

**Gemeinde Feldkirchen-Westerham**  
Landkreis Rosenheim



## **5. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Begründung und Umweltbericht**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Festgestellte Fassung

Datum: 27.09.2022

Projekt: 20862

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost  
83026 Rosenheim  
Tel. +49/(0)8031 - 30 425 -10  
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin  
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	II
1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2.0 Landes- und Regionalplanung .....	1
3.0 Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets .....	3
3.2 Darstellung in Bauleitplänen und Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4.0 Bestand und Änderung sowie deren Auswirkungen, Alternativen .....	6
4.1 Tatsächliche Ausgangssituation .....	6
4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler.....	6
4.1.2 Verkehrserschließung .....	8
4.1.3 Technische Infrastruktur.....	8
4.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung.....	9
4.2 Beabsichtigte Planung .....	12
4.3 Alternativen.....	12
5.0 Auswirkungen der Planung .....	12
5.1 Ortsbild.....	13
5.2 Verkehr.....	13
5.3 Immissionen.....	13
5.4 Hochwasserschutz .....	15
5.5 Grund- und Trinkwasserschutz.....	16
6.0 Umweltbericht .....	16
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	16
6.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG.....	18
6.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	19
6.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	22
6.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm.....	23
6.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	25
6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	26
6.4.4 Schutzgut Boden .....	28
6.4.5 Schutzgut Wasser .....	31
6.4.6 Klima und Lufthygiene.....	34
6.4.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild .....	36
6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	38

6.4.9	Wechselwirkungen .....	39
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	40
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	41
6.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis .....	42
6.7.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps .....	42
6.7.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	45
6.7.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	45
6.8	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	46
6.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) .....	49
6.10	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	49
6.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	50
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	50
	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	52

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Für den Ortsteil Oberwertach liegt eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB vor, rechtskräftig seit Februar 2009.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 116 „Oberwertach“ soll die gewachsene dörfliche Situation mit landwirtschaftlichem Charakter des Ortsteils Oberwertach gesichert und erhalten werden. Entwicklungsspielräume für die Ansiedelung und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen definiert werden.

Die vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

## **2.0 Landes- und Regionalplanung**

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2020 (nichtamtliche Lesefassung) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte 1 „Raumstruktur“ des RP 18 (2000) wird Feldkirchen-Westerham als Grundzentrum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G 2020).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2020). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G 2020).

Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich Rosenheim (SUR) soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden (RP 18 A II 3.1 G 2020).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G 2020).

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (RP 18 B I 2. Z 2020).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z 2020).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

#### Anbindegebot

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Regionalplans. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort.

Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Die vorliegende Planung steht nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 30.03.2021, AZ: ROB-2-8314.24\_01\_RO-15-10-3, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Flächenbedarf

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Damit ist auch bei der geplanten Neuausweisung von ca. 1,046 ha Gewerbeflächen der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu prüfen.

Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete gegenüberzustellen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für welche Baurecht besteht, in Betracht. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Innerhalb der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht nachgewiesen ein konkreter Bedarf von ca. 1,046 ha Gewerbeflächen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2016) wurde die wirtschaftliche Struktur und Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen ermittelt und bewertet. Demnach befindet sich die überwiegende Mehrheit (> 90 %) der mit Stand 2016 ungenutzten Gewerbeflächen im Bereich des gewerblich geprägten Ortsteils Weidach, Gemarkung Vagen. Die übrigen vorhandenen, damals ungenutzten Gewerbeflächen befinden sich im Ortsteil Feldkirchen, Gemarkung Feldkirchen. Darüber hinaus verfügt die Gemarkung Feldkirchen über kein Potenzial an ausgewiesenen, ungenutzten gewerblichen Bauflächen.

Die bislang unbebauten Flächen im Gewerbegebiet Weidach wurden bereits an diverse Unternehmen verkauft, entsprechende Baugenehmigungsverfahren wurden durchlaufen. Die einzige noch unbebaute Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 1,7 ha an der Staatsstraße 2078 im Osten von Feldkirchen ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Feldkirchner Bachs gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz WHG mit einem Planungsverbot belegt. Sie steht daher für eine bauliche Entwicklung auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.



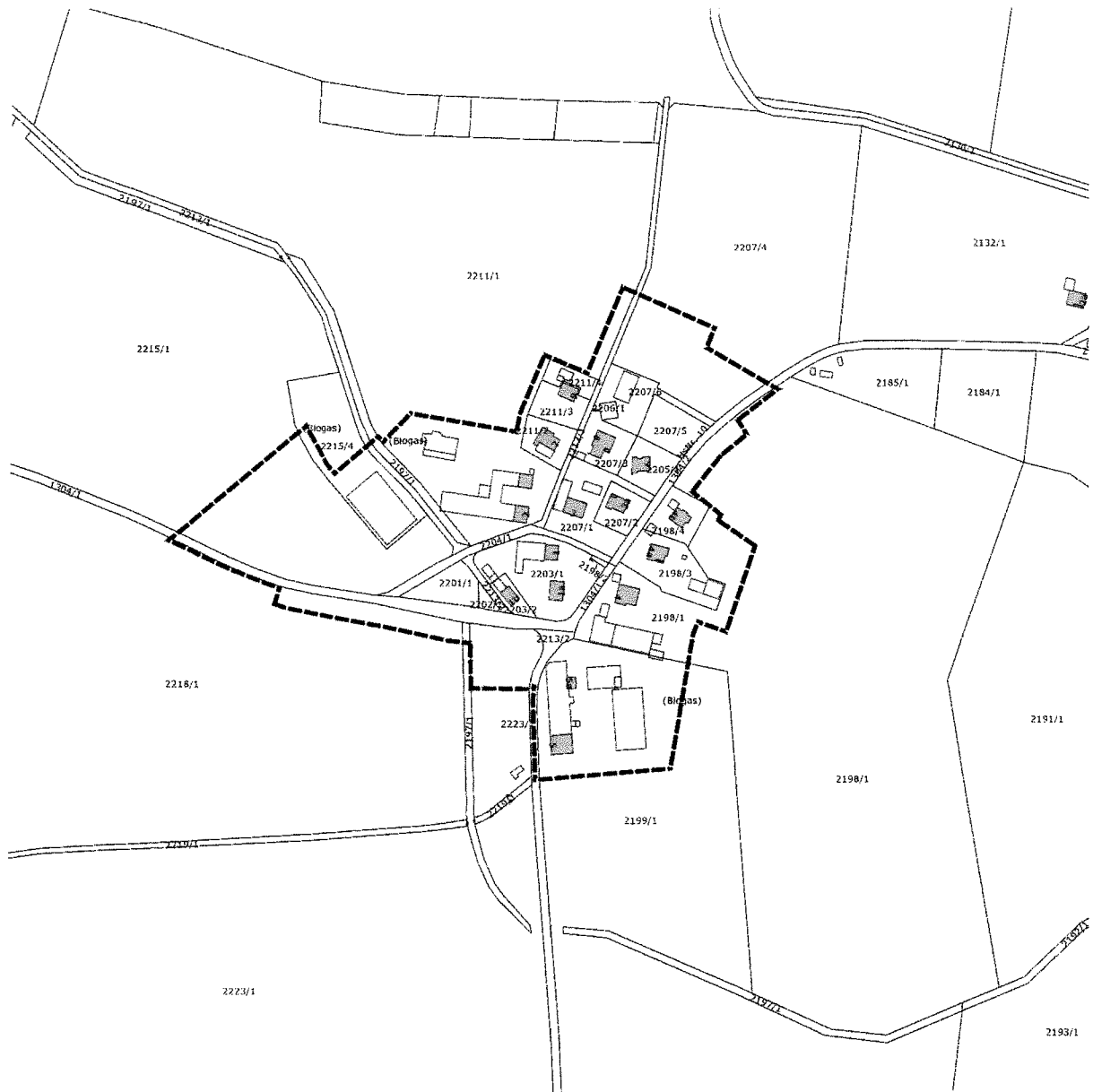


Abb. 2 Karte Änderungsbereich  
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 : 5.000

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen, im Anschluss in Teilen abgetorfte Hochmoor und Feuchtwald
<b>Im Osten</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen
<b>Im Süden</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen
<b>Im Westen</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen

Tab. 2 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

### 3.2 Darstellung in Bauleitplänen und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan (2016) der Gemeinde stellt das vorhandene Siedlungsgefüge von Oberwertach derzeit als Dorfgebiet dar. Das vorhandene Siedlungsgefüge von Oberwertach ist als im Zusammenhang bebauter Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die geplanten Erweiterungsbereiche am nördlichen und westlichen Ortsrand sind bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich innerhalb des Außenbereichs nach § 35 BauGB.

Für den Ortsteil Oberwertach wurde eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt, rechtskräftig seit 13.02.2009. Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.

