 (Bildquelle: Planungsgruppe Strasser)

Fläche 3 (Fl.-Nr. 224):



Die Fläche mit einer Größe von ca. 3.950m² wird derzeit als Intensivgrünland 3-4 schüurig genutzt, das Gelände ist eben.

Teilweise sehr feucht, bei der Begehung waren Fahrspuren mit Wasser vollgelaufen. Am Waldrand ist ein starker Bewuchs mit Springkraut vorhanden.

Die obenstehende Abbildung zeigt den Waldrand der Teilfläche Nr. 224 mit starken Springkrautbewuchs (Bildquelle: PLG Strasser)



Die nebenstehende Abbildung zeigt die Fahrspur, die mit Wasser vollgelaufen ist (Bildquelle: PLG Strasser).

Die drei Flächen haben zusammen eine Fläche von ca. 12.880m². Da die Maßnahmen flächenübergreifend sind, werden die drei Teilflächen als eine Fläche behandelt.



Die Abbildung zeigt die Bestandssituation der Fläche mit dem angrenzenden Entwässerungsgraben (Bildquelle: Bayernatlas)

Bewertung - Ausgangssituation	
Zustand zum Erfassungszeitpunkt am 21.10.2016	
BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung	G1 Intensivgrünland G11 Intensivgrünland (genutzt) Grundwert: gering 3 WP/m ² 38.640WP = (12.880m ² * 3WP/m ²)
Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung

4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklungsziel ist die Schaffung eines Lebensraummosaiks aus extensivem Grünland durch Aushagerung des Intensivgrünlandes, eines naturnahen Gewässers durch Aufweitung eines Entwässerungsgrabens und einem abgestuften naturnahen Waldrand durch Umstrukturierung und Ergänzung des bestehenden Waldrandes.

Für die Pflanzungen im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist allgemein gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden.

Beschreibung	
Entwicklungsziel:	Lebensraummosaik bestehend aus: Extensivgrünland, naturnahes Gewässer durch Aufweitung des Entwässerungsgrabens
Entwicklungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiv genutztes Grünland: Zwei jährige Aushagerung der Fläche durch mind. 3-mahlige Mahd im Jahr. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Im dritten Jahr Umstellung auf einmalige Mahd ab 01. Sept. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. - Pflanzung eines Waldrandes mit autochthonen Gehölzen (siehe folgende Beschreibung „Ausbildung eines naturnahen gestuften Waldmantels“. - Aufweitung des Entwässerungsgrabens im Südosten der Fläche. - Pflanzung einer Baumreihe an der Rotterstraße, Abstand der Bäume 12-15 m, Verwendung H 3xv StU 12-14, die Artenauswahl soll sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientieren. Pflanzauswahl, z.B. <ul style="list-style-type: none"> Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn Fagus silvatica - Rot-Buche Sorbus aucuparia - Eberesche - Verzicht auf jegliche Dünung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. - Markierung der Ausgleichfläche mit Eichenpfosten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenpfosten ca. 10-15m, ø der Eichenpfosten mind. 10 cm, Länge mind. 1,20 m.



Die Abbildung zeigt die schematische Anordnung der Maßnahmentypen (Bildquelle: Bayernatlas)

Ein Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die geplante Ergänzung des bestehenden Waldrandes durch einen naturnahen, gestuften Waldmantel mit vorgelagerter, extensiver Krautzone.

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ebersberg abzustimmen.

AUSBILDUNG EINES NATURNAHEN, GESTUFTEN WALDMANTELS

Quellen: Waldrandgestaltung (September 2010), Netzwerk Blühende Landschaft; Gestaltung und Pflege von Waldrändern (Dezember 2007), DI Renate Meister, BIOS-A, Landwirtschaftskammer Österreich – Holzinformationsfonds

Der Aufbau eines naturnahen Waldmantels zeichnet sich durch folgende Merkmale aus (siehe auch Abb. Stufenartiger Aufbau des Waldrands):

- Direkt an die offene Landschaft grenzt die sogenannte Krautzone. Hier finden sich krautige Pflanzen mit eher niedrigem Wuchs wie Wiesenblumen, Stauden und Zwergsträucher. Zwergsträucher werden vereinzelt truppweise gepflanzt.

Auf Grund der vorherrschenden Standortbedingungen sind für die Anlage der Krautzone Pflanzenmischungen des Lebensraumtyps des naturnahen feuchten Graslandes mit hohen Gräsern zu verwenden.

