

## Bekanntmachung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Haus Hoheneck" Wiederholte eingeschränkte Auslegung

Der Bauausschuss hat am 31.01.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst.

Die Änderung betrifft das Haus Hoheneck. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/VEP wird Baurecht geschaffen, um das Haus Hoheneck im Bestand zu sichern und die Standards für Zimmer in Pflegeeinrichtungen den neuen Vorschriften anpassen zu können.

Der Planungsentwurf wurde durch das Büro Blaesig aus Bad Aibling erstellt.

Aufgrund der Änderungen/Ergänzungen sowie Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche gemäß den Beschlüssen des Bauausschusses vom 02.07.2019 zur Auslegung und Behördenbeteiligung vom 17.04.2019-21.05.2019 sowie 12.11.2020 – 15.12.2020 erfolgt die wiederholte, eingeschränkte Auslegung.

Der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ einschließlich Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan liegt in der Zeit vom


**29.04.2021 – 01.06.2021**

im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf.

Zeitgleich sind die entsprechenden Unterlagen auf der gemeindlichen Homepage [www.feldkirchen-westerham.de](http://www.feldkirchen-westerham.de) unter aktuelle Bekanntmachungen auf folgendem Link einsehbar: <https://www.feldkirchen-westerham.de/de/aktuelles-aus-der-gemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen/>

Während dieser Zeit können Bedenken und Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Feldkirchen, 20.04.2021

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister

Angeschlagen am: 21.04.2021  
Abzunehmen am: 02.06.2021  
Abgenommen am: \_\_\_\_\_

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Schutzgut Mensch:**

Das Plangebiet liegt ca. 150 m südwestlich der ST 2078. Von dieser Straße wirken Lärm- und Staubbelastungen auf die anliegenden Ortschaften. Im Plangebiet liegt die Belastung jedoch bei < 55 dB(A).

Die Straße, an der das Haus Hoheneck liegt ist Teil der Rad- und Wanderwegenetze „Via Julia“, „Mangfallradweg München Rosenheim“ und des Radweges „Bierweg“.

Die Erholungsnutzung wird weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt eingeschränkt. Das Verkehrsaufkommen der benachbarten Straßen wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Mögliche Lärmbelastung der im Haus Hoheneck lebenden Menschen durch die ST2078 sowie die Eisenbahnstrecke bestehen bereits und ändern sich nicht.

Aus Sicherheitsgründen ist ein Waldabstand von 20 m einzuhalten. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch oder Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Der Gehölzbestand wurde als stark veränderter FFH-Lebensraumtyp 9130 Waldmeister-Buchenwald bezeichnet. Bestandsbildende Baumarten sind Bergahorn und Esche, vereinzelt Fichten und Weißtanne sowie Weiden. Im unteren Hangbereich lichter, daher Krautschicht bis zu 95 %. Es gibt eine Specht- und eine Fäulnishöhle. Im Kronenbereich an einigen Bäumen abgestorbene Äste und abstehende Rinde. 20 m westlich des geplanten Gebäudes befindet sich eine Teilfläche des Biotopkomplexes „Östliches Mangfallknie“. Ungefähr 1235 m<sup>2</sup> der Eingriffsfläche liegen im FFH-Gebiet „Mangfalltal“. FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde erstellt. Gemäß der neuen FFH-Kartierung handelt es sich im Plangebiet nicht um einen geschützten Lebensraumtyp. Eine Verträglichkeit mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes ist daher gegeben.

Eine saP wurde durchgeführt. Im Plangebiet nachgewiesen oder nicht ausgeschlossen wurden diverse Fledermausarten sowie Laubfrosch. Weiter ist das Plangebiet Lebensraum unterschiedlicher Brutvogelarten, sowie Grasfrösche und Igel.

Bau- und Anlagebedingt kommt es dauerhaft zu einem Verlust von Lebensraum für die Tiere und Pflanzen. Fensterscheiben am Gebäude könnten eine Gefahr für Vögel darstellen. Betriebsbedingt kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes: Da sich die Bewohnerzahl nicht erhöht, wird nicht von einer erhöhten Schallbelastung ausgegangen.

Im Rahmen der saP wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, die vor Umsetzung des Planvorhabens umzusetzen sind. (Fledermauskästen, Umweltbaubegleitung, div. Minimierungsmaßnahmen, Vogelschutzglas, Einbau von Fledermausbrettern, naturnahe Grünfläche, Durchlässigkeit für Amphibien.)

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen und es kommt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes oder des Biotopbestandes. Der Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Hierfür erfolgen auf der Flur-Nr. 879/5 der Gemarkung Feldkirchen auf 130 m<sup>2</sup> ein Waldumbau sowie auf 1.950 m<sup>2</sup> eine Aufforstung von Acker in Feuchtwald.

### **Schutzgut Boden:**

Geotope sind von der Planung nicht betroffen. Baubedingt können Flächen durch Befahren, Lagerung von Material oder abgestellte Maschinen beeinträchtigt werden (Verdichtung, Schadstoffe). Durch die Anlage des Gebäudes und seiner Nebenanlagen werden 409 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Die restlichen Bauflächen befinden sich auf bereits (teil-) versiegeltem Boden. Eine vollständige Versiegelung von Boden führt zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Auf ca. 200 m<sup>2</sup> wird eine Grünfläche entstehen. Auf solchen unversiegelten Flächen bleiben die Bodenfunktionen im Wesentlichen erhalten. Möglich sind jedoch auch hier baubedingte Beeinträchtigungen durch Befahren (Verdichtung) sowie

Bodenablagerungen und Bodenauf- und -abtrag. Durch den Betrieb des Gebäudes wird das Schutzgut Boden betriebsbedingt nicht belastet.

#### **Schutzgut Wasser:**

Gemäß dem geotechnischen Bericht wurde bei keiner Bohrung Grundwasser angetroffen. Ferner sind keine Quellen im Umfeld verzeichnet. Derzeit scheint Regenwasser über den Hang nach Westen abgeleitet zu werden.

Wasserschutzgebiete oder Vorrangflächen für Trinkwasser sowie Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. In den am Hangfuß liegenden Gräben wird nicht eingegriffen. Grundsätzlich ist zu sagen, dass eine Bodenversiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser vermindert und zu einer Erhöhung von Oberflächenabfluss und zu einer verminderten Grundwasserneubildung führt. Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall um eine sehr geringe Flächengröße, weshalb kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser zu erwarten ist. Eine Entfernung des im Boden lagernden Schutts könnte sich positiv auf die Sauberkeit des Grundwassers auswirken.

#### **Schutzgut Luft und Klima:**

Für den Bau wurden ca. 1444 m<sup>2</sup> Waldfläche gerodet, teils im FFH-Gebiet. Durch die Maßnahme ist jedoch nur eine kleine Fläche am Rande eines großen zusammenhängenden Waldes betroffen. Auf 835 m<sup>2</sup> werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder standortgerechte Strauch-Arten angepflanzt. Deshalb wird weder durch Bau, Anlage oder Betrieb des Gebäudes mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gerechnet. Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Der von der Planung betroffene Bereich ist weder zugänglich, noch prägend für das Landschaftsbild, kaum einsehbar und schlecht begehbar; von Siedlung, Wald und Grünflächen umschlossen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Der geplante Bau ist relativ klein und soll direkt an bestehende Bebauung angrenzen. Das Landschaftsbild wird dadurch weder flächenhaft noch punkt- oder linienförmig beeinträchtigt. Wertgebende Landschaftselemente wie Hecken oder Kleingewässer sind nicht betroffen. Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet befinden keine Kultur- und Sachgüter. Somit gibt es keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

#### **Wechselwirkungen:**

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.