

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "GEWERBEGEBIET WEIDACH III"**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 01.12.2017

Entwurf: 03.07.2018

redaktionell geändert:29.01.2019

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

## **Anlass der Bebauungsplanänderung**

Für den Bereich der Flurnummern 2575/1 und 2577 Gemarkung Vagen an der Aiblinger Straße in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser sah ein größeres Baufenster für ein größeres Gebäude vor. Eine weitere Erschließung für dieses Gebiet war nicht vorgesehen.

Nachdem die bisherige Planung für einen größeren Betrieb aufgegeben wurde, sollen sich hier mehrere kleine Betriebe ansiedeln. Dazu ist es notwendig, die Fläche mit einer Erschließungsstraße mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu überplanen und die Baufenster neu aufzuteilen. Außerdem sind nun eine Linksabbiegespur sowie die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant. Hierfür sind weitere entsprechende Änderungen des Bebauungsplanes notwendig.

## **Bestand**

Die Planungsfläche ist eben, frei von Baum- und Strauchbewuchs und wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genützt. Sie wird im Norden von der Bahnlinie Rosenheim - Holzkirchen und im Süden von der Aiblinger Straße begrenzt. Außerdem grenzen im Süden und in ca. 180 m Entfernung im Osten größere Gewerbegebiete an. Östlich und Westlich angrenzend befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **Schutzgebiete**

### Biotop

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotop oder ökologisch besonders wertvolle Flächen.

### Geschützte Tierarten

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes wurde ein brütendes Vogelpaar festgestellt. Hierzu wurde eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

### Denkmäler

Auf dem Baugrundstück und in der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern unterbrochen.

### Gewässer

Auf dem Gelände und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist hoch.

### Schutzgebiete

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete, wie z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, vorhanden.

## **Planung**

Geplant ist eine Änderung des Bebauungsplanes durch die Planung einer Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet. Dadurch müssen auch die Baugrenzen angepasst werden. Die zusätzliche Erschließungsstraße ist notwendig, da nun anstelle der Ansiedlung eines einzigen großen Betriebs eine Parzellierung in ca. 10 bis 15 kleinere Grundstücke erfolgen soll.

Dabei bleiben die sonstigen Festsetzungen, wie TH max. 11,0 m, FH max. 12,5 m, GRZ 0,6, GFZ 1,2 sowie die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995, erstellt vom Architekturbüro Heese GmbH, München, unverändert.

Auch wenn zum ursprünglichen Bebauungsplan die Parzellierung bzw. die Festsetzungen so verändert wurden, dass anstatt eines großen Werkes auch mehrere kleinere Betriebe angesiedelt werden können, steht die Festsetzung, dass eine maximale Gebäudelänge von 125 m möglich ist, dem nicht entgegen, da noch keine Parzellierung erfolgt ist und auch mittelständische Betriebe möglicherweise größere Lagerflächen bzw. Fertigungshallen benötigen.

Auch die Liste der unzulässigen Betriebe bleibt unverändert. Lediglich Betriebe mit Einzelhandelsnutzung werden ausgeschlossen, da dies dann in diesem Bereich zu einer Überversorgung führen würde. Ausdrücklich ausnahmsweise zugelassen werden sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauraum untergeordnet sind.

Entlang der Aiblinger Straße wird ein 6 m breiter Streifen, bisher als Grünfläche ausgewiesen, zur öffentlichen Verkehrsfläche gewidmet, da hier die Errichtung eines Geh- und Radweges sowie eine Abbiegespur geplant ist. Da der genaue Flächenumfang noch nicht bekannt ist und die Planungen noch nicht abgeschlossen werden konnten, wird dieser 6 m breite Streifen vorsorglich gesichert. Er wird aber bei den weiteren Planungen durch einen Grünstreifen gegliedert. Außerdem wird im Nordwesten eine Fläche für den öffentlichen Verkehr ausgewiesen, um einen Anschluss (Zufahrt) zu den Bahnflächen zu ermöglichen.

## **Baugrund**

Im Rahmen der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Klaus Deller, Schweiger Straße 17, 81541 München).

Bei Bohrungen wurden teilweise wasserführende Kiese in einer Tiefe von 3,3 m bzw. 2,4 m unter Geländeoberkante erbohrt (545,05 müNN bzw. 545,62 müNN). Die teilweise vorgefundenen schwach schluffigen, sandigen Kiese sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die anstehenden Kiese können allgemein als für Gründungen geeignete Untergründe eingestuft werden.

## **Erschließung**

### Verkehrerschließung

Zur Verkehrerschließung für die nun kleineren Baugrundstücke wird eine neue Erschließungsstraße, abzweigend von der Aiblinger Straße, in Richtung Norden geführt. Sie endet in einem Wendehammer, der zum Wenden von Sattelzügen geeignet ist.

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Sickerbecken mit belebtem Oberboden mit darunterliegender Rigole.

### Schmutzwasserentsorgung

Sämtliche Grundstücke werden an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

### Trinkwasserversorgung

Sämtliche Grundstücke werden an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen.

## **Grünordnung**

Zur Einbindung in die Landschaft wird das Gewerbegebiet im Norden, Osten und Westen mit einer Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen intensiv eingegrünt. Entlang der Aiblinger Straße sind Laubbaumhochstämme geplant.

