



Bekanntmachung

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 "Hauptstraße 2"; öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ beschlossen. Diese wurde danach in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 „Hauptstraße 2“ übergeleitet.

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 Bebauungsplanentwurf wurde durch das Büro PLG aus Rosenheim erstellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Hauptstraße 2“ erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der nach der Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitete Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie schalltechnische Untersuchung liegt in der Zeit vom

21.04.2022 – 24.05.2022

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

Während dieser Zeit können Bedenken und Anregungen (mündlich, schriftlich, zur Niederschrift) vorgebracht werden.

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 wurde für das Planungsgebiet eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro C. Hentschel Consult, Freising erstellt. Mit folgendem Ergebnis: „..... Das Plangebiet.... Ist im Kontext mit der Umgebung unverändert als Dorfgebiet (MD) zu betrachten.

Die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr war zu berechnen und zu beurteilen sowie die Immissionsbelastung aus den angrenzenden Gewerbebetrieben.... Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch den geänderten Bauraum werden die angrenzenden Betriebe nicht zusätzlich eingeschränkt....“

Straßenverkehr:

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Fl. 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein MD von 60 dB(A) tagsüber über 50 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung durch die Hauptstraße liegt an der Südfassade bei bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Es wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen für die Abwägung aufgezeigt und ein Festsetzungsvorschlag für eine architektonische Selbsthilfe ausgearbeitet.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Berechnung zeigt auf, dass durch den Parkplatzverkehr nach TA Lärm [...] aus dem Gaststättenbetrieb nachts mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 56 dB(A) nachts. ... Um den Betrieb Gasthausbetrieb nicht einzuschränken, müsste dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ [...] geplant wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäude-rücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.....

Verkehrszunahme außerhalb des B-Plans

Durch das Vorhaben wird sich der Verkehr erhöhen. Mit der Annahme, dass etwa 17 Stellplätze neu geschaffen werden, liegt die Erhöhung der Immissionsbelastung mit << 1 dB(A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die Schwelle der Gesundheits- oder Eigentumsverletzung wird ebenfalls nicht erreicht.

Festsetzung

Mit dem Ansatz, dass der Betrieb nicht eingeschränkt werden soll/kann, wurde ein Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet [...]. [Es] [...] wurde unabhängig der Festsetzung als MD der Immissionsrichtwert für ein WA herangezogen, da die Maßnahme ausschließlich für Wohnungen gilt.

In der Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm wird als gering eingestuft.

Schutzgut Mensch – siedlungsnaher Freiraum

Das Planungsgebiet ist unmittelbar im Süden an das örtliche und regionale Fuß- und Radwegenetz angebunden. Das Planungsgebiet ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

Belastungen durch Staub entstehen beim Abriss des bestehenden Gebäudes und beim Neubau und dessen Verkehrsflächen. Dabei handelt es sich um temporäre Störungen, die insgesamt als gering einzustufen sind.

Belastungen durch Ausleuchtung der Baustelle nur sehr eingeschränkt in der Übergangszeit und im Winter. Lichteinwirkungen zeitlich begrenzt temporär. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Flächen mit Erholungsfunktion gehen nicht verloren.

Leuchtreklamen mit Blink – oder Wechselbeleuchtung sind ausgeschlossen.

Ergebniszusammenfassung: gering erheblich

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. Die aufgeführten Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang.

Tierwelt

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen Ortskern I“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, 83410 Laufen, mit Stand vom Juni 2021 erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse

„Bei den Fledermäusen ist eine Quartiernutzung durch gebäudenutzende Arten nicht völlig ausgeschlossen, da aufgrund des geplanten Bauvorhabens der Abriss des bestehenden Gebäudes vorgesehen ist.

Im Außenbereich des Gebäudes befinden sich verschiedene als potenziell nutzbare Quartiere.

Bei der Kontrolle der Ortgangbretter über ein Ausleuchten der Spalten mittels Handspiegel sowie der Kontrolle der Fensterläden wurden keine Fledermäuse nachgewiesen bzw. fanden sich am Boden unter den Fensterläden bzw. an der Hauswand keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse anhand von Kotpellets. Im Innenbereich ist als Fledermausquartier der Dachboden relevant. Bei der Kontrolle des Dachbodens wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Ebenso fehlen Kotpellets oder auch Totfunde, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen.

