



Bekanntmachung

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Vagen Ortskern I" **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Bauausschuss hat am 01.12.2020 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst und die

Mit dieser Änderung wird das bestehende Baurecht für ein Wohn- und Geschäftshaus geringfügig in der Lage verändert und vergrößert. Die Planung beinhaltet eine Verlegung des Kotbaches, die Schaffung von Stellplätzen sowie die Schaffung einer entsprechenden Ausgleichsfläche.

Der Planungsentwurf wurde durch die PLG Straßer aus Rosenheim erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der Vorentwurf für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ einschließlich Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit vom

18.03.2021 – 20.04.2021

im Rathaus Feldkirchen, Ollinger Straße 10, Zimmer 1.22 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf. Während der Zeiten, in denen das Rathaus nur nach Terminvereinbarung für dringende Angelegenheiten geöffnet ist (Corona) werden die Unterlagen auf Wunsch per Mail oder Post zugeschickt. Bitte melden Sie sich hierzu in der Bauverwaltung (Tel. 08063/9703-206).

Zeitgleich sind die entsprechenden Unterlagen auf der gemeindlichen Homepage 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 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch - Lärmreinhaltung

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Kreisstraße RO 13 (Hauptstraße) begrenzt. Lärmvorbelastungen der Fläche sind gegeben. Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissions-konflikte wird derzeit ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau des geplanten Gewerbe- und Wohngebäudes sowie deren Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen (Dauer < 18 Monate). Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten. Die Realisierung der Planung wird zu zusätzlichen Lärmbelastungen führen. Zur Beurteilung der detaillierten schalltechnischen Situation und möglicher Immissions-konflikte wird derzeit ein Gutachten erstellt um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden deshalb nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets, des trennenden Störbandes der Kreisstraße RO 13 nicht zu erwarten.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in einem größeren Abstand Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland (siehe folgende Karte und Tabelle). Die aufgeführten Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang.

Tierwelt

Die markanten Altbäume entlang der Kreisstraße stellen grundsätzlich mit geringen Spaltenquartieren mögliche Biotopbäume für Fledermäuse dar, ebenso besitzen sie Quartierseigenschaft für saisonal brütende Vogelarten.

Der Kotbach ist im nördlichen Bereich verbreitert (Eisstockbahn im Winter) und weist einen Fischbesatz (fischereiliche Nutzung) auf. Aufgrund des geringen Gefälles des Gewässers und der fehlenden Verschattung ist eine Aufheizung des Gewässers inkl. Algenbildung in den Sommermonaten festzustellen. Die steilen Ufer (Böschung 1:1 und steiler) bieten keine geeigneten Strukturen zur dauerhaften Laichablage für Amphibien. Während der Bestandsaufnahmen (Juli/August 2020) lagen keine Nachweise für Amphibien vor.

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 auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen wird die versiegelte Fläche durch Festsetzung der Verwendung sickungsfähiger Beläge für Stellplätze begrenzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden für das Dorfgebiet aufgrund der Vorbelastungen (bestehendes Gebäude mit versiegeltem Umgriff) als mittel eingestuft. Bei der geplanten Nutzung als Dorfgebiet sind für das Planungsgebiet keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch als mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich als Oberflächengewässer der Kotbach (Fließgewässer III. Ordnung), der in verrohrte Fließgewässerstrecken übergeht.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung wird empfohlen. Eine Änderung der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben. Auf den verlegten Kotbach ergeben sich bei Einhaltung der technischen Vorgaben keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden in der Gesamtschau als gering eingestuft.

Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder angrenzende Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des konkreten Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge der Baumaßnahme (insbesondere bei Unterkellerung) ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich. Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung lediglich zu kleinräumigen Veränderung von Grundwasserströmen kommen.

Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können. In diesem Fall sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Klima und Lufthygiene

Die tangierende regionale Straße (Kreisstraße RO 13) verursacht eine meßbare Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet. Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zudem, zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts kann abfließende Kaltbeziehungsweise Frischluft die geplanten Bauflächen weiterhin umströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten

Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Im Planungsgebiet sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich dadurch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Verkehrsaufkommen

Mit der Ausweisung der gewerblichen Wohnbauflächen ist gegenüber dem Istzustand eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden und benachbarten regionalen und örtlichen Straßen jedoch nicht zu erwarten.

Schadstoffemissionen

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Mit der Ausweisung den möglichen gewerblichen Bauflächen und der entsprechenden Begrenzung der Arten der Nutzung ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im weiträumigen Umfeld des in Ost-Westrichtung verlaufenden Mangfalltales. Der Planungsbereich selbst liegt am nordöstlichen Ortsrand von Vagen. In der näheren Umgebung finden sich die Ortschaften Bruckmühl im Nordosten und Mittenkirchen im Westen. Der Geltungsbereich weist entlang der Kreisstraße einen ortsbildprägenden Gehölzbestand auf.

Nachdem diese für das Planungsgebiet zeitlich begrenzt sind (<18 Monate) und ein größerer Aufwand an Baugeräten, Lagerflächen, Anlieferungsverkehr mit LKW und ähnlichem nicht unterstellt werden kann, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Gebiets werden im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Lage des städtebaulichen Vorhabens (Ortsrandlage) sind durch die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch die Nutzung als Wohn- und Gewerbe-fläche lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

Wesentliche Beeinträchtigungen des landschafts- und ortsbildprägenden Denkmals Pfarrkirche werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

Feldkirchen, 10.03.2021

Hans Schaberl
1. Bürgermeister

Angeschlagen am: 10.03.2021

Abzunehmen am: 21.04.2021

Abgenommen am: _____