Charakteristische Pflanzenarten sind z. B. Sumpf-Schafgarbe, Breitblättriges Knabenkraut, Bayerischer Enzian und Bach-Nelkenwurz

Weitere insektenfreundliche Pflanzen der Krautzone sind typische Wiesenblumen und Stauden wie z. B. Herbstzeitlose, Glocken- und Schlüsselblume etc. Zu den Zwergsträuchern zählen u. a. Zwerg-Weide, Zwerg-Birke, Seidelbast etc.

ABBILDUNG STUFENARTIGER AUFBAU DES WALDRANDS



- In der angrenzenden Strauchzone dominieren Sträucher mit Wuchshöhen von 3 bis über 5 m.

Die Sträucher werden einzeln bzw. truppweise gepflanzt. Dadurch entsteht eine abwechslungsreiche Bestockung mit dichten Strauchbereichen, einzelnen Sträuchern aber auch größeren Lücken, die den Pflanzen der Krautzone überlassen bleiben.

Im Sinne einer insektenfreundlichen Gestaltung bieten sich alle reichblühenden Sträucher an wie z. B. Holunder, Schwarz- und Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball und Heckenkirsche an.

Als ausgesprochene Frühblüher und somit oft erste Insektennahrung im Frühjahr sollten alle strauchartigen Weidenarten wie z. B. Korb-Weide, Purpur-Weide oder Lorbeer-Weide beteiligt werden.

- Es folgt die Baum- und Strauchzone, in der höhere Sträucher und kleinwüchsiger Bäume bis ca. 15 m dominieren. Vereinzelt finden sich in dieser Übergangszone zum Wald auch Waldbäume, in der Regel Bäume der Lichtbaumarten.

Besonders für Insekten interessante Arten sind z. B. Vogelbeere, Elsbeere, Sal- und Bruch-Weide. Zum Waldbestand hin sind bis zu 20 bis 25 m hohen Wildobstarten wie z. B. Vogelkirsche ideal.

Als Verzahnung zum angrenzenden Waldbestand bieten sich Großbäume der Hartholzzone wie Weiden, Eschen und Eichen an. Der Abstand der einzelnen Großgehölze ist großzügig zu wählen.

Zwischenräume sind mit Sträuchern zu füllen oder verbleiben unbepflanzt.

Wichtig bei der Gestaltung der einzelnen Zonen ist ein fließender Übergang. Die jeweilige Breite der Zonen sollte nicht starr sein, sondern eine gebuchtete, struktur- und abwechslungsreiche Ausformung haben.

Grundsätzlich sind einheimische und dem jeweiligen Standort angepasste Pflanzen für die Begrünung des Waldrandes zu verwenden.

Pflegemaßnahmen

Grundsätzliches Ziel ist Pflegeeingriffe im Bereich des Waldrandes möglichst zu vermeiden. In den ersten Jahren sind daher lediglich Eingriffe nötig, um ein Überwuchern der noch jungen Bäume zu verhindern.

- Krautsaum mähen
 - Jährliche einmalige Herbstmahd des Kräutersaumes und der Wiesenflächen, um
 - eine Verwaldung bzw. Verbuschung zu verhindern,
 - die Artenvielfalt zu fördern und
 - eine enge Verzahnung mit dem Strauchgürtel zu erreichen.
 - Der Schnitt sollte möglichst spät erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen (z. B. Streunutzung), um das Nährstoffangebot zu reduzieren und damit die Vielfalt an Pflanzen zu erhöhen.
- Strauchgürtel zurückschneiden
 - Der Strauchgürtel muss alle 5 bis 10 Jahre in Etappen zurückgeschnitten werden, um
 - die Gebüschvegetation zu verjüngen (Stockausschlag) und die natürlich aufkommenden Waldbäume zeitgerecht zu entfernen,
 - die Arten- und Strukturvielfalt zu fördern,
 - die Überschattung des Krautsaumes zu verhindern und
 - eine enge Verzahnung mit dem Krautsaum zu fördern.
- Aufflichtung des Waldmantels
 - Durch die gezielte Entnahme einzelner Bäume oder Baumgruppen soll die Baumschicht aufgelockert und die Stufigkeit in der Baumschicht verbessert werden.
 - Die Artenvielfalt in der Baumschicht soll gefördert und die Überschattung von Strauchgürtel und Krautsaum vermindert werden.

Der Baumbestand ist in einem Zeitraum von 5 bis 10 Jahren auszulichten.

- Im Zuge der Auflockerung der Baumschicht sollten ökologisch wertvolle Elemente wie alte, fruchtende Laubbäume, stehendes Totholz und Spechtbäume im Bestand verbleiben.
- Das anfallende Holz schlechterer Qualität sollte dort, wo aus Forstschutzgründen unbedenklich, als Biotopholz im Bestand verbleiben. Ein Teil des Astmaterials sollte zu Haufen aufgeschichtet werden.

Bewertung - Entwicklungsziel	
BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung	<u>Teilfläche 1:</u> G2 Extensiv Grünland G22 Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese G221 Mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) Grundwert: mittel 9WP/m ² 96.291 WP = (9 WP/m ² * 10.699m ²)
	<u>Teilfläche 2:</u> B3 Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen B31 Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten B311 junge Ausprägung Grundwert: gering 5WP/m ² 2.300 WP = (5 WP/m ² * 460m ²)
	<u>Teilfläche 3:</u> F2 Künstlich angelegte Fließgewässer F21 Gräben (temporär oder dauerhafte Wasserführung) F212 mit naturnaher Entwicklung Grundwert mittel: 10WP/m ² 5.100 WP = (10 WP/m ² * 510m ²)
	<u>Teilfläche 4:</u> W1 Waldmäntel W12 frischer bis mäßig trockener Standorte Grundwert: mittel 9WP/m ² 10.890 WP = (9 WP/m ² * 1.210m ²)
Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung

TATSÄCHLICHE AUFWERTUNG DER AUSGLEICHSFÄCHE			
	Ausgangs-situation	Prognosezustand	Bewertung
BayKompV Bayerische Kompensationsverordnung			
Einstufung Wertpunkte	32.097 WP = (3 WP/m ² * 10.699m ²)	96.291 WP = (9 WP/m ² * 10.699m ²)	64.192 WP (Aufwertung der Teilfläche 1 um = 6 WP)
	1.380 WP = (3 WP/m ² * 460m ²)	2.300 WP = (5 WP/m ² * 460m ²)	920 WP (Aufwertung der Teilfläche 2 um = 2 WP)
	2.550 WP = (5 WP/m ² * 510m ²)	5.100 WP = (10 WP/m ² * 510m ²)	2.550 WP (Aufwertung der Teilfläche 3 um = 5 WP)
	3.630 WP = (3 WP/m ² * 1.210m ²)	10.890 WP = (9 WP/m ² * 1.210m ²)	7.260 WP (Aufwertung der Teilfläche 4 um = 6 WP)
Gesamt	41.037 WP	118.721 WP	77.684 WP (Prognosezustand - Ausgangssituation)
Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft			
Bedeutung Naturhaushalt	Geringe Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Ausgleichsfaktor 1,0 durch hohe Aufwertung 12.880 m ² * 1,0 = 12.880m² anrechenbare Fläche

Je nach Eingriffssystematik (Bauleitplanung oder BayKompV) bietet die Ökokontofläche einen Ausgleich über Wertpunkte oder anrechenbare Fläche.

Die Ausgleichsfläche erfährt durch die Maßnahmen eine Aufwertung von 74.924WP nach BayKompV, oder eine anrechenbare Fläche von 12.880m² nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Schaffung des Lebensraummosaiks ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des natürlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Flächenverhältnis 1 : 1 anerkannt werden.

Die externe Ausgleichsfläche Flur Nrn. 224, 226/2 und 227, Gemarkung Schalldorf für den Bebauungsplan Nr. 103 „Sondergebiet Einzelhandel Westerham“ verfügt über eine anrechenbare Fläche von 12.880 m².

Nach Abzug des benötigten Ausgleichsbedarfs von 10.274,40 m² verbleibt eine anrechenbare Fläche von 2.605,60 m².

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2016) bereits untersucht, deswegen wurde auf eine weitere Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes verzichtet.

6.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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 Umfeld der geplanten Bebauung ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitzvorkommen bekannt. In Bezug auf das Artenschutzrecht wurde daher das Vorkommen des Kiebitzes anhand Geländebegehungen untersucht. Die Geländebegehungen wurden von Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen in der Zeit von März bis April 2017 durchgeführt.

Aufgrund der Erfassungen kann das Vorkommen des Kiebitzes auf zwei Brutpaare beziffert werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Schädigung der lokalen Kiebitzpopulation im Raum Westerham da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nachgewiesener Lebensraum für den Kiebitz verloren geht (siehe auch „Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplanes“, Dr. Christof Manhart, 20.12.2017). Dies betrifft den Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Für die weitergehende Planung sind daher folgende bestandsfördernde Maßnahmen zwingend umzusetzen:

1. Dauerhafte Sicherung einer Ausgleichsfläche von 2 ha Flächenumfang (Potenzielle Ausgleichsfläche im Willinger Moos der Stadt Bad Aibling, Flur Nr. 1220/0 der Gemarkung Willing).
2. Anlage von 2 Flachwasserstellen (Ausgleichsfläche und ehemalige Funkanlage).
3. Reduktion von Gehölzaufwuchs und dem Kiebitz angepasstes Mahdregime.
4. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung. Ab 2018 ist ein Monitoring zur Bestandsentwicklung des Kiebitzes durchzuführen. Die Ergebnisse werden in Berichtsform an die Gemeinde Feldkirchen-Westerham und die Untere Naturschutzbehörde Rosenheim weitergeleitet.

Eine detaillierte Beschreibung der lokalen Kiebitzpopulation, der potenziellen Ausgleichsfläche sowie der notwendigen Maßnahmen finden sich in den dem Bebauungsplan beiliegenden Untersuchungen und Ausarbeitungen von Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen:

- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplans“ vom 20.12.2017
- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Ausgleichsfläche“ Protokoll 01 vom 13.12.2017

Aktuell wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, es sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden die von Tieren als Unterschlupf oder von Vögeln als Brutplatz genutzt werden können.

Aufgrund von fehlenden Lebensräumen auf der Fläche und ihrer Umgebung, sowie der Vorbelastungen durch die Bahnlinie und das Gewerbegebiet können nach derzeitiger Einschätzung daher weitere Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden.

7.0 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ergebnisse wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel und hoch. Folgende Gutachten wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Architekturbüro Werner Schmidt
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Stand Juni 2008
- Artenschutzkartierung, LfU, Digitalstand 2010
- Biotopkartierung, Landkreis Rosenheim Flachland, Stand 2016
- Bayerischer Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, BayStMLU 2003 (Ergänzte Fassung)
- Schalltechnische Untersuchung „Kontingenzierung der zulässigen Geräuschemissionen im Planungsgebiet“ Bericht Nr. 4998-01/B1/plu vom 02.02.2018, Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München
- Schalltechnische Untersuchung „Neubau von Verbrauchermärkten in Feldkirchen-Westerham“ Bericht Nr. 4998/B1/plu vom 20.07.2016, Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München
- „Ergänzende schalltechnische Berechnungen zum Neubau von Verbrauchermärkten in Feldkirchen-Westerham – Anlagenbezogene Verkehrsgeräusche“ Bericht Nr. 4998/L2/plu mit Schreiben vom 13.10.2017, Steger & Partner GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München
- Baugrunduntersuchung „Geotechnische Stellungnahme“ Projekt-Nr. B 165326 vom 28.10.2016, Crystal Geotechnik GmbH, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn
- „Verkehrsgutachten zur Ansiedlung von Verbrauchermärkten an der Aiblinger Straße in Feldkirchen-Westerham“ vom 09.10.2017, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephospitalstr. 7, 80331 München
- „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Feldkirchen-Westerham“ vom 28.08.2017, BBE Handelsberatung GmbH, Briener Straße 45, 80333 München
- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Vorgaben zum Schutz des Kiebitz auf der Ausgleichsfläche im Willinger Moos und deren Umgriff als Bestandteil des Bebauungsplans“ vom 20.12.2017, Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen
- „Bebauungsplan 103 Nahversorgungszentrum Westerham: Ausgleichsfläche“ Protokoll 01 vom 13.12.2017, Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf dem geotechnischen Baugrundgutachten sowie bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde.

Zur Beurteilung der allgemeinen Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurden der Grünordnungsplan und Angaben der Fachbehörden zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet.

Im Bebauungsplan wird darauf hinzuweisen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das Umweltamt der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen.

8.0 Maßnahmen zur Überwachung

MONITORING AUSGLEICHSFLÄCHE

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung durch die Anlage der Eignung oder der Ausgleichsfläche nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

9.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2579T den Bau eines Sondergebiets für den Einzelhandel zur Nahversorgung.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Für die baulichen Eingriffe auf einer ermittelten Fläche von insgesamt ca. 17.462 m² sind ca. 10.477,20 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden, sondern werden extern erbracht. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird in der Gemeinde Emmering im Landkreis Ebersberg auf den Flurnummern 224, 226/2 und 227 Gemarkung Schalldorf vollbracht.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

TABELLE „ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT ZUR ERHEBLICHKEIT DER AUSWIRKUNGEN AUF UMWELT, MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER“

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	mittel	hoch
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	mittel	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur-/ Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Ausschlaggebend hierfür ist die Einbindung in ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet mit Vorbelastungen. Auch werden keine wertvollen Lebensräume beansprucht.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen aufgrund der bestandsfördernden Maßnahmen für die ansässige Kiebitzpopulation dem Vorhaben nicht entgegen.

Mit den Ausgleichsflächen kann das Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden.

Feldkirchen-Westerham, den

.....
 Hans Schaberl
 Erster Bürgermeister

.....
 Peter Rubeck
 Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (FH)