Haselmaus

„Eine Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht.“ (MANHART 2021)

Biber / Fischotter

„Eine Betroffenheit von Biber und Fischotter kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht.“ (MANHART 2021)

Reptilien

„Bei der Gruppe der Reptilien sind keine Arten wie beispielsweise Zauneidechse oder Schlingnatter zu erwarten. Essentielle Habitatrequisiten wie Steinhaufen und Holzhaufen als Sonnen- und Versteckplätze oder Überwinterungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Reptilien kann daher ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden durch das Bauvorhaben nicht verwirklicht.“ (MANHART 2021)

Amphibien

„Der Kotbach stellt für Amphibien kein geeignetes Fortpflanzungsgewässer dar... Im Rahmen der Begehungen wurden dementsprechend keine Amphibien beobachtet und sind auch nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 sind mit der Umsetzung des Bauvorhabens nicht einschlägig.“ (MANHART 2021)

Vögel

„Die Vögel nehmen im Allgemeinen einen besonders großen Teil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ein, da prinzipiell sämtliche heimische Brutvogelarten bei den Belangen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind.

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Hinweise auf eine Nutzung durch Mauersegler anhand großer Kotspuren waren nicht vorhanden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 - 3 könnten jedoch durch den Abriss während der allgemeinen Vogelbrutzeit zum Tragen kommen.

Käfer, Schmetterlinge, Libellen

„Bei den Käfern, Schmetterlingen und Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.

Schutzgut Boden

Im Vorfeld der Planung wurde für das beabsichtigte Vorhaben im April 2021 ein geotechnischer Bericht ausgearbeitet (Geotechnischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim).

Die Kiese stehen hier voraussichtlich in > 15 m Mächtigkeit an.

Oberböden / Auffüllungen Mutterboden (Schluff, sandig, (erkundet bis max. 1,00 m u. GOK) kiesig, humos); Konsistenz: steif

Auffüllung (Kies, sandig, schluffig, mit Bauschuttresten durchsetzt); Lagerung: locker bis mitteldicht

Schmelzwasserschotter Kies, schwach bis stark sandig, teils (frühestens ab 2,30 m u. GOK) schwach bis stark schluffig, teils steinig, teils schwach organisch; Lagerung: locker bis dicht“ (GEOPLAN 2021)

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen wird die versiegelte Fläche durch Festsetzung der Verwendung sickerungsfähiger 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

Im Vorfeld der Planung wurde für das beabsichtigte Vorhaben im April 2021 ein geotechnischer Bericht ausgearbeitet (Geotechnischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim).

Demzufolge wurde im Rahmen der Erkundungsarbeiten in keiner der vier durchgeführten Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen von 1,90 m u. GOK bis 2,30 m u. GOK (=521,40 m ü.NN bis 521,98 m ü.NN) ein Grundwasserstand angetroffen.

Desweiteren wurde durch das Büro GeoPlan GmbH im August 2021 ein hydrogeologischer Bericht angefertigt (Hydrogeologischer Bericht Nr. B2103122, GeoPlan GmbH, 83022 Rosenheim). Demnach erstreckt sich der Hauptgrundwasserleiter von ca. 9,0 m bis mindestens 21,0 m unter GOK und erreicht somit eine Gesamtmächtigkeit von etwa 11,0 m. Das Grundwasser liegt somit bei Mittelwasserverhältnissen ungespannt im Aquifer vor. Gemäß der

Auswertung einer nahegelegenen Grundwassermessstelle „Gw 7 Sportplatz Vagen“ lassen sich Grundwasserschwankungen von bis zu 4,0 m ermitteln.

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

Die Flächen nördlich von Vagen sind im Regionalplan RP 18 als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet „Feldkirchen-Westerham / Bruckmühl / Bad Aibling“ dargestellt (siehe folgende Abbildung). In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (RP 18 2.2 (Z)).

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.

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 lokal-klimatische 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 Kalt- beziehungsweise 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 Gewerbefläche lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das nächste Denkmal befindet sich mit der katholischen Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ in einer Entfernung von circa 55m westlich des Planungsgebiets (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-53 / Bodendenkmal Nr. D-1-8137-0129, Denkmalliste der Gemeinde Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 26.06.2021, Online-Abfrage 26.11.2021).

In einer Entfernung von circa 85 m nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein weiteres Bodendenkmal (Denkmal Nr. D-1-8137-0054, siehe folgende Klarte und Tabelle).

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, 12.04.2022


Hans Schaberl
1.Bürgermeister

Angeschlagen am: 13.04.2022

Abzunehmen am: 25.05.2022

Abgenommen am: _____