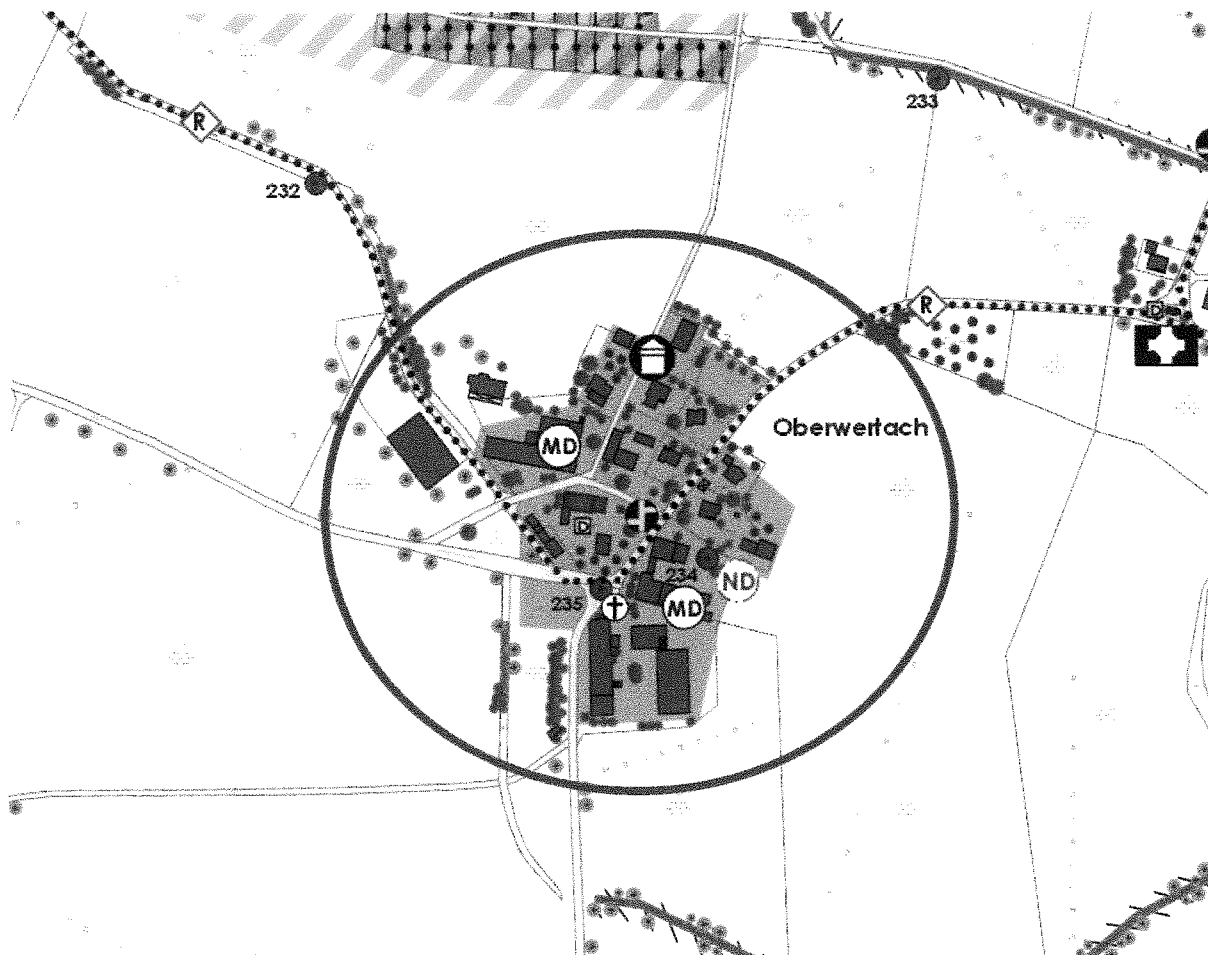


Abb. 3 Auszug aus Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Entsprechend der Ortsabrundungssatzung (siehe folgende Abbildung) wird der im Zusammenhang bebaute Bereich von Oberwertach als Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO definiert. Für einzelne Bereiche werden einzelne Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Baugestalt getroffen. Im Übrigen ist das Planungsgebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Errichtung von geplanten Büro- und Wohngebäuden auf den Grundstücken Flur Nr. 2211/1 T und 2198/1 T sind entsprechend der Ortsabrundungssatzung Maßnahmen zur Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

In diesem Sinne sind jeweils die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Brutplatz für Vögel und zum Schutz für Kleintiere sowie von 3 heimischen Obst- und Laubbäumen vorgesehen.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden bislang nicht beziehungsweise nur in Teilen umgesetzt.



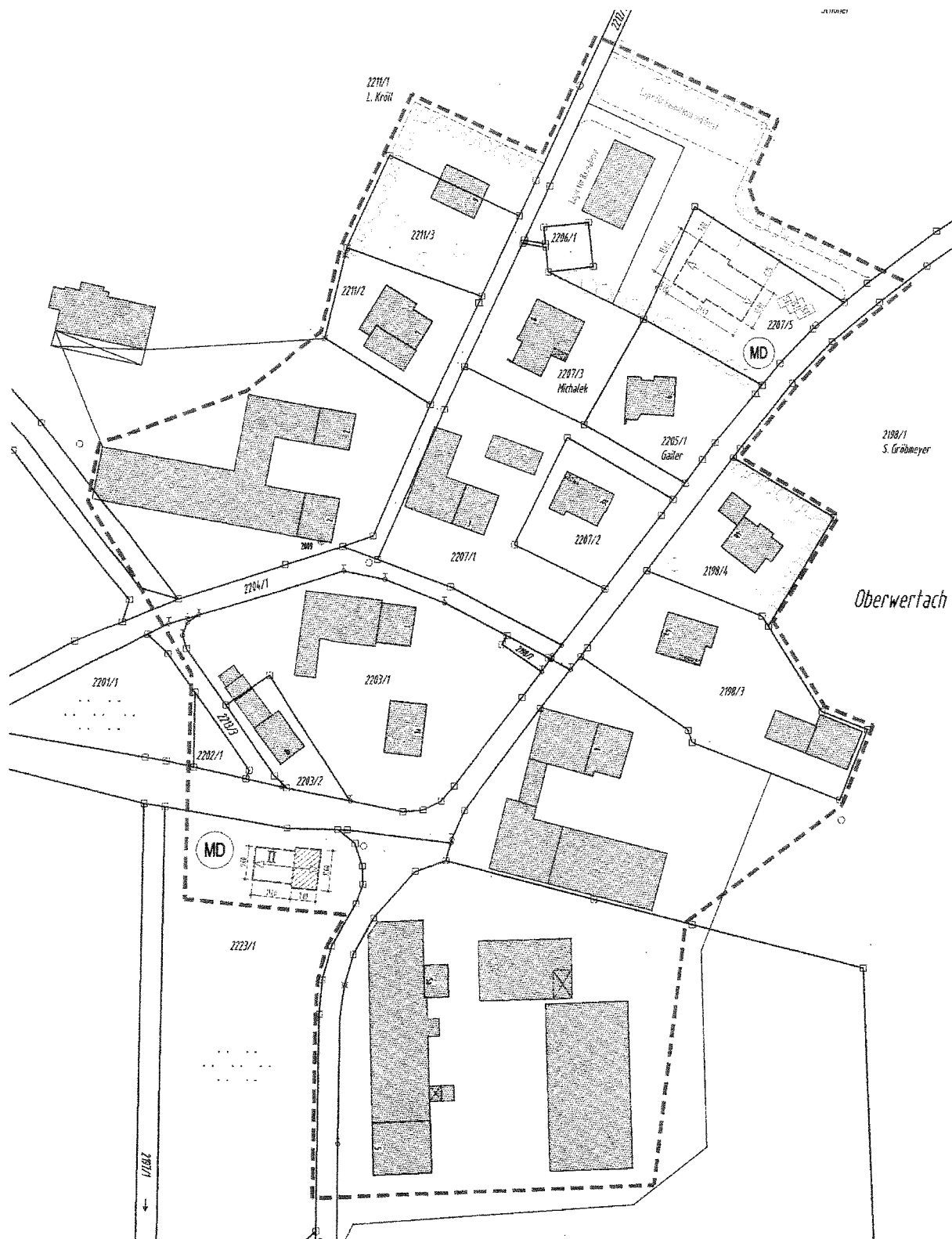


Abb. 4 Auszug Ortsabrundungssatzung „Oberwertach“ – ohne Maßstab  
© 2009 Gemeinde Feldkirchen-Westerham

#### 4.0 Bestand und Änderung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

##### 4.1 Tatsächliche Ausgangssituation

##### 4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

Der Ortsteil Oberwertach ist bereits in der Uraufnahme 1808 – 1864 ersichtlich.

Historische Ausgangssituation des Ortsteils bildeten mehrere landwirtschaftliche Anwesen. Die Bebauung wurde sukzessiv durch Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe nach Norden bzw. Nordosten erweitert.

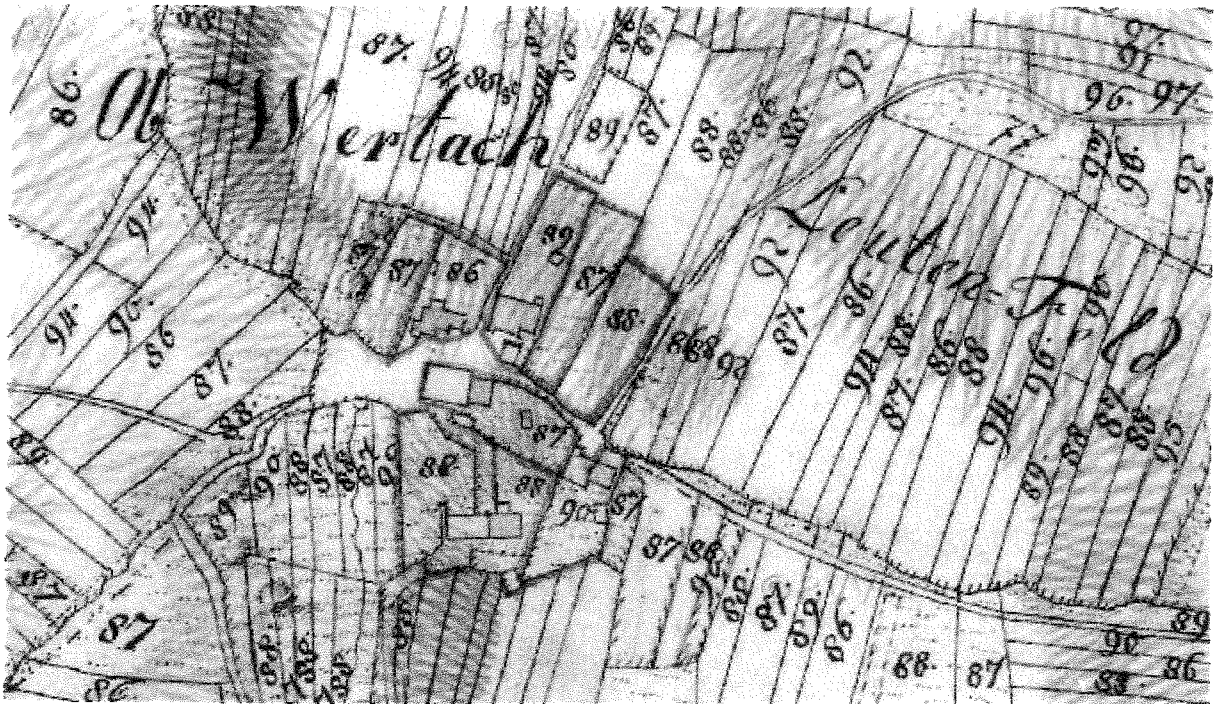


Abb. 5 Auszug aus Uraufnahme 1808 – 1864 – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Das Anwesen Oberwertach 1 steht unter Denkmalschutz (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-39). Bei dem Bauernhaus handelt es sich um einen „Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hochlaube und traufseitiger Laube, am Wirtschaftsteil Bundwerk, Mitte 19. Jhd.“ (BLFD)

Der Ortsteil Oberwertach ist insgesamt bis heute noch stark dörflich geprägt (überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen).

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige, regions- und ortstypische Gebäude mit betont rechteckigem Grundriss. Die Dachlandschaft ist geprägt durch Satteldächer ohne Dachaufbauten (Gauben) und Einschnitte. Die vorhandene Ruhe der Dachlandschaft wird lediglich durch vereinzelte Zwerchgiebel unterbrochen.

Die landwirtschaftlichen Anwesen weisen zum Teil eine hakenförmige Form durch Kreuzgiebel auf.

Nordwestlich und südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Fahrtilos der ansässigen Biogasanlagen.

Oberwertach ist durch weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland- / Ackernutzung) umgeben.

Aus Nordwesten kommend quert der Kirchdorfer Bach das Planungsgebiet in Richtung Süden. Dabei ist der Bach im Planungsgebiet überwiegend verrohrt und lediglich nördlich und südlich angrenzend über kurze Abschnitte geöffnet.

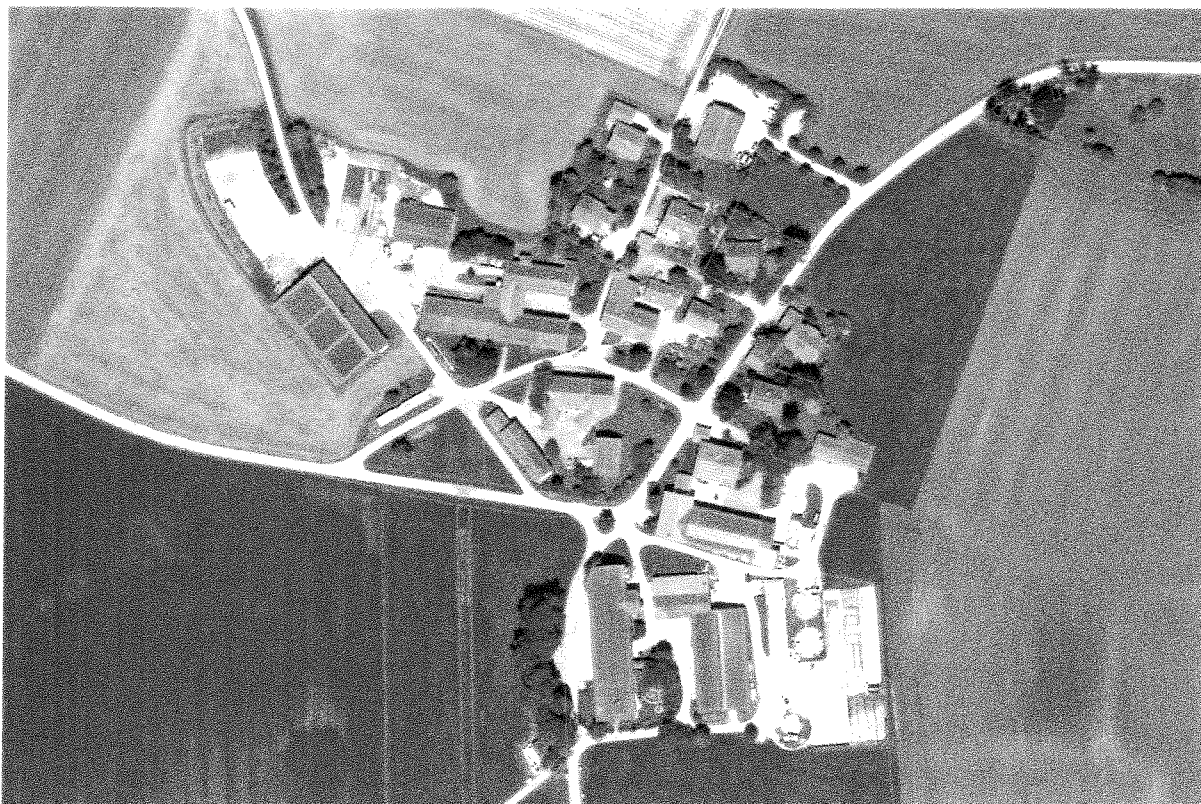


Abb. 6 Auszug aus Luftbild mit Aufnahme datum vom 20.06.2020 – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 26.06.2021 sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bodendenkmale verzeichnet.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

#### 4.1.2 Verkehrserschließung

Oberwertach ist durch zwei, sich in Oberwertach kreuzende Gemeindeverbindungsstraßen an das kommunale Straßennetz angebunden.

Von Unteraufham im Nordwesten führt eine Gemeindeverbindungsstraße bis zur südlich gelegenen Rosenheimer Straße (ST 2078). Von Ast im Westen führt eine Straße über Oberwertach nach Unterwertach im Nordosten.

Die bebauten Grundstücke von Oberwertach verfügen alle über eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen.

#### 4.1.3 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung: Kommunale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Entwässerung: Trennsystem

Schmutzwasser wird in die vollbiologische zentrale Kläranlage des Ortsteiles Feldolling geleitet.

Regenwasser wird durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Gasversorgung Erdgas Südbayern GmbH

Telekommunikation	Deutsche Telekom AG
Elektrische Energie	Versorgung durch die Unternehmensgruppe Bayernwerk AG, Niederlassung Kolbermoor

#### 4.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

##### Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

##### Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald z.T. im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Legendeneinheit M6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

##### Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Im nördlichen Umfeld von Oberwertach befindet sich der Umgriff des ursprünglich geplanten Trinkwasserschutzgebiets für die sogenannte „Wörndl-Quelle“ des Wasserbeschaffungsverbands Högling-Bruckmühl. Die Festsetzung des Schutzgebiets wird nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim mit Stand vom Dezember 2021 nicht weiterverfolgt.

### Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

In der nördlich von Oberwertach gelegenen Waldfläche sind Teilflächen Bestandteil der Biotopkartierung Bayern (außerhalb des Geltungsbereichs). Es handelt sich dabei um „*Abgetorfte Hochmoor nördlich Oberwertach*“ (Biotop Nr. 8037-0046-002).

### Grünordnung/Gehölzbestand

Oberwertach weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Im Hofumfeld des Anwesen Oberwertach 4 findet sich ein dominierender Solitärbaum. Der Hofbaum ist entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan als Naturdenkmal vorgeschlagen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Süden findet sich ein orts- und landschaftsbildprägendes, straßenbegleitendes Feldgehölz.

Im Norden weist Oberwertach in Teilen eine gute Eingrünung durch Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Arten auf. Die von Osten kommende Zufahrt zu dem nördlich angesiedelten Betrieb wird durch eine zweireihige Laubbaum-Allee flankiert.



Abb. 7 Auszug aus Luftbild mit Aufnahmedatum vom 20.06.2020 – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

### Höhenlage/Topographie

Der nördliche Bereich von Oberwertach liegt auf einem Höhenrücken mit einer Höhenlage von bis zu circa 582 m ü. NHN (Quelle: DGM25).

Nach Süden und Westen fällt das Gelände im Planungsgebiet auf etwa 576,50 m ü. NHN. Die westlich angesiedelten Fahrsilos der Biogasanlage befinden sich auf einer Höhenlage von circa 572,80 m ü. NHN.

#### Fließgewässer

Aus Nordwesten kommend quert der Kirchdorfer Bach (Gewässer III. Ordnung) das Planungsgebiet in Richtung Süden. Dabei ist der Bach im Planungsgebiet überwiegend verrohrt und lediglich nördlich und südlich angrenzend über kurze Abschnitte geöffnet.

#### Hochwasserschutz

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Thema Naturgefahren befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete beziehungsweise Hochwassergefahrenflächen. Der südöstliche Bereich von Oberwertach befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Online-Abfrage vom 22.11.2021).

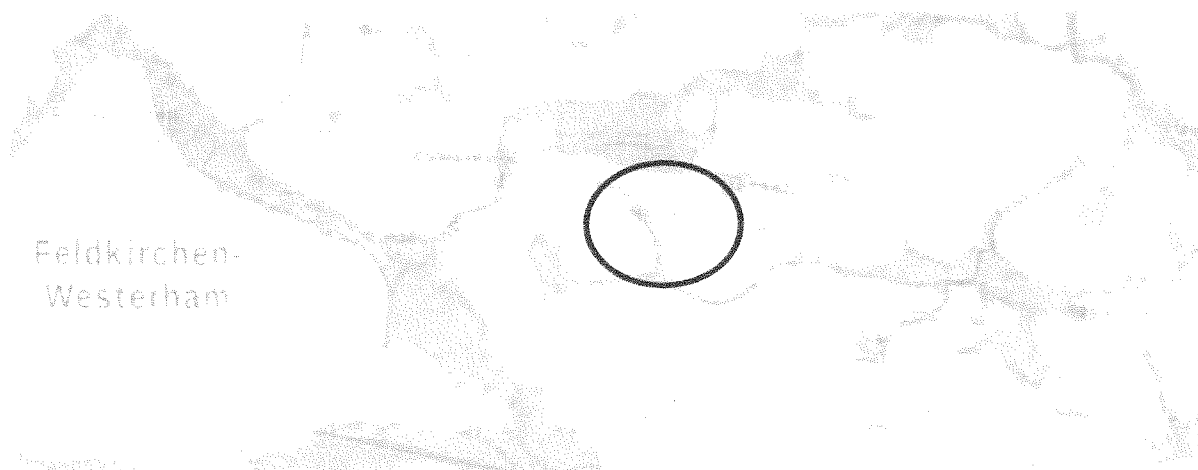


Abb. 8 Karte „Wassersensible Bereiche“ (grüne Füllfläche) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Grundsätzlich dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## 4.2 Beabsichtigte Planung

Für den Ortsteil Oberwertach liegt eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB vor, rechtskräftig seit Februar 2009.

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung zu ermöglichen. Die vorliegende Planung bilden die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Entwicklung und Sicherung der ansässigen Betriebe.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 116 „Oberwertach“ soll zudem die gewachsene dörfliche Situation mit landwirtschaftlichem Charakter des Ortsteils Oberwertach gesichert und erhalten werden.

Die Erschließung innerhalb des Planungsgebiets ist durch die vorhandenen Strukturen vor geprägt und gesichert.

Die vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Der Änderungsbereich wird entsprechend der vorhandenen beziehungsweise der geplanten Nutzung als Dorfgebiet MD sowie als gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiet GE dargestellt.

Mit dem Ziel einer ausreichenden Eingrünung und guten Verzahnung von Dorf – Landschaft werden umfassende Flächen für die Ortsrandeingrünung dargestellt. In Fortsetzung der Zielformulierung „Grünvernetzung entlang Straßen“ des rechtskräftigen Flächennutzungsplans werden straßenbegleitende Solitärbäume vorgeschlagen.

## 4.3 Alternativen

Bei der Nullvariante bleibt die bestehende landwirtschaftlich intensive Nutzung der Erweiterungsbereiche erhalten.

Ziel der Gemeinde ist es jedoch, mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Oberwertach“ zu schaffen. Dies dient der Bereitstellung von gewerblichen Flächen für ortsansässige Handwerksbetriebe und Firmen. Für die überplanten Entwicklungsbereiche liegen aufgrund aktuellem Entwicklungsbedarf ansässiger Unternehmen kurzfristige Entwicklungsabsichten vor.

Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten (siehe hierzu u.a. Kap. 2.0 Landes- und Regionalplanung). Die geplante Gewerbegebietsausweisung ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturertalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Die überplanten Flächen bietet sich auf Grund der Vorprägung durch das angrenzende Siedlungsgebiet beziehungsweise der angesiedelten Betriebe sowie der Anbindung an das kommunale Straßennetz für eine bauliche Entwicklung an.

## 5.0 Auswirkungen der Planung

Für den Ortsteil Oberwertach liegt eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB vor, rechtskräftig seit Februar 2009. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 116 „Oberwertach“ soll die gewachsene dörfliche Situation mit landwirtschaftlichem Charakter des Ortsteils Oberwertach gesichert und erhalten werden. Entwicklungsspielräume für die Ansiedelung und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen definiert werden.

Der Bebauungsplan wird nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Planungsgebiet befindet sich in Teilen innerhalb des 60 m - Bereiches des Kirchdorfer Bachs (Gewässer III. Ordnung) und unterliegt damit zum Teil der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist in diesen Fällen eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

### **5.1 Ortsbild**

Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen grundsätzlich verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Anlage von extensiven Streuobstwiesen als Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe sowie Flächen zur Ortsrandeingrünung durch naturnahe Heckenpflanzungen. Die Einsehbarkeit der geplanten baulichen Entwicklung wird dadurch begrenzt.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

### **5.2 Verkehr**

Mit der geplanten baulichen Entwicklung ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches aber ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt ist. In diesem Zusammenhang werden lediglich geringfügige zusätzliche Belastungen der Anwohner erwartet. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

### **5.3 Immissionen**

#### Landwirtschaft

Das Dorfgebiet von Oberwertach ist bis heute landwirtschaftlich geprägt. Das vorhandene Siedlungsgefüge wird durch die vorliegende Bauleitplanung bestätigt. Innerhalb des Dorfgebiets werden keine neuen Bauflächen generiert. Für den Baubestand werden lediglich Entwicklungsspielräume in begrenztem Maß zugelassen.

Zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsbereich von Oberwertach vor heranrückender Wohnbebauung werden für die geplanten Erweiterungsflächen (Gewerbegebiete) die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen u. ä.) i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO nicht zugelassen.



Eine Gefährdung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung ist daher nicht gegeben.

Im Übrigen sind die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe ausdrücklich zu dulden.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

#### Gewerbliche Nutzung

Für die geplanten Erweiterungsbereiche wurden im Vorfeld der Planung durch das Ingenieurbüro C. H. Consult, 85354 Freising, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Für den südlichen Erweiterungsbereich kommt das Gutachten „Neubau einer Zimmerei auf Flur Nr. 2215/1, Gemarkung Feldkirchen“ (Projekt-Nr. 2211-2021 Bericht V01-Bauer, Stand Juni 2021) zu folgendem Ergebnis:

*„Die Zimmerei Bauer beabsichtigt den Neubau von zwei Betriebsgebäuden auf Flur Nr. 2215/1, Gemarkung Feldkirchen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Oberwertach der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Im Zuge des Bauvorhabens soll ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt und als Misch-Dorfgebiet festgesetzt werden. Der B-Plan soll den ortsansässigen Betrieben Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung ermöglichen.*

*Die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham beauftragt, die zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Gewerbebetrieb zu berechnen und zu beurteilen.*

*Der Zimmereibetrieb wird 1 Mitarbeiter mit einer Regelarbeitszeit von Montag bis Freitag, tagsüber vom 07:00 bis 17:00 Uhr, beschäftigen. Laut AG ist zukünftig eine Betriebserweiterung mit bis zu 10 Mitarbeiter möglich. Vorsorglich wurde in der Prognose eine Betriebszeit über den gesamten Tag (06:00 – 22:00 Uhr) angesetzt.*

*Für die Beurteilung wurden in der umliegenden Nachbarschaft 4 Immissionsorte IO 1 – IO 4 an bestehender Wohnbebauung ausgewählt [...]. Die Gebietseinstufung erfolgt anhand des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Alle Immissionsorte IO 1 und IO 4 befinden sich im Misch-Dorfgebiet (MD).*

*Mit den Anhaltswerten der Studie Landesregierung Nordrhein-Westfalen „Handwerk und Wohnen, Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel“, Juli 1993/2005 für einen Tischlereibetrieb mit offenen Toren kam die Berechnung [...] zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag als irrelevant im Sinne der TA Lärm (IRW-6dB(A)) eingestuft werden kann. Durch Geräuschspitzen ist in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.*

*Folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile wurden angesetzt und müssen mindestens erreicht werden.*

*Außenbauteile Werkstatt (Wand, Fenster, Tür, Dach):  $R'_w \geq 25 \text{ dB}$*

*Rolltor:  $R'_w = 15 \text{ dB}$*

*Hinweis: Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft sollten die Tore während lärmintensiver Tätigkeiten geschlossen gehalten werden. Zudem empfehlen wir das Hochregal und die Absauganlagen der Halle 2 („Schupf“) lärmabgewandt für die Bewohner zu situieren.*

*Eine maßgebliche Verkehrszunahme (= Erhöhung der Verkehrsimmisionsbelastung um 3 dB(A) – entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung) ist durch den Kleinbetrieb u.E. mit einem täglichen Betriebsaufkommen von ca. 2 LKW, 3 Transporter und <10 PKW nicht zu erwarten. Auf eine detaillierte Betrachtung des Betriebsverkehrs auf der öffentlichen Straße kann verzichtet werden.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Neubau der Zimmerei, mit den genannten Schalldämmmaßen der Außenbauteile, aus unserer Sicht an dem Standort wie geplant realisiert werden kann." (C.HENTSCHEL CONSULT 2021)*

Für den nördlichen Erweiterungsbereich kommt das Gutachten „Neubau einer Halle und einem Büroteil mit Ausstellungsfläche auf Flur Nr. 2207/4, Gemarkung Feldkirchen“ (Projekt-Nr. 2211-2021 Bericht V01-Schoner, Stand Mai 2021) zu folgendem Ergebnis:

*„Die Schoner Bau GmbH beabsichtigt den Neubau eines Betriebsgebäudes auf Flur Nr. 2207/4, Gemarkung Feldkirchen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberwertach der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Im Zuge des Bauvorhabens soll ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt und als Misch-Dorfgebiet festgesetzt werden. Der B-Plan soll den ortsansässigen Betrieben Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung ermöglichen.*

*Die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham beauftragt, die zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Gesamtbetrieb des Bauunternehmens (Neubau + Bestand) zu berechnen und zu beurteilen.*

*Das Bauunternehmen beschäftigt 8 Mitarbeiter mit einer Regelarbeitszeit von Montag bis Freitag, tagsüber von 07:00 bis 16:00 Uhr. Vorsorglich wurde in der Prognose eine Betriebszeit über den gesamten Tag (06:00 – 22:00 Uhr) angesetzt.*

*Für die Beurteilung wurden in der umliegenden Nachbarschaft 3 Immissionsorte IO 1 – IO 3) an der umliegenden Wohnbebauung ausgewählt [...]. Die Gebietseinstufung erfolgt anhand des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Alle Immissionsorte IO 1 bis IO 3 befinden sich im Misch-Dorfgebiet (MD).*

*Die Berechnung [...] kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag als irrelevant im Sinne der TA Lärm (IRW-6dB(A)) eingestuft werden kann. Durch Geräuschspitzen ist in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.*

*Eine maßgebliche Verkehrszunahme (= Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung um 3 dB(A) – entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung) ist durch den Kleinbetrieb u.E. mit einem täglichen Betriebsaufkommen von ca. 1 LKW, 1 Transporter und <10 PKW nicht zu erwarten. Auf eine detaillierte Betrachtung des Betriebsverkehrs auf der öffentlichen Straße kann verzichtet werden.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gesamtbetrieb des Bauunternehmens (Bestand + Neubau) aus schalltechnischer Sicht an dem Standort an dem Standort wie geplant realisiert werden kann." (C.HENTSCHEL CONSULT 2021)*

#### **5.4 Hochwasserschutz**

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Thema Naturgefahren befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete beziehungsweise Hochwassergefahrenflächen. Der südöstliche Bereich von Oberwertach befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Online-Abfrage vom 22.11.2021).

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sind daher mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## **5.5 Grund- und Trinkwasserschutz**

Im nördlichen Umfeld von Oberwertach befindet sich der Umgriff des ursprünglich geplanten Trinkwasserschutzgebiets für die sogenannte „Wörndl-Quelle“ des Wasserbeschaffungsverbands Högling-Bruckmühl. Die Festsetzung des Schutzgebiets wird nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim mit Stand vom Dezember 2021 nicht weiterverfolgt. Das Verfahren zur Ausweisung des Trinkwasserschutzgebiets ruht derzeit.

In Anbetracht einer Wiederaufnahme des Verfahrens zur Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebiets im unmittelbaren nördlichen und westlichen Umfeld von Oberwertach und um spezifischen, schädlichen Auswirkungen auf das Grundwasser entgegenzuwirken werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Gewerbegebiet i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bestimmte, potenziell grundwasserbeeinträchtigende Nutzungsarten nicht zu gelassen.

## **6.0 Umweltbericht**

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

## **6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Für den Ortsteil Oberwertach liegt eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB vor, rechtskräftig seit Februar 2009. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 116 „Oberwertach“ soll die gewachsene dörfliche Situation mit landwirtschaftlichem Charakter des Ortsteils Oberwertach gesichert und erhalten werden. Entwicklungsspielräume für die Ansiedelung und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen definiert werden. Die vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

### Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Hauptortes Feldkirchen-Westerham im Gemeindegebiet von Feldkirchen-Westerham, Gemarkung Feldkirchen. In einer Entfernung von circa 600 m südlich des Ortsteils Oberwertach verläuft die Staatsstraße St 2078 von München nach Bad Aibling.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 7,354 ha.

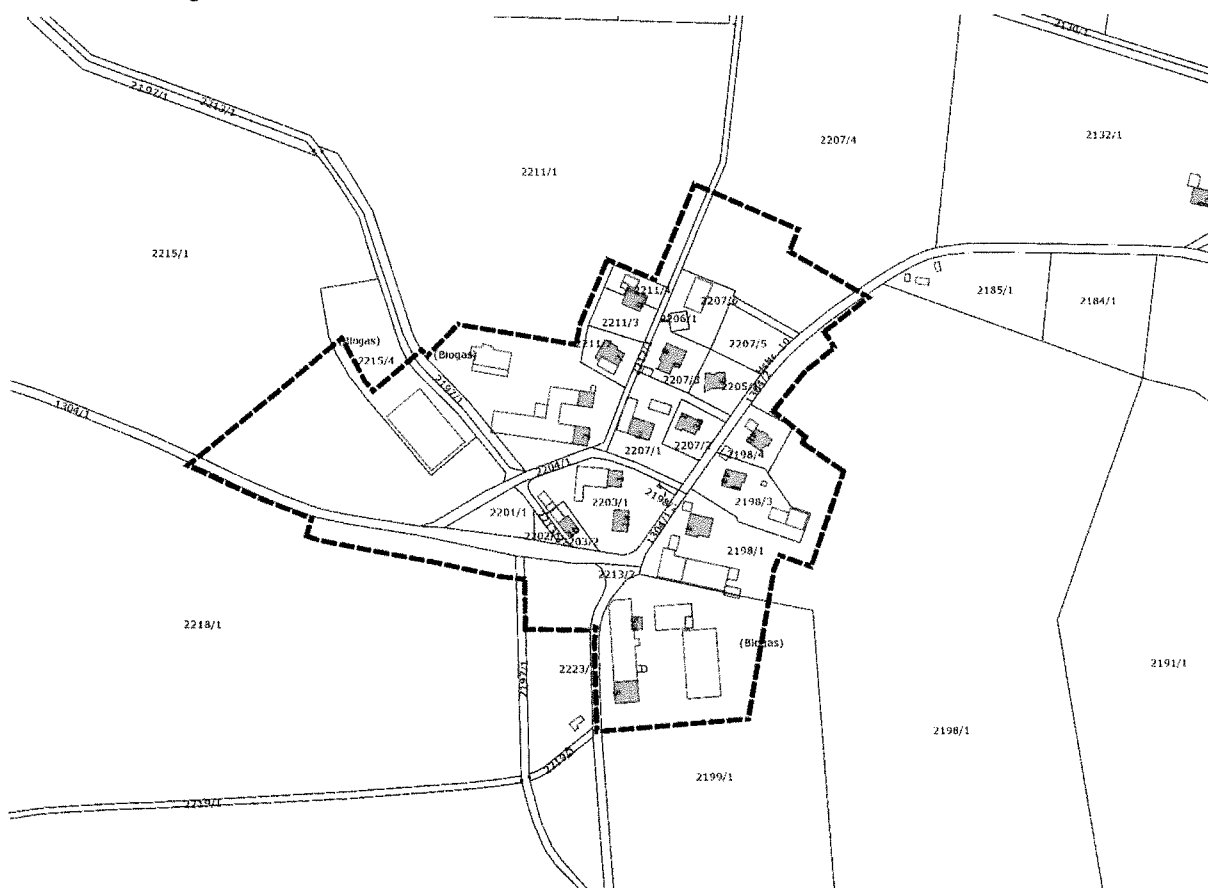


Abb. 9 Karte Änderungsbereich  
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

M 1 : 5.000

Der Änderungsbereich ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen, im Anschluss in Teilen abgetorfte Hochmoor und Feuchtwald
<b>Im Osten</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen
<b>Im Süden</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen
<b>Im Westen</b>	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen

Tab. 3 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Der Flächennutzungsplan (2016) der Gemeinde stellt das vorhandene Siedlungsgefüge von Oberwertach derzeit als Dorfgebiet dar. Das vorhandene Siedlungsgefüge von Oberwertach ist als im Zusammenhang bebauter Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die geplanten Erweiterungsbereiche am nördlichen und westlichen Ortsrand sind bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich innerhalb des Außenbereichs nach § 35 BauGB.

Für den Ortsteil Oberwertach wurde eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt, rechtskräftig seit 13.02.2009. Ein Bebauungsplan liegt für das überplante Gebiet bisher nicht vor.

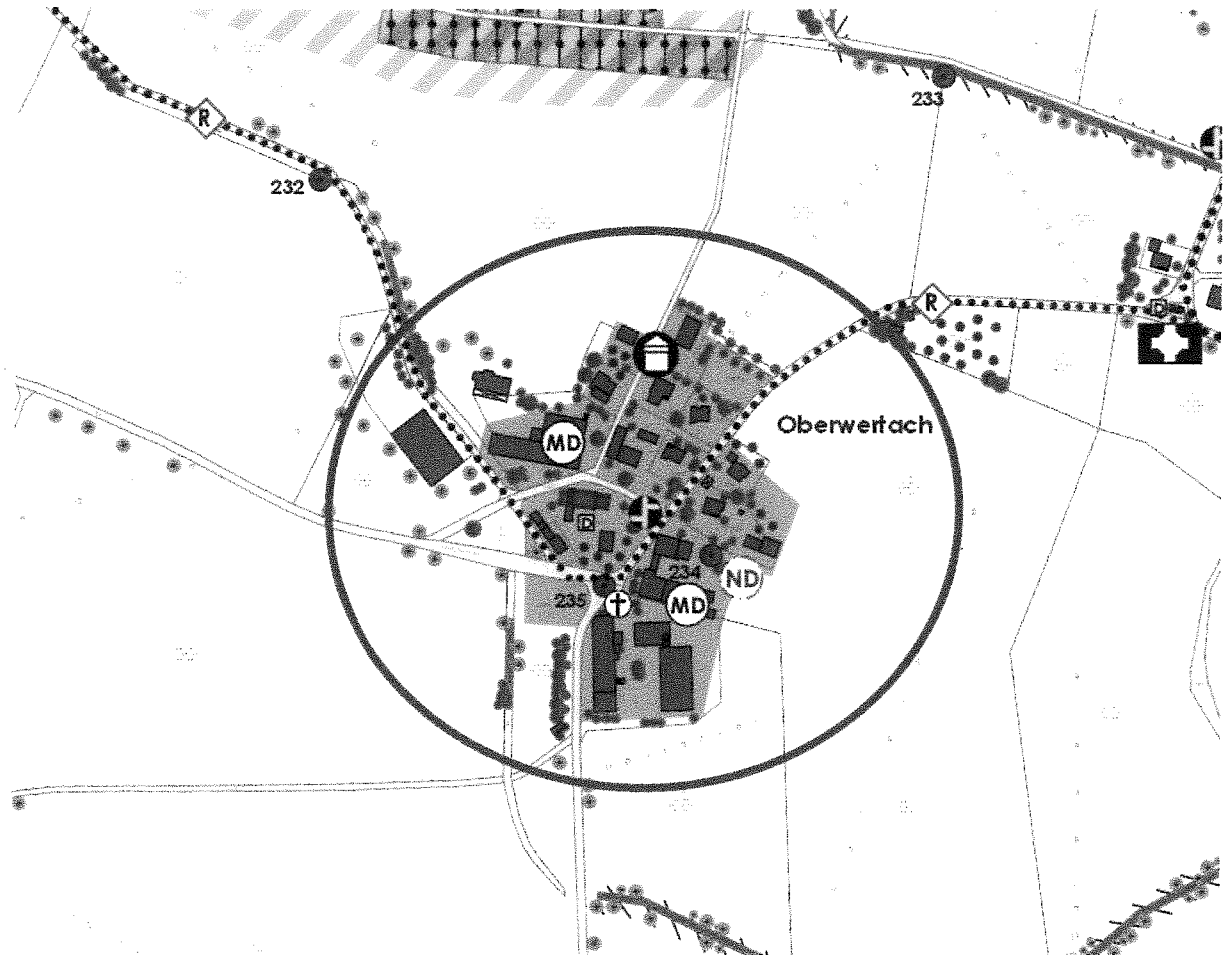


Abb. 10 Auszug aus Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Für die Errichtung von geplanten Büro- und Wohngebäuden auf den Grundstücken Flur Nr. 2211/1 T und 2198/1 T sind entsprechend der Ortsabrundungssatzung Maßnahmen zur Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. In diesem Sinne sind jeweils die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Brutplatz für Vögel und zum Schutz für Kleintiere sowie von 3 heimischen Obst- und Laubbäumen vorgesehen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bislang nicht beziehungsweise nur in Teilen umgesetzt.

## 6.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

13.7 Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.2 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger 100 000 m<sup>2</sup>.

Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

### 6.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, GIRL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete,</li> <li>- gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse,</li> <li>- Beachtung des Trennungssatzes.</li> </ul>	<p>Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.</p> <p>Die erforderlichen Abstände nach GIRL werden eingehalten.</p> <p>Für die geplanten Erweiterungsbereiche wurde eine fachgutachterliche Untersuchung der schalltechnischen Situation erstellt.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden,</li> <li>- Innenentwicklung,</li> <li>- Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen,</li> <li>- Begrenzung der Versiegelung,</li> <li>- Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens,</li> <li>- Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.</li> </ul>	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets werden auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasser-durchlässigen Belägen etc.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser- und Fließgewässerschutz,</li> <li>- Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit,</li> <li>- Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete,</li> <li>- Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen,</li> <li>- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge</li> </ul>	<p>Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Teile des Planungsgebiet befindet sich innerhalb des 60m-Bereichs von Fließgewässern III. Grades.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche, wird jedoch in Teilen als wassersensibler Bereich eingestuft.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogel- schutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>· die biologische Vielfalt,</li> <li>· die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>· die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul>           auf Dauer gesichert sind. </li> <li>- Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</li> </ul>	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan zu bestimmen.</p> <p>Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet werden.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul>	<p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen werden.</p> <p>Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Für den Erholungswert von Natur und Landschaft wird auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung geachtet.</p>
BauGB i. V. m. BNatSchG - Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert. Im Bebauungsplan sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hierfür zu bestimmen.</p>
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	<p>Entsprechend der Denkmalliste des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet.</p> <p>Im Planungsgebiet befindet sich ein Baudenkmal. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmal / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.</p> <p>Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.</p>
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2020, Anhang 2) als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim dargestellt.</li> </ul>	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung der Erweiterungsbereiche als intensiv genutztes Acker- / Grünland. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.



Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert.</li> <li>- Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung,</li> <li>· Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft,</li> <li>· Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen,</li> <li>· Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die vorliegende Planung dient der Entwicklung und Sicherung ortsansässiger Betriebe. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.</p> <p>Durch eine Entwicklung und langfristige Sicherung von Teilen des Planungsgebiets als Ausgleichsflächen werden Freiflächen gesichert, weiterentwickelt und erhalten. Eine gute Eingrünung und Verzahnung von Dorf – Landschaft wird dadurch gesichert. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung des Planungsgebiets als Dorfgebiet MD bzw. Fläche für die Landwirtschaft.	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Tab. 4 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

#### 6.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für den im Zusammenhang bebauten Bereich von Oberwertach liegt eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB vor, rechtskräftig seit Februar 2009. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung zu ermöglichen.

Die Untersuchung beschränkt sich daher im Wesentlichen auf die überplanten Erweiterungsbereiche sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Bad Feilnbach.

An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

#### **6.4.1 Schutzgut Mensch – Lärm**

Im Rahmen des Schutzgutes Mensch werden folgende Aspekte beleuchtet: Lärm, Erholung und siedlungsnaher Freiraum.

##### **6.4.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Der Ortsteil Oberwertach ist insgesamt bis heute noch stark dörflich geprägt (überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen). Das vorhandene Siedlungsgefüge wird durch die vorliegende Bauleitplanung bestätigt. Innerhalb des Dorfgebiets werden keine neuen Bauflächen generiert. Für den Baubestand werden lediglich Entwicklungsspielräume in begrenztem Maß zugelassen.

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige, regions- und ortstypische Gebäude mit betont rechteckigem Grundriss. Die Dachlandschaft ist geprägt durch Satteldächer ohne Dachaufbauten (Gauben) und Einschnitte. Die vorhandene Ruhe der Dachlandschaft wird lediglich durch vereinzelte Zwerchgiebel unterbrochen.

Die landwirtschaftlichen Anwesen weisen zum Teil eine hakenförmige Form durch Kreuzgiebel auf.

Nordwestlich und südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Fahrsilos der ansässigen Biogasanlagen.

Oberwertach ist durch weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland- / Ackernutzung) umgeben.

Aus Nordwesten kommend quert der Kirchdorfer Bach das Planungsgebiet in Richtung Süden. Dabei ist der Bach im Planungsgebiet überwiegend verrohrt und lediglich nördlich und südlich angrenzend über kurze Abschnitte geöffnet.

Oberwertach ist durch zwei, sich in Oberwertach kreuzende Gemeindeverbindungsstraßen an das kommunale Straßennetz angebunden.

Von Unteraufham im Nordwesten führt eine Gemeindeverbindungsstraße bis zur südlich gelegenen Rosenheimer Straße (ST 2078). Von Ast im Westen führt eine Straße über Oberwertach nach Unterwertach im Nordosten. Die bebauten Grundstücke von Oberwertach verfügen alle über eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen.

Grundsätzliche negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Immissionen durch die angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind Planungsgebiet gegeben.

##### **6.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen**

Belastungen durch Lärm entstehen beim Neubau der Gebäude. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nicht neu geschaffen werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Wohnbaufläche sind nicht zu erkennen.

### 6.4.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Für die geplanten Erweiterungsbereiche wurden im Vorfeld der Planung durch das Ingenieurbüro C. H. Consult, 85354 Freising, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Für den südlichen Erweiterungsbereich kommt das Gutachten „Neubau einer Zimmerei auf Flur Nr. 2215/1, Gemarkung Feldkirchen“ (Projekt-Nr. 2211-2021 Bericht V01-Bauer, Stand Juni 2021) zu folgendem Ergebnis:

*„[...] Der Zimmereibetrieb wird 1 Mitarbeiter mit einer Regelarbeitszeit von Montag bis Freitag, tagsüber vom 07:00 bis 17:00 Uhr, beschäftigen. Laut AG ist zukünftig eine Betriebserweiterung mit bis zu 10 Mitarbeiter möglich. Vorsorglich wurde in der Prognose eine Betriebszeit über den gesamten Tag (06:00 – 22:00 Uhr) angesetzt.“*

*Für die Beurteilung wurden in der umliegenden Nachbarschaft 4 Immissionsorte IO 1 – IO 4) an bestehender Wohnbebauung ausgewählt [...]. Die Gebietseinstufung erfolgt anhand des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Alle Immissionsorte IO 1 und IO 4 befinden sich im Misch-Dorfgebiet (MD).*

*Mit den Anhaltswerten der Studie Landesregierung Nordrhein-Westfalen „Handwerk und Wohnen, Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel“, Juli 1993/2005 für einen Tischlereibetrieb mit offenen Toren kam die Berechnung [...] zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag als irrelevant im Sinne der TA Lärm (IRW-6dB(A)) eingestuft werden kann. Durch Geräuschspitzen ist in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.*

*Folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile wurden angesetzt und müssen mindestens erreicht werden.*

*Außenbauteile Werkstatt (Wand, Fenster, Tür, Dach):  $R'_w \geq 25 \text{ dB}$*

*Rolltor:  $R'_w = 15 \text{ dB}$*

*Hinweis: Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft sollten die Tore während lärmintensiver Tätigkeiten geschlossen gehalten werden. Zudem empfehlen wir das Hochregal und die Ab- und Ansauganlagen der Halle 2 („Schupf“) lärmabgewandt für die Bewohner zu situieren.*

*Eine maßgebliche Verkehrszunahme (= Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung um 3 dB(A) – entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung) ist durch den Kleinbetrieb u.E. mit einem täglichen Betriebsaufkommen von ca. 2 LKW, 3 Transporter und <10 PKW nicht zu erwarten. Auf eine detaillierte Betrachtung des Betriebsverkehrs auf der öffentlichen Straße kann verzichtet werden.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Neubau der Zimmerei, mit den genannten Schalldämmmaßen der Außenbauteile, aus unserer Sicht an dem Standort wie geplant realisiert werden kann.“ (C.HENTSCHEL CONSULT 2021)*

Für den nördlichen Erweiterungsbereich kommt das Gutachten „Neubau einer Halle und einem Büroteil mit Ausstellungsfläche auf Flur Nr. 2207/4, Gemarkung Feldkirchen“ (Projekt-Nr. 2211-2021 Bericht V01-Schoner, Stand Mai 2021) zu folgendem Ergebnis:

*„[...] Das Bauunternehmen beschäftigt 8 Mitarbeiter mit einer Regelarbeitszeit von Montag bis Freitag, tagsüber von 07:00 bis 16:00 Uhr. Vorsorglich wurde in der Prognose eine Betriebszeit über den gesamten Tag (06:00 – 22:00 Uhr) angesetzt.“*

*Für die Beurteilung wurden in der umliegenden Nachbarschaft 3 Immissionsorte IO 1 – IO 3) an der umliegenden Wohnbebauung ausgewählt [...]. Die Gebietseinstufung erfolgt anhand des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Alle Immissionsorte IO 1 bis IO 3 befinden sich im Misch-Dorfgebiet (MD).*

*Die Berechnung [...] kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsbeitrag als irrelevant im Sinne der TA Lärm (IRW-6dB(A)) eingestuft werden kann. Durch Geräuschspitzen ist in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.*

*Eine maßgebliche Verkehrszunahme (= Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung um 3 dB(A) – entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung) ist durch den Kleinbetrieb u.E. mit einem täglichen Betriebsaufkommen von ca. 1 LKW, 1 Transporter und <10 PKW nicht zu erwarten. Auf eine detaillierte Betrachtung des Betriebsverkehrs auf der öffentlichen Straße kann verzichtet werden.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gesamtbetrieb des Bauunternehmens (Bestand + Neubau) aus schalltechnischer Sicht an dem Standort an dem Standort wie geplant realisiert werden kann." (C.HENTSCHEL CONSULT 2021)*

#### 6.4.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

#### 6.4.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

##### 6.4.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Entsprechend Karte 3a „Landschaft und Erholung“ (2002) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Gebiets für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“.

Von Unteraufham kommend führt der Landkreis Radweg „Samerweg“ weiter nach Unterwertach. Dieser Streckenabschnitt ist zudem Bestandteil des Fernradwegs „Via Julia“.