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Ein zusätzlicher Ausgleich ist durch die Planung nicht veranlasst, da für die Baufläche bereits Baurecht besteht und weder die Grundflächenzahl, noch die Geschosßflächenzahl erhöht wird. Insgesamt dürfte die zukünftige Versiegelung sogar geringer sein als bei der bisherigen Planung, da mehrere kleinere Baugrundstücke entstehen, auf denen auch Betriebsleiterwohnungen möglich sind, so dass hier innerhalb des Planungsgebietes auch nicht versiegelte Freiflächen entstehen werden.

## **Immissionsschutz**

Zur Berücksichtigung der Immissionsproblematik wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und resultierend daraus Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die wesentlichen Aussagen der Untersuchung sind:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Gewerbegebiet Weidach III" wird das Grundstück neu gegliedert und die Baugrenzen erweitert. Die 1. Ä BP 64 setzt weiterhin ein Gewerbegebiet fest, Betriebswohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Pr.Nr. 1821-2018, C. Hentschel Consult vom 17.09.2018) und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße, Bahn) und dem existierenden Gewerbegebiet berechnet und beurteilt sowie die zum Schutz der Nachbarschaft bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend der aktuellen Rechtslage an die DIN 45961-2006 "Geräuschkontingent" angepasst.

### Außenlärmbeurteilung

Die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005:2002 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts im Tagzeitraum eingehalten und in der Nachtzeit um bis zu 6 dB(A) an der Bahn und um bis zu 1 dB(A) an der Aiblinger Straße überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, wird an der Bahn nachts um 2 dB(A) überschritten und ansonsten eingehalten.

In Hinblick auf das vorhandene Gewerbegebiet kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten, mit den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Verbindung mit Festsetzungen in den B-Plänen mit keinen Überschreitungen durch Immissionen aus Betrieben und Anlagen an den neuen Baugrenzen der 1.ÄB 64 zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ tagsüber im Lärmpegelbereich IV und nachts im Lärmpegelbereich IV und V (Verkehr +  $IRW_{\text{Gewerbe}}$ ). Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Empfehlung: Die DIN 18005 weist hin, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da Betriebswohnungen zugelassen werden können, schlagen wir vor, festzusetzen, dass Schlaf- und Kinderzimmer (sofern zugelassen) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten sind.

### Geräuschkontingentierung

Die Geräuschkontingente nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ zeigen, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheit mit den umliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sämtliche Teilflächen zur Nachtzeit emissionsbeschränkend kontingentiert werden müssen. Eine gebietsübergreifende Gliederung wird notwendig.

Auf dem Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham haben südlich der Aiblinger Straße die Bebauungspläne *12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Gewerbegebiet Weidach I'* und der Bebauungsplan *Nr. 83 'Gewerbegebiet Weidach Ost'* keine Gliederung.

## II. UMWELTBERICHT

### 1.0. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Änderung des Bebauungsplanes, um eine zusätzliche Erschließungsstraße errichten zu können, da nun anstelle eines großen Betriebs mehrere kleinere Betriebe angesiedelt werden sollen. Außerdem ist die Sicherstellung von Flächen für die Errichtung eines Geh- und Radweges sowie einer Abbiegespur geplant.

#### 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Für die Änderungsplanung mussten keine einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu festgelegten Zielen des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Zur Berücksichtigung der Immissionsproblematik wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 18 widersprechen nicht der Bebauungsplanänderung.

### 2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

| Schutzgüter                       |   |
|-----------------------------------|---|
| Klima und Lufthygiene             | Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene. Es entstehen keine weiteren Emissionen, da sich die Art der zulässigen Betriebe nicht wesentlich ändert. Die Durchlüftung des Gebietes dürfte sich durch die Parzellierung und die mögliche Anlage von Gartenflächen sogar verbessern. |
| Boden und Fläche                  | Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf den Boden, da sich die GFZ nicht ändert. Durch die Parzellierungen ist sogar eine Verringerung der Versiegelung zu erwarten.  |
| Grundwasser und Oberflächenwasser | Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tiere und Pflanzen    | Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere. Für ein in der Nähe brütendes Vogelpaar wurde eine saP durchgeführt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.  |
| Landschaft            | Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Gegenteil sind durch die Planung eine bessere Durchgrünung und eine kleingliedrigere Bebauung zu erwarten.  |
| Mensch                | Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen. Im Gegenteil kann durch die Planung der notwendige Grund zur Errichtung eines Geh- und Radweges und einer Abbiegespur sichergestellt werden, was die Verkehrssicherheit für die Bevölkerung erhöht. |
| Kultur- und Sachgüter | Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Kulturgüter sind nicht betroffen.  |

### **3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Es sind keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustandes durch die Planung zu erwarten. Durch die Parzellierung könnte sich durch Durchgrünungen der Umweltzustand verbessern.

### **4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Weitere Maßnahmen als in der saP bezüglich des brütenden Vogelpaares festgesetzte zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht notwendig.

Die bisher geplante Eingrünung wird durch diese Planung im Wesentlichen beibehalten und konkretisiert.

### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gefunden werden.

## **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

## **7.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung mit Fortführung des Umweltberichts**

Bisher sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter werden nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts festgelegt und dieser ggf. fortgeschrieben.

Feldkirchen-Westerham,

Rosenheim, 03.07.2018

redaktionell geändert 29.01.2019

Hans Schaberl

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH