



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Begründung

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Kreis Rosenheim

Gewerbegebiet Weidach V (Bebauungsplan Nr. 108)

für Flurnummern 2127
sowie Fl. Nr. 2126 T. und 2131 T. (Aiblinger Straße), T. = Teilfläche,
alle Gemarkung Vagen



Quelle: Google Earth, Plangebiet **Rot** gekennzeichnet

Inhalt

1. Ziele und Zwecke der Planung.....	S.	3
2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen.....	S.	3
3. Alternativenprüfung.....	S.	9
4. Beschreibung des Planungsgebietes.....	S.	9
5. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung.....	S.	10
6. Erschließung.....	S.	11
7. Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	S.	12
8. Altlasten.....	S.	12
9. Immissionen.....	S.	13
10. Bodenordnende Maßnahmen.....	S.	14
11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung.....	S.	14
12. Umweltbericht.....	S.	14
13. Eingriffsregelung.....	S.	15

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt, das Gewerbegebiet Weidach nach Osten zu erweitern. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat seit längerem durch häufige Anfragen zu Gewerbegrundstücken das Gemeindegebiet hinsichtlich verfügbarer Flächen untersucht und festgestellt, dass keine weiteren Potenziale für Gewerbe, weder im unbeplanten Innenbereich noch in Bebauungsplangebiet, vorhanden sind.

Weitere baurechtlich gesicherte Gewerbeflächen wurden entweder bereits veräußert oder sind aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht verfügbar. Deshalb nahm die Gemeinde den von der Firma Onyx Holzhaus GmbH dargestellten Erweiterungsbedarf zum Anlass, eine zusätzliche Reihe an Grundstücken für kleinere bis mittlere Handwerksbetriebe zu entwickeln.

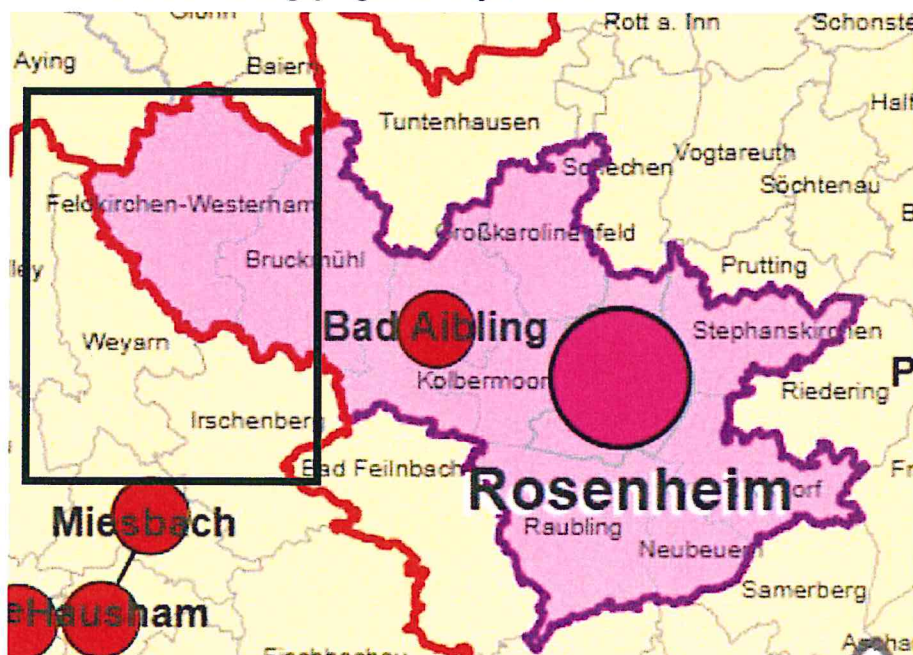
Dies kann nur am gegenwärtigen Standort vollzogen werden. Die Erweiterung bestehender Strukturen erfüllt das Gebot „Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die Entwicklung der bereits vorhandenen Ansiedlung von Gewerbe in städtebaulich geordneter Form gesteuert werden. Im Bebauungsplan werden durch Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung die ortsplanerischen Ziele der Gemeinde umgesetzt sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gesichert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Vorgaben der im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feldkirchen-Westerham umgesetzt.

2 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

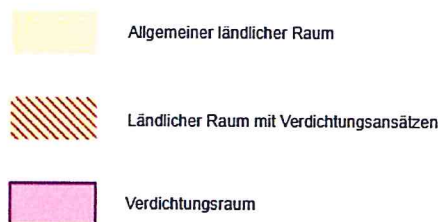
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013



Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 Strukturkarte 2
Schwarze Markierung = Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellung



b) Zeichnerisch erläuternde

Darstellung verbaler Ziele



Das Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) stuft die Gemeinde Feldkirchen-Westerham als Verdichtungsraum ein (Ziff. 2.2.1 (Z) und Strukturkarte Anhang 2 i. d. F. vom 01.01.2012).

Die Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns ist insbesondere im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von besonderer Bedeutung. Wirtschaftliche Leistungs- und Innovationsfähigkeit aller Teilräume sind entscheidende Faktoren für den Ausgleich von regionalen Disparitäten und die Verbesserung der Chancengleichheit (zu 1.4 (B)).

Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden (zu 2.2.7 (B)).

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u. a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie (Ziff. 3.1 (G)).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 legt außerdem fest, dass neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern sind (Ziff. 3.3. (Z)). Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung (Streubebauung) geleistet werden. Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen sollen insbesondere ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht werden.

(Zu 3.3 (B)). Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind in Ausnahmefällen zulässig wenn z. B. aufgrund der Topographie, schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziff. 3.3 (Z)).

Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham möchte das Gewerbegebiet Weidach IV (BP Nr.73) bauleitplanerisch zur gewerblichen Siedlungsentwicklung erweitern. Dieses Gebiet der Gemeinde liegt im Verdichtungsraum im Sinne des LEP.

Durch die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit vorhandener Betriebe sowie der Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe werden die Lebens- und Arbeitsbedingungen im Gemeindegebiet erhalten und verbessert.

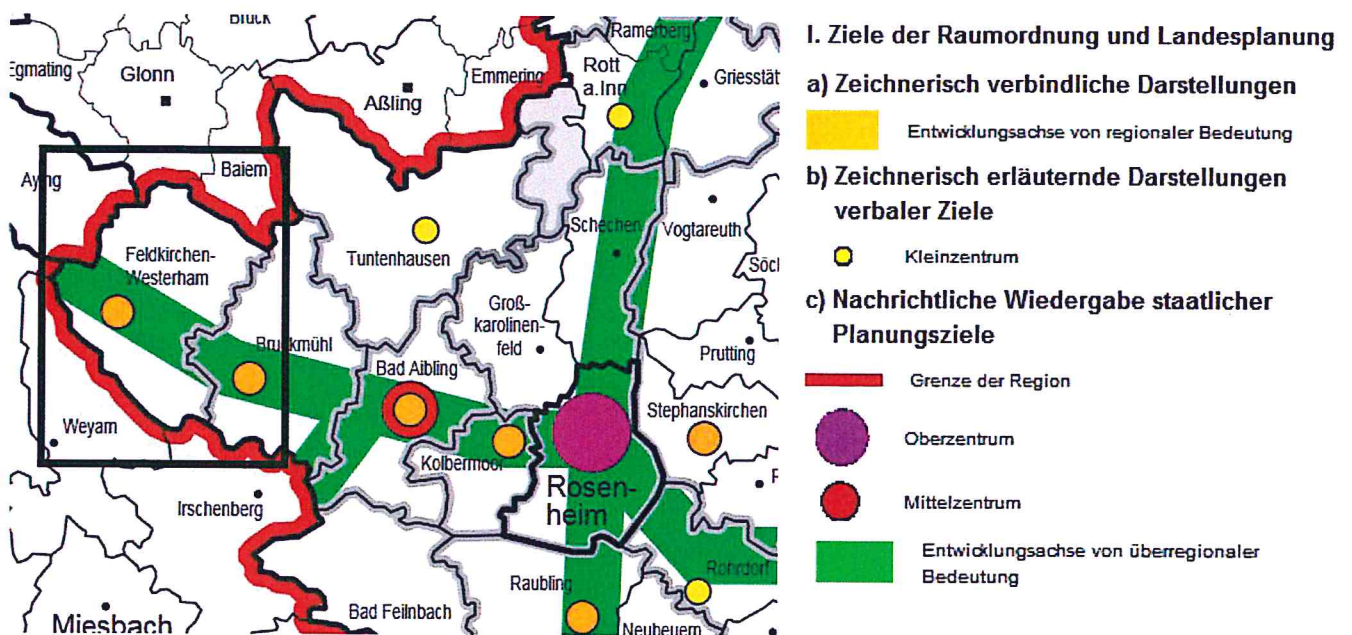
Es wird ein Beitrag geleistet dem Entwicklungsdruck im Verdichtungsraum zu entsprechen und der Abwanderungstendenz junger, gutausgebildeter Menschen entgegen zu wirken.

Der Umfang der Neuausweisung orientiert sich an einer angemessenen und flächendeckenden Weiterentwicklung der gewachsenen Gewerbestrukturen.

Das Anbindegesetz ist erfüllt. Insofern entspricht dieses Bauleitverfahren den Zielen der Raumordnung.

• **Regionalplanung Region Südostoberbayern (18)**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham liegt gemäß Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (12. Fortschreibung in Kraft seit 28.10.2017) im Bereich einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (in Ost-/West-Richtung von Rosenheim nach München). Es handelt sich jedoch nicht um ein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Regionalplanung.



Regionaler Planungsverband Südostbayern (18) Karte 1 Raumstruktur Stand 23.10.2000
Schwarze Markierung = Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham

Für die vorliegende Planung sind folgende Aussagen des Regionalplanes einschlägig:

- die Bewahrung einer eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung . (G 3.1);
- die Stärkung der zentralen Orte und Gemeinden an den Entwicklungsachsen (G 3.2);
- die Freihaltung ausreichender Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten (Z 3.3).

Aufgrund des zunehmenden Siedlungsdrucks wird der Erhalt des Freiraumes immer wichtiger. Das gilt zum einen in der Fläche und zum anderen vor allem zwischen den Siedlungseinheiten in den Entwicklungsachsen. Um dort eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern, sind zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten.

Der Regionalplan weist nicht daraufhin, dass die vorhandene Freifläche zwischen der bestehenden Gewerbeansiedlung und Feldolling im Sinne der großräumigen Betrachtung des Regionalplans einen prägenden Grünzug zwischen Siedlungseinheiten, bzw. als intensive ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Grünstrukturen, eine „besondere Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild (Tal- und ehemalige Auenbereiche, prägende Grünzüge zwischen Siedlungseinheiten u.a.), darstellt. Es handelt sich auch nicht um einen Tal- bzw. ehemaligen Auenbereich.

Der Regionalplan formuliert als Ziel, dass die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe decken sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen soll, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung notwendig sind (RP, Z 2.1). Es ist sicherzustellen, dass u. a.

- der Flächenbedarf für die ansässigen Betriebe gedeckt werden kann,
- darüber hinaus zusätzliche Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitgestellt werden können, wenn diese zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen (z. B. Einzelhandels- und Handwerksbetriebe) erforderlich sind;
- Flächen für Betriebe bereitgestellt werden können, die zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind (RP Begründung zu Z 2.1).

Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Durch die Gebietsausweisung wird die Gemeinde Feldkirchen-Westerham, die sowohl an einer regionalen, als auch an einer überregionalen Entwicklungsachse liegt, wirtschaftlich gestärkt. Die Fläche verfügt aufgrund der Lage an dem bereits bestehenden Gewerbegebiet über eine gute Verkehrsanbindung für den geplanten Nutzungszweck eines Gewerbegebietes für Betriebe aus der Region. Das Vorhaben steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

Der Regionalplan weist nicht daraufhin, dass die vorhandene Freifläche zwischen der bestehenden Gewerbeansiedlung und Feldolling im Sinne der großräumigen Betrachtung des Regionalplans einen prägenden Grünzug zwischen Siedlungseinheiten, bzw. als intensive ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Grünstrukturen, eine „besondere Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild (Tal- und ehemalige Auenbereiche, prägende

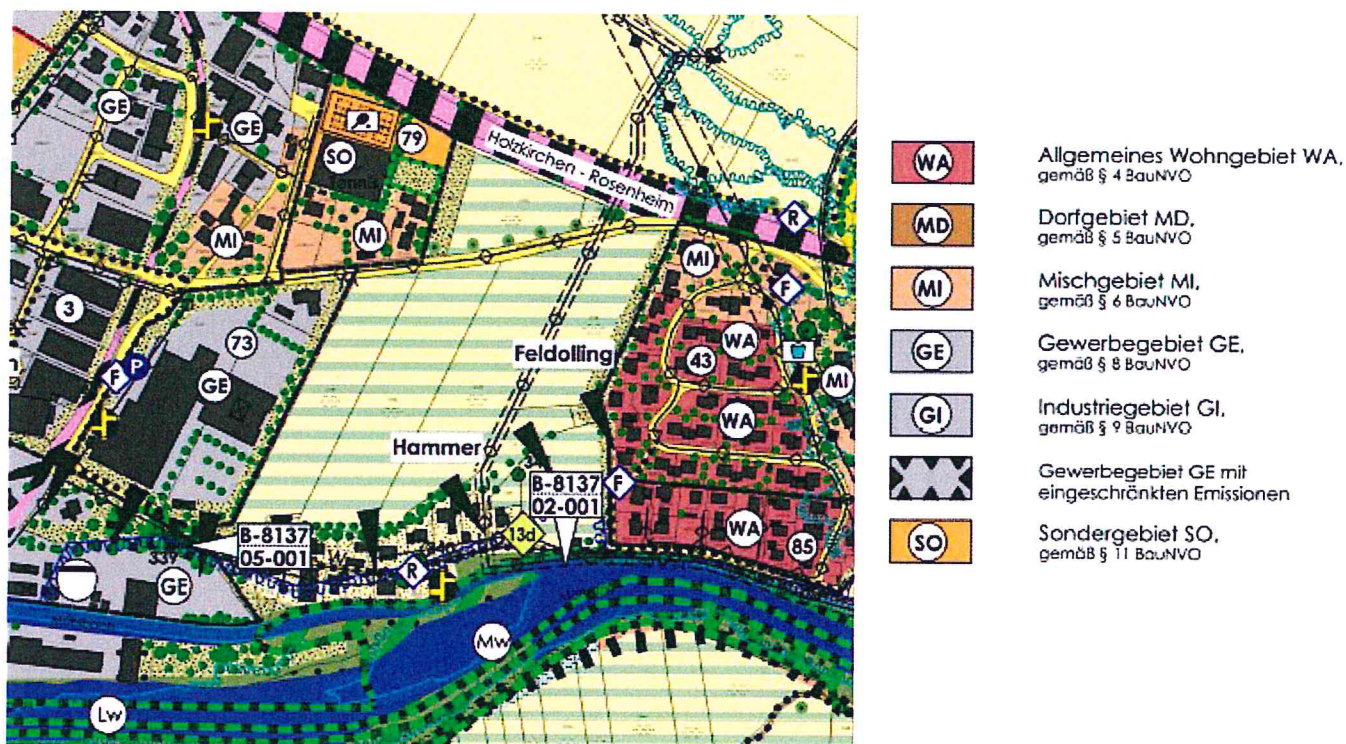
Grünzüge zwischen Siedlungseinheiten u.a.), darstellt. Es handelt sich auch nicht um einen Tal- bzw. ehemaligen Auenbereich.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan leitet jedoch aus den allgemeinen Zielen und Grundsätzen von LEP und Regionalplan die Darstellung einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild ab. Allein die Ausdehnung dieses Grünzugs mit ca. max. 200 m Breite verfehlt die Forderung des Regionalplans, der von mind. 500 m ausgeht. Insofern ist dieses Ziel des Regionalplans nicht anwendbar und nicht verletzt.

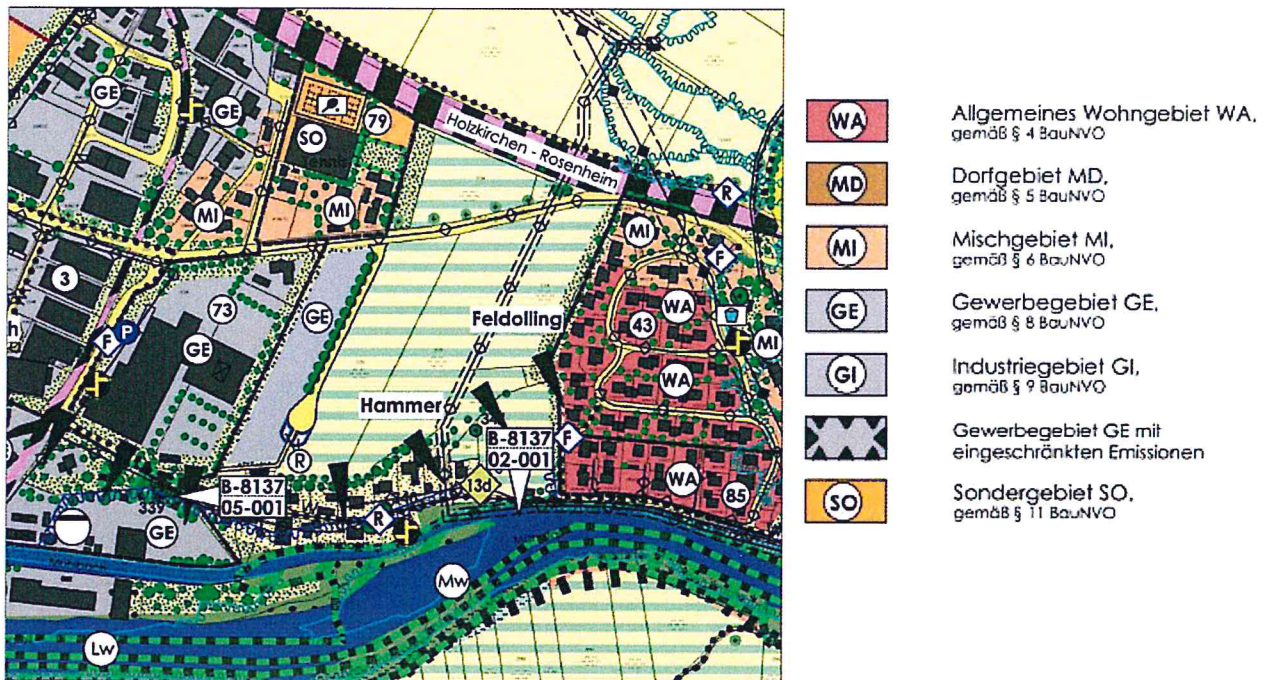
Die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets in Richtung Osten sollte im nördlichen Bereich durch eine entsprechende Grünfläche die weitere Einengung des verbleibenden Grünzuges möglichst gering halten. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für die Landwirtschaft, die lt. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan eine besondere Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild (Tal- und ehemalige Auenbereiche, prägende Grünzüge zwischen Siedlungseinheiten u.a.) besitzt. Aufgrund der ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich bearbeiteten Acker- und Wiesenflächen ist diese Bezeichnung nicht nachvollziehbar.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um Flächen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ökologisch wertvolle Strukturen werden nicht zerstört, sondern durch die geplanten Maßnahmen zur Minimierung (u. a. Eingrünung, Versickerung) sowie zum Ausgleich (Vernetzung von Biotopflächen und Erweiterung von Renaturierungsmaßnahmen) verbessert und gestärkt.

- **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan – 2. Änderung)**



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 08.06.2018
Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Die überplante Fläche wird im derzeit laufenden Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft „mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und Landschaftsbild“, in eine Gewerbegebietsfläche (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewidmet.

Die Erschließung ist so vorgesehen, dass eine flächensparende Erweiterung um eine zusätzliche Parzellenreihe möglich ist.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche soll auf privater Fläche in der Gemeinde Glonn erbracht und mittels Dienstbarkeit gesichert werden.

Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Ziel der Gemeinde ist es, bestehende Gewerbebetriebe am Standort zu halten, da sie Teil einer flächendeckenden regionalen Versorgungsstruktur der Gemeinde sind, der Bereitstellung von Arbeitsplätzen dienen und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur beitragen. Im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 a und c BauGB sollen in der Bauleitplanung insbesondere berücksichtigt werden:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche;
- die Anforderungen kostensparenden Bauens;
- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung sowie
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Durch die Erweiterung der bestehenden Strukturen am jetzigen Standort können die betrieblichen Belange auf eigenen Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Bestand gestärkt werden.

Eine Neuansiedlung an anderer Stelle oder eine Aufspaltung der Betriebe wären keine praktikablen Alternativen. Daher zeigt sich die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets Weidach nach Osten als bestmögliche Lösung, den derzeitigen Bedarf an gewerblichen Flächen zu decken. Die geplante Ansiedlung regionaler Handwerks- und Gewerbebetriebe stellt ein verträgliches Zusammenspiel mit dem Bestand dar.

3 Alternativenprüfung

Die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets soll vorrangig dessen Entwicklung fördern und unterstützen sowie die Möglichkeit zur Vergrößerung bereits ansässiger Betriebe bieten.

Auf der Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits festgestellt, dass im Gemeindegebiet Feldkirchen-Westerham keine besser geeigneten Flächen für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird aus diesen genannten Gründen auf eine Alternativenprüfung verzichtet, zumal die vorliegende Planung auch und insbesondere der Expansion eines vorhandenen Gewerbebetriebes in unmittelbarer Anbindung an den Bestandsbetrieb dient.

4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich des bestehenden Gewerbegebietes Weidach IV von Vagen / Feldkirchen – Westerham und wird folgendermaßen begrenzt:

im Westen durch das Gewerbegebiet Weidach IV,
im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
im Süden durch Mischgebietsbebauung mit Gehölzstrukturen,
im Norden durch die Aiblinger Straße und im weiteren Verlauf durch die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim.

Das Gelände ist fast eben, fällt von der Nord- bis zur Südseite um ca. 1,0 m.

Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes mit Eingrünung und Erschließung beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 11 230 m² (ohne Aiblinger Straße) und teilt sich wie folgt auf:

Baugrundstücke (Fl. Nr. 2127)	8 411 m ²
Erschließungsfläche (Fl. Nr. 2127)	1 422 m ²
Erschließungsfläche (Fl. Nr. 2126)	<u>1 397 m²</u>
Bruttobauland	11 230 m ²
(Alle Flurstücke Gemarkung Vagen)	

externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 2204, Gmkg. Glonn)	5 615 m ²
--	----------------------

5 Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es sollen Handwerks- und Gewerbebetriebe unterschiedlicher Struktur angesiedelt werden, die für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen. Auf den Gewerbegrundstücken können Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll ein Teil des Wohnflächenbedarfs, welcher durch die Gewerbeansiedlungen entstehen kann, gedeckt werden können. Da die Formulierung in der BauNVO eine deutliche Unterordnung des betriebszugehörigen Wohnens sicherstellt, ist auch gewährleistet, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes im Sinne der BauNVO erhalten bleibt.
- Die im LEP geforderten Voraussetzungen für Einzelhandelsgroßprojekte sowie Agglomerationen liegen in Feldkirchen-Westerham nicht vor. Flächen hierfür dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)). Demgegenüber sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018). Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich werden durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich (LEP zu 5.3.1 (B)).

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 103 mit dem „Nahversorgungszentrum Westerham“ sieht die Gemeinde die Nahversorgung als gesichert an und schließt im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 108 jegliche Einzelhandelsbetriebe aus, um unzulässige Agglomerationen zu vermeiden.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Dies sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

- Die Errichtung von Lagerplätzen für Autowracks, Schrott, Altpapier o. ä. wurde aus ortsplanerischen Gründen für nicht zulässig erklärt, da die Gewerbefläche relativ gut einsehbar ist und derartige Güter und Ablagerungen das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen könnten.
- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham strebt in dem Plangebiet eine reine gewerbliche Nutzung mit betriebszugehörigem Wohnen an. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO

ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht vorgesehen und sollten ggf. auf den Hauptort konzentriert werden.

- In dem kleinräumigen Plangebiet sollen Nutzungen, von welchen eine verstärkte Immissionsbelastung ausgeht, ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Tankstellen und Vergnügungsstätten, die Fahrzeug- und Stimmenlärm generieren und nächtliche Betriebszeiten erwarten lassen, sowie einen stark frequentierten überregionalen Fahrzeugverkehr aufweisen würden.
- Die Gewerbegebietserweiterung Weidach V soll sich durch die Erweiterung der Firma Onyx Holzhaus GmbH und die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Handwerksbetriebe entwickeln.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (0,6) festgelegt.
- Die besonderen Anforderungen an die äußere Gestalt der Gebäude werden von der Gemeinde gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO festgelegt, wonach Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen können. Die Beschränkung der zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie der Gebäudehöhen wurde aus ortsgestalterischen Gründen vorgenommen, um innerhalb der dargestellten Bauräume gegliederte Baukörper in ortsüblichen Dimensionen zu erhalten.
- Um kleine, mischgebietsähnliche Gebäudestrukturen zu vermeiden, wird die Parzellengröße auf mind. 1.300 m² festgesetzt.
- Es wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Baugrundgutachten mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit erstellt.

6 Erschließung

- **Verkehrerschließung**
Für die straßenmäßige Erschließung des Gewerbegebietes wird eine innere Erschließungsstraße mit Anbindung an die Aiblinger Straße erstellt.
Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken südlich der geplanten Wendeschleife auf dem Baugebiet versickert.
- **Fußweg**
Die Fußweganbindung im Süden ist aufgrund der derzeitigen Besitzverhältnisse nicht möglich. Die Gemeinde bemüht sich zeitnah um eine Anbindung an die im Süden vorhandenen öffentlichen Fußwegverbindungen.
- **Wasserwirtschaft**
Die Infrastruktur zur Wasserversorgung sowie zur Bereitstellung von Löschwasser wird sichergestellt durch den Ausbau der gemeindlichen Wasserversorgung.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde im Trennsystem.

Die unverschmutzten Oberflächen- und Dachabwässer sind auf den Baugrundstücken dezentral durch geeignete Einrichtungen zu entsorgen.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG, die im Plangebiet eine Trafostation errichten wird.

- **Abfallentsorgung**

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim. Die fachgerechte Entsorgung von Gewerbemüll obliegt den anzusiedelnden Betrieben.

7 Gestalterische Ziele der Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

- Der Bereich der geplanten Gewerbebeerweiterung auf der Fl.Nr. 2127 ist derzeit als Acker, auf der benachbarten Fl.Nr. 2126 als Grünland, intensiv genutzt. Somit sind Grünstrukturen wie Bäume und Sträucher nicht vorhanden.
- Da die Flurnummern 2127 und 2126 intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und zudem Grünstrukturen fehlen, hat die Fläche nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet Weidach V und der Ortschaft Feldolling im Osten verbleibt ein Grünzug mit einer Breite von ca. 200 m. Das entspricht der Breite des Grünzugs nördlich der Aiblinger Straße. Insofern wird die Wirksamkeit des Grünzuges nicht beeinträchtigt.
- Zwischen den Bauräumen werden Flächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Durchgrünung wird das Baugebiet in ortstypischer Weise auflockern und sich als wirksame Minimierungsmaßnahme positiv auf den Eingriff in den Naturhaushalt auswirken.
- Als Straßenbegleitgrün wird die heimische Eiche (Stieleiche) empfohlen.
- Der Umweltbericht zeigt alle relevanten Schutzgüter und deren Beeinträchtigung sowie alle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf und stellt die Erheblichkeit des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Flurnummer 2204, Gemarkung Glonn im Landkreis Ebersberg vorgesehen (siehe hierzu Eingriffsregelung)

8 Altlasten

- Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt.

Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

- Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten oder Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht.

9 Immissionen

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

Der Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet festgesetzt, Betriebswohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Das Plangebiet schließt im Westen an das Gewerbegebiet Weidach IV an und steht im Einflussbereich der Aiblinger Straße und Bahnstrecke Holzkirchen – Rosenheim im Norden.

Ziel der Gemeinde ist es, durch eine Kontingentierung der Lärmemissionen im Bebauungsplangebiet, das bestehende Gewerbegebiet „Weidach IV“ (BPlan Nr. 83) und das Erweiterungsgebiet „Weidach V“ (BPlan Nr. 108) nach den Eigenschaften der Betriebe zu gliedern. Es wird deshalb im Falle des Bebauungsplans „Weidach V“ baugebietsübergreifend auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 83 Bezug genommen. Dieser Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen fest. In der Summe wird somit seitens der Gemeinde das Ziel verfolgt, auf Teilflächen des bestehenden Bebauungsplans eher „lautere“ auf den Teilflächen des künftigen Gewerbegebiets „Weidach V“ eher „leisere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Bei der Festsetzung der Lärmkontingente ist außerdem die städtebauliche Erwägung der Gemeinde, das bestehende Gewerbegebiet zu erhalten und fortzuentwickeln, zu beachten. Dabei ist die in der Vergangenheit bauleitplanerisch geschaffene städtebauliche Situation auch im Hinblick auf angrenzende Nachbarbebauung im Rahmen der Konfliktbewältigung/Abwägung zu berücksichtigen.“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt Projekt Nr. 1813-2018, C.Hentschel Consult vom 17.09.2018.

Außenlärmbeurteilung

Die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen 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 tagsüber eingehalten wird und in der Nachtzeit an der Nordseite um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, wird 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 Baugrenzen des BP 108 zu rechnen ist. Im Umkehrschluss ist für die bestehenden Betriebe

durch den BP 108 mit keiner Einschränkung zu rechnen. Die anstehende Änderung des BP 64 hat keinen Einfluss auf das Ergebnis.

Das Plangebiet liegt nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ im Lärmpegelbereich „IV“ und „V“ ((Verkehr + IRW_{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.

Im BP werden die Lärmpegelbereiche nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:2016-07 in Bezug auf die kritischere Nachtzeit festgesetzt.

Geräuschkontingentierung

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden Geräuschkontingente nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung inkl. einer GE-Erweiterung für die drei gewerblichen Teilflächen festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheit, mit den umliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sämtliche Teilflächen in allen Richtungen zur Nachtzeit emissionsbeschränkend kontingentiert werden müssen. Eine gebietsübergreifende Gliederung wird notwendig.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Fläche entsprechend der benötigten Gewerbegrundstücke parzelliert.

11 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Die Erweiterung des Gewerbegebiets soll den Baulandbedarf für regionale kleinere Handwerksbetriebe und gewerbliche Betriebe decken, ortsnahe Arbeitsplätze schaffen, sowie dem Wunsch zur Erweiterung der ortsansässigen Firma Onyx Holzhaus GmbH nachkommen.

Die geplante Bebauung und gewerbliche Tätigkeit werden keine negativen Auswirkungen auf den Ort haben. Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Abwanderung von langfristig gewachsenen Gewerbebetrieben zu rechnen.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als eigener Bestandteil bei.

13 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung liegt dieser Begründung als eigener Bestandteil bei.

Feldkirchen-Westerham, 23. 07.2019

Falkenberg, 23. 07. 2019

Entwurf vom: 06. 02. 2019

Entwurf vom: 28. 05. 2019

Fassung vom: 23. 07. 2019



.....
Hans Schaberl, 1. Bürgermeister
Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Ollinger Str. 10, 83620 Feldkirchen-Westerham
www.feldkirchen-westerham.de



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekturbüro Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de

Quellenverzeichnis:

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie:
Landesentwicklungsprogramm (01. September 2013)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang
mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan der Region Südostoberbayern
18 (12. Fortschreibung in Kraft seit 28. 10. 2017)

Schalltechnischer Bericht Claudia Hentschel (September 2018)

Einschlägige Gesetze und Verordnungen

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Nr. 108 „Gewerbegebiet Weidach V“

Umweltbericht

Stand Juli 2019

Inhalt:

- Einleitung
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Datenmaterial
- Zusammenfassung

Einleitung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt das Gewerbegebiet Weidach nach Osten zu erweitern. Anlass ist der Wunsch der Firma Onyx Holzhaus GmbH ihre Betriebsflächen zu vergrößern. Neben dieser Betriebserweiterung soll auch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Die geplante Erweiterung umfasst die Flurnummer 2127 sowie Teile der Flurnummer 2126, Gemarkung Vagen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Gewerbegebiet Weidach V“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild (hier als Teil eines prägenden Grünzugs zwischen Siedlungseinheiten) dargestellt und wird derzeit im Zuge eines Änderungsverfahrens in ein Gewerbegebiet umgewidmet. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat eine Fläche von ca. 11900 m².

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Mensch:

Das Planungsgebiet dient derzeit dem Menschen als landwirtschaftliche Fläche. Die geplante gewerbliche Nutzung wird zu einer Nutzungsintensivierung führen. Mögliche Aus- und Einwirkungen durch Lärm werden durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt:

Immissionen (Baulicher Schallschutz)

- Nachweis eines Bauschalldämmmaßes nach DIN 4109:2016-07 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen für Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume sowie für Wohn- und Schlafräume

Emissionen

- Nachweis einzuhaltender Grenzwerte über Emissionskontingente

Der im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Grünzug zwischen dem Gewerbegebiet Weidach im Westen und der Siedlung Feldolling im Osten hat eine Breite von ca. 220 m. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes im

Zuge dieser Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans reduziert sich diese Breite um ca. 50 m. Die Breite des verbleibenden Grünzugs entspricht damit der Breite des Grünzugs nördlich der Aiblinger Straße. Die Wirkung des Grünzugs mit einer deutlich wahrnehmbaren Trennung der Ortsteile sowie der in der Begleitkarte zum Landschaftsplan (Erholungswirksame Landschaften) dargestellte „wichtige erlebbare Raumzusammenhang“ bleibt somit bestehen.

Tiere und Pflanzen:

Da die Flurnummern 2127 und 2126 intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und zudem Grünstrukturen fehlen, hat die Fläche nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auf benachbarten, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen verbleiben Rückzugsareale. Bestandsgefährdungen sind nicht absehbar.

Innerhalb des Gewerbegebietes und entlang der geplanten Erschließungsstraße sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die der Ein- und Durchgrünung dienen. Festgesetzt sind

- Pflanzstandorte für großkronige Laubbäume entlang der Erschließungsstraße.
- flächige Baum- und Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen
- Pflanzung von Bäumen über Flächenansatz

Ferner ist eine Rückhaltemulde für das Oberflächenwasser der Haupteinschließung vorgesehen, die mit ihren wechselfeuchten Bedingungen einen Sonderlebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.

Zäune werden sockellos mit Bodenabstand ausgeführt und ermöglichen auf diese Weise Tierwanderungen.

Eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Grünstrukturen mit geringer Bedeutung für wildlebende Tiere und Pflanzen weicht einem Gewerbegebiet, das durch seine Grünstrukturen und die Versickerungsmulde vielfältigere Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen aufweist.

2. Boden, Wasser, Luft, Klima

Das geplante Gewerbegebiet nimmt eine weitgehend ebene Fläche auf einer hochwasserfreien eiszeitlichen Schmelzwasserterrasse ein. Infolge dauerhaft wirksamer Überbauung geht der gewachsene Boden größtenteils verloren. Die Übersichtsbodenkarte 1: 25000 beschreibt den Boden im betrachteten Bereich als „*Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Code 22 a)*“

Der abgeschobene Oberboden wird z.T. vor Ort wiederverwendet.

Die Flächenversiegelungen führen zu einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, das über dezentrale Versickerungseinrichtungen dem Wasserkreislauf zurückgegeben wird. Die südlich des Wendehammers dargestellten Einrichtungen zum Regenrückhalt dienen der Aufnahme und Versickerung des Straßenwassers.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht folgende Festsetzungen vor, die eine Versiegelung beschränken und eine dezentrale Versickerung gewährleisten:

- GRZ 0,6
- Offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Geh- und Radweg in wassergebundener Ausführung
- Versickerungsmulde für Straßenentwässerung

Ferner sind für die Gewerbebezugszellen dezentrale Versickerungsanlagen vorgesehen.

3. Luft, Lärm, Klima

Durch die Nutzungsveränderung entfallen landwirtschaftliche Luftbelastungen, wie sie durch Düngen oder Spritzen verursacht werden.

Im Gegenzug führt die geplante Gewerbeerweiterung zu vermehrtem Verkehr und kann in Verbindung mit möglichen Produktionsprozessen zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität führen. Der großräumige Zusammenhang weist jedoch keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes grenzt im Westen an bestehendes Gewerbe und im Norden an die Aiblinger Straße, hinter der sich ein Mischgebiet befindet. Der Abstand der geplanten Gewerbebebauung zur Wohnbebauung im Osten (Feldolling) beträgt mindestens 190 m.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf deren Basis zum Schutz der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006 festgesetzt werden. Darüber hinaus werden zum Schutz vor Immissionen bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen.

Die Gewerbeerweiterung führt zu kleinklimatischen Veränderungen infolge zusätzlicher Versiegelungen, die jedoch vor dem Hintergrund eines weitgehend unbehinderten Luftaustausches (insbesondere entlang des verbleibenden Grünzugs) vernachlässigbar erscheinen.

4. Landschaft

Das geplante Areal ist von der Aiblinger Straße aus nordöstlicher Richtung einsehbar.

Im Süden sorgen Gehölze entlang der Flussterrassenkante für eine landschaftliche Einbindung. Im Westen befindet sich das bestehende Gewerbegebiet mit einer Randeingrünung zur geplanten Erweiterungsfläche.

Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Gewerbeerweiterung sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, Dazu macht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Pflanzstandorte für großkronige Laubbäume entlang der Erschließungsstraße unterpflanzt mit Sträuchern.
- flächige Baum- und Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen
- Pflanzung von Bäumen über Flächenansatz

5. Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Deckblattänderung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Prognose des Umweltzustandes

Ließe man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bliebe der gewachsene Boden erhalten. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der jedoch nur von geringer Bedeutung ist, bliebe ebenfalls in vollem Umfang erhalten. Der Wasserhaushalt wäre weiterhin ungehindert möglich, Auswirkungen auf das Landschaftsbild entfielen ebenso wie durch das Gewerbe verursachte Lärm- und Luftbelastungen.

Demgegenüber bestünden weiterhin von der Landwirtschaft verursachte Beeinträchtigungen, z.B. durch Düngen oder Spritzen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trifft folgende Regelungen, die Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Beschränkung der Eingriffe auf Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze sowie den Geh- und Radweg.
- Dezentrale Versickerungseinrichtungen
- Baum- und Strauchpflanzungen

Die Ausgleichsmaßnahmen leisten Ersatz für dauerhaft wirksame Eingriffe, wozu i. W. die Versiegelung von Boden zu rechnen ist.

Der Ausgleich erfolgt extern im Landkreis Ebersberg auf der Flurnummer 2204, Gemarkung Glonn, in Form der Anlage einer blütenreichen Feucht- und Nasswiese anstelle einer mehrschürigen, gedüngten Intensivwiese.

Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| • Flächennutzungs- und Landschaftsplan | ja |
| • Amtliche Biotopkartierung | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • FFH-Gebiete | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • Vogelschutzgebiete | ja nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| • Luftbild | ja |
| • Eigene Nutzungskartierung | ja |

Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Ausgleichsflächen).

Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Gemeinde die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Folgende Ziele sind dabei zu berücksichtigen:

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen,
- Feststellung, dass die Kompensationsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
- Feststellung der Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen,
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Kompensationsmaßnahmen und
- Feststellung von zuvor nicht erkannten und nicht kompensierten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde nach (Teil-)Realisierung der Planung prüfen, ob die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt bzw. eingehalten wurden, bzw. ob zuvor nicht erkannte und nicht kompensierte Umweltauswirkungen auftreten.

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen wird eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Bauleitung beauftragt, die Herstellung (Wiesenumbruch, Ansaat, Eignung des Saatgutes) fachlich zu begleiten.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Weidach V formuliert Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt sowie für Ausgleichsmaßnahmen.

Im Wesentlichen sind dies:

- Einhaltung der Regelungen zum Schallschutz

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Regelungen zu Behandlung des Oberflächenwassers
- Pflanzung neuer Bäume und Sträucher
- Anlage einer extensiv genutzten Wiese auf externer Ausgleichsfläche

Die Maßnahmen sind insbesondere in der Bauzeit wirksam zu überwachen. Als Beurteilungsgrundlage dient der Bauantrag, in dem der Bauträger nachzuweisen hat, wie insbesondere die obengenannten Punkte berücksichtigt werden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplans Nr. 108 „Gewerbegebiet Weidach V“, das bestehende Gewerbegebiet Weidach nach Osten zu erweitern.

Die geplante Erweiterung nimmt ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch, die geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt haben und die bereits Störungen durch angrenzendes Gewerbe oder Wohnen bzw. angrenzende Straßen ausgesetzt sind.

Die Ansiedlung führt zu einer Intensivierung der bestehenden Nutzung. Auswirkungen auf benachbartes Wohnen regelt der Bebauungsplan in Form von Emissionskontingenten.

Anfallendes Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Boden infolge der absehbaren Überbauung auf. Als Ersatz-Kompensation greifen hier die Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummer 2203, Gemarkung Glonn im Landkreis Ebersberg.

Uwe Schmidt
Büro für Orts- und
Landschaftsplanung

Am Sandhügel 4
94 526 Metten
Tel.0991/320 96-63 Fax -64

Kirchenstr. 54 c, 81675 München
Tel 089/489503-15, Fax -14

Metten, Juli 2019

Anhang:

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet
Weidach V“

Eingriffsregelung nach Leitfaden des BayStMLU

Grunddaten

Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst die gesamte Flurnummer 2127 (Gemarkung Vagen) einschließlich Teilen der Flurnummern 2126 (für die Erschließung) und 2131 (Zufahrt an der Aiblinger Straße). Bereits überbaute Flächen (Gehweg, Straße) innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht als Eingriff gewertet. Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 11230 m². (siehe Plan 1, Eingriffsfläche)

Die GRZ liegt bei 0,6. Gemäß Leitfaden findet damit Kategorie A für einen Versiegelungsgrad größer 0,35 Anwendung.

Bestand:

Das gesamte Flurstück 2127 wird derzeit intensiv als Acker, die Flurnummer 2116 intensiv als Grünland genutzt. Ferner wird auf der Flurnummer 2131 Straßenbegleitgrün entlang des Gehwegs beansprucht.

Die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb der Eingriffsfläche ist gering.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Leitfaden sieht für die obengenannten Rahmenbedingungen eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 vor, mit der die Eingriffsfläche multipliziert werden muss, um den Ausgleichsbedarf zu erhalten.

Da die GRZ mit 0,6 deutlich über dem Grenzwert von 0,35 liegt und der Wert des Bestandes an der oberen Grenze der Kategorie I (geringe Bedeutung) einzustufen ist, liegt man hier an der oberen Grenze dieser Faktorspanne.

Minimierende Maßnahmen:

- Festsetzungen zu maximalen Geländeänderungen
- Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze sowie Rad- und Gehweg
- Festsetzung einer dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers
- Festsetzungen zur Bepflanzung
- Festsetzung sockelloser Zäune, die eine Tierwanderung ermöglichen

Infolge der Minimierungsmaßnahmen erscheint eine Reduzierung des Maximalwertes von 0,6 auf einen Wert von 0,5 für angemessen.

Der Ausgleichsbedarf liegt damit bei:

$$11230 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5615 \text{ m}^2$$

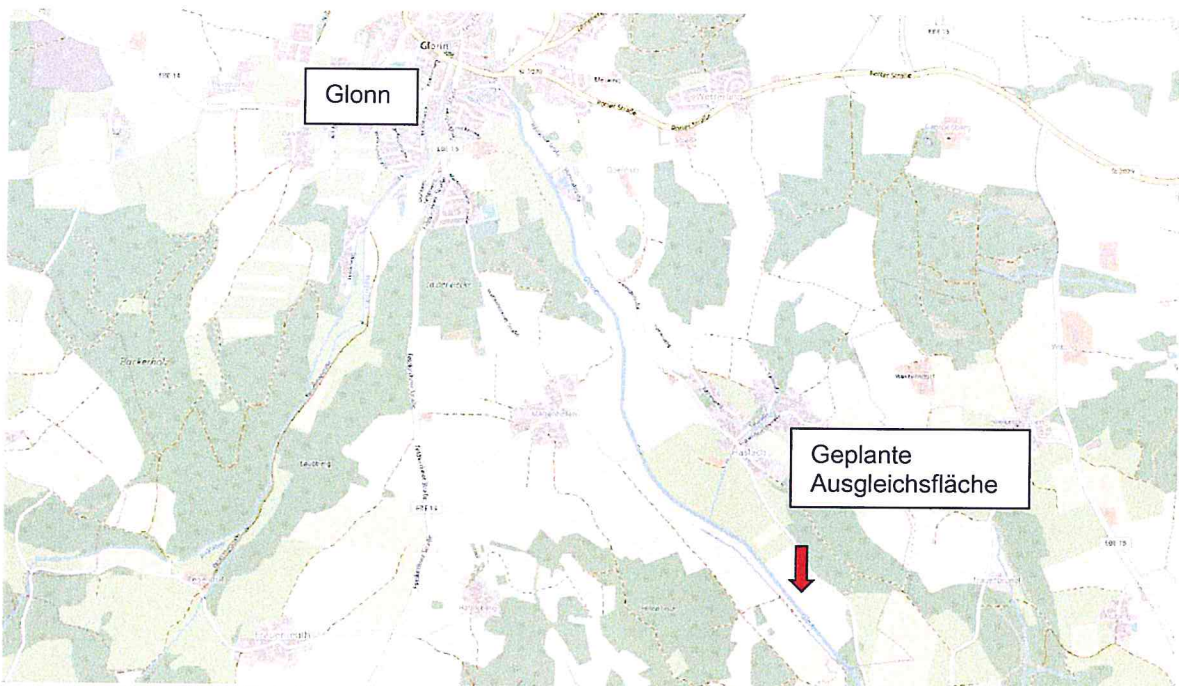
Der Ausgleichsbedarf ist eine theoretische Größe, nicht gleichzusetzen mit der erforderlichen Ausgleichsfläche, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

2 Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfes ist auf der Flurnummer 2204, Gemarkung Glonn, die standortgerechte Ansaat einer blütenreichen Feucht- und Nasswiese vorgesehen (siehe Plan 2, Ausgleichsfläche). Die Fläche wird derzeit intensiv als mehrschürige, gedüngte Wiese genutzt.

Der Standort weist auf feuchte, nährstoffreiche Bedingungen hin und ist geprägt von üppig wachsenden Süßgräsern. An Kräutern konnten Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Sauerampfer, Wiesen-Labkraut, sowie vereinzelt rotes Leimkraut und Kohldistel bestimmt werden.

Die Wiese auf anmoorigem Boden wird derzeit 4-mal pro Jahr gemäht und mit Gülle und etwas Kunstdünger gedüngt.



Plan OSM ohne Maßstab

Die Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Glonn. Der Standort erfüllt alle Voraussetzungen zur Entwicklung einer binsen- /seggenreichen Nasswiese (GN00BK). Da der Standort durch die zeitweisen Überschwemmungen und den anmoorigen Untergrund gut nährstoffversorgt ist, dürfte eine Veränderung des Artenspektrums alleine über Pflegemaßnahmen nicht funktionieren. Es soll deshalb die bestehende Wiese umgebrochen und mit einer Regio-Saatgutmischung eingesät werden.

Maßnahmen:

1. kurz mähen
 2. Pflügen, 20 cm tief, sodass die Grasnarbe nach unten zu liegen kommt.
 3. Oberfläche egalisieren (z.B. eggen)
 4. Einsaat mit Regio-Saatgut (Saatgutmischung Feucht- bzw. Nasswiese)
 5. Erstpflge gem. Anweisung des Saatgutherstellers
 6. danach 2 Mahden pro Jahr mit Beseitigung des Mähgutes (1. Mahd nach dem 01.07., 2. Mahd ab Ende September)
- Dabei sind jedes Jahr 20 % der Fläche alternierend als Altgrasstreifen zu erhalten.

Im Zuge der Ersterstellungsmaßnahmen sind zwei Mulden in Absprache mit der UNB Ebersberg herzustellen.

Generell gelten folgende Verbote:

- kein Mulchen
- keine Düngung, keine Verwendung von Herbi-, Fungi- oder Pestiziden

- keine Lagerung von Stoffen
- keine Beweidung
- keine Freizeitnutzung

Die Maßnahme bindet direkt an eine bereits an das Ökokataster als Ausgleichsmaßnahme gemeldete Fläche (ID 132523) an. Auf dieser direkt an der Glonn liegenden Fläche wurde ein Uferrandstreifen mit einer Breite von ca. 15 m aus der Nutzung genommen. Hier hat sich mittlerweile ein von Hochstauden und einigen Sträuchern geprägtes Areal entwickelt. Die nun vorgesehene Extensivierung der angrenzenden Fläche wertet die Funktion des Uferrandstreifens insgesamt auf und vermindert damit den Nährstoffeintrag sowohl in das Grundwasser als auch in die Glonn.

Als Anerkennungsfaktor wird ein Wert von 1,0 angesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt damit 5615 m².

Ergebnis:

Mit Durchführung der Ausgleichsmaßnahme, die der Extensivierung einer intensiv genutzten Wiese und der Aufwertung eines Uferrandstreifens dient, ist der Eingriff ausgeglichen.

Feldkirchen-Westerham
 Bbauungsplan "Weidach V"

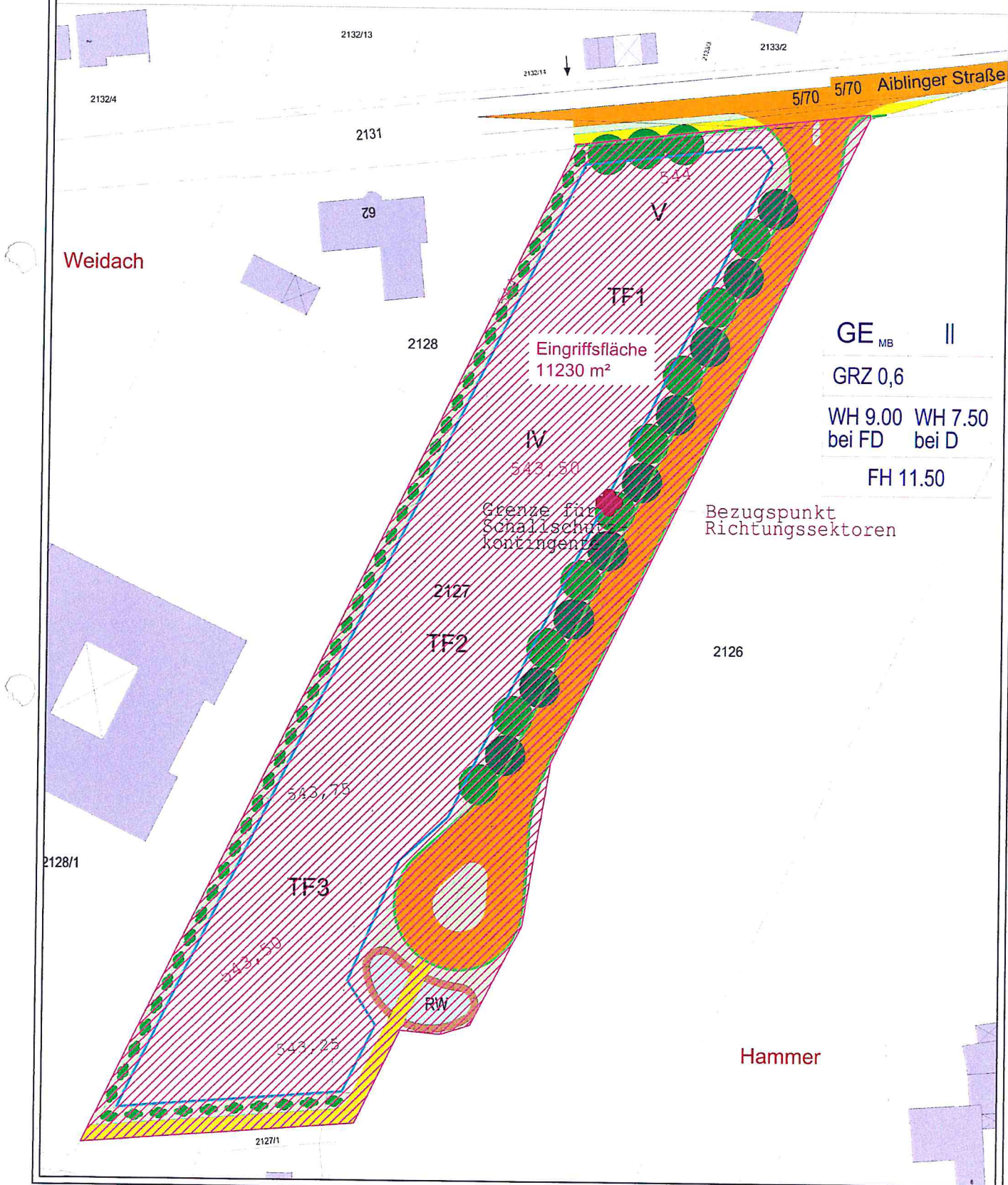
Plan 1: Eingriffsfläche

Planung:
 Uwe Schmidt
 Landschaftsarchitekt
 Am Sandhügel 4
 94526 Metten

Eingriffsfläche
 Fl.-Nr. 2126, 2127, Gemarkung Vagen

M 1: 1000

Stand: Juli 2019



GE _{MB}	II
GRZ	0,6
WH bei FD	9.00
WH bei D	7.50
FH	11.50

Bezugspunkt
 Richtungssektoren