Die überplanten Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv Grün- beziehungsweise Ackerland genutzt. Aufgrund der Bewirtschaftung der Flächen und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende sind diese Bereiche als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

##### 6.4.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Ausweisung der neuen Bauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das Erscheinungsbild der gewerblich genutzten Flächen wird den Erholungsraum jedoch grundsätzlich verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung als Intensivgrünland beziehungsweise Ackerland ist eine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind daher zu erwarten, allerdings aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität als gering erheblich einzustufen.

##### 6.4.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

### 6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### 6.4.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

##### Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

##### Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde.

Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald z.T. im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Legendeneinheit M6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

##### Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

In der weiteren Umgebung befindet sich circa 2,9 km südwestlich des Planungsgebiets das FFH-Gebiet Nr. 8237-371 „Leitzachtal“.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem LSG-00551.01 „Untere Leitzach“ in einem Abstand von etwa 3,9 km südwestlich von Oberwertach.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der vorhandenen / geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

In der nördlich von Oberwertach gelegenen Waldfläche sind Teilflächen Bestandteil der Biotopkartierung Bayern (außerhalb des Geltungsbereichs). Es handelt sich dabei um „*Abgetorfte Hochmoor nördlich Oberwertach*“ (Biotop Nr. 8037-0046-002).

#### Grünordnung/Gehölzbestand

Oberwertach weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Im Hofumfeld des Anwesen Oberwertach 4 findet sich ein dominierender Solitärbaum. Der Hofbaum ist entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan als Naturdenkmal vorgeschlagen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Süden findet sich ein orts- und landschaftsbildprägendes, straßenbegleitendes Feldgehölz.

Im Norden weist Oberwertach in Teilen eine gute Eingrünung durch Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Arten auf. Die von Osten kommende Zufahrt zu dem nördlich angesiedelten Betrieb wird durch eine zweireihige Laubbaum-Allee flankiert.

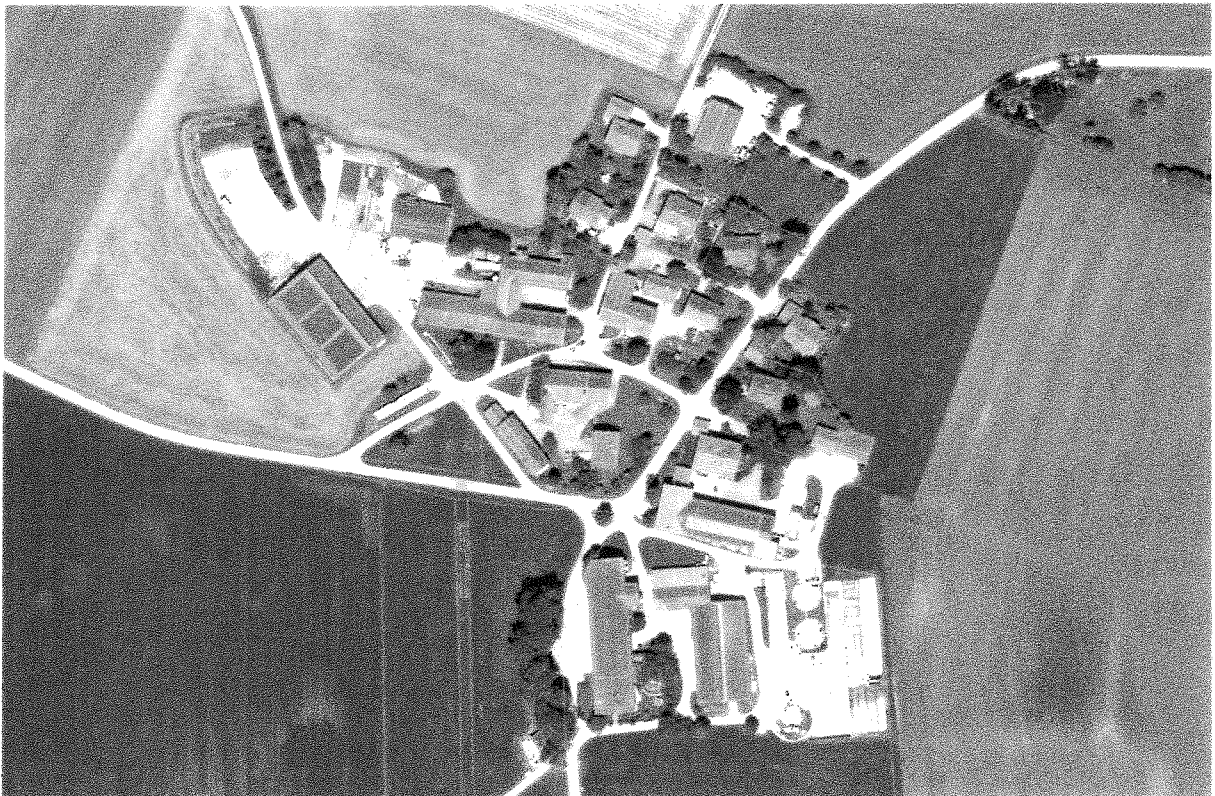


Abb. 11 Auszug aus Luftbild mit Aufnahmedatum vom 20.06.2020 – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

### 6.4.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten innerhalb der Erweiterungsbereiche werden Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen zudem reduziert werden.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 6.4.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Beeinträchtigungspotenzial der geplanten Vorhaben ist als mittel einzustufen. Der Wirkraum ist auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

### 6.4.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen / Tiere	gering	mittel	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

## 6.4.4 Schutzgut Boden

### 6.4.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich nach der Übersichtsbodenkarte UEBK von Bayern überwiegend um „30b Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ [Legendeneinheit 9i], siehe folgende Karte.

Im Umfeld des, heute in weiten Teilen verrohrten Bachlaufs des Kirchdorfer Bachs handelte sich bei den anstehenden Böden nach UEBK um „68 Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“ [Legendeneinheit 68].

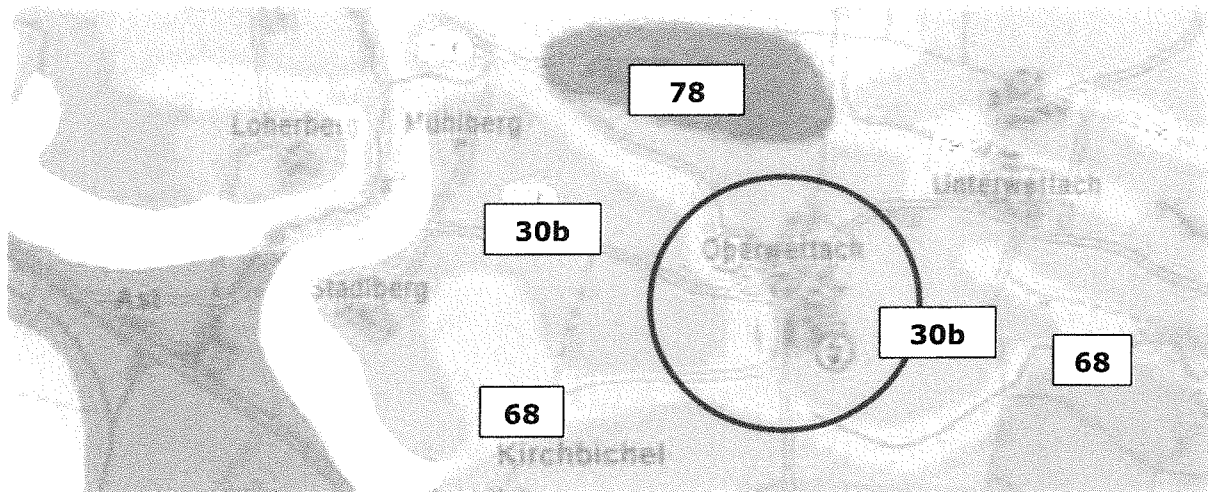


Abb. 12 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab  
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2021 BayLfU

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Moorbodenkarte von Bayern keine kartierten Moorbodenflächen. Im nördlichen Umfeld des Planungsgebiets (Legendeneinheit [78] UEBK, siehe vorhergehende Karte) findet sich ein „vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“.

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern (siehe folgende Karte) werden die nördlich und südlich an Oberwertach angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft als Grünlandfläche definiert. Die östlich und westlich gelegenen Flächen sind als Wechselland Grünland – Acker sowie als Fläche mit Egartwirtschaft gekennzeichnet.

Die Kennzeichnungen lauten wie folgt:

<b>LII2</b>	Fläche als Grünland genutzt
<b>L</b>	Lehme
<b>I</b>	Zustandsstufe: mittel
<b>2</b>	Wasserstufe: gut
<b>(LI2)</b>	Wechselland mit bevorzugter Grünlandnutzung
<b>L</b>	Lehme
<b>I</b>	Zustandsstufe: gut
<b>2</b>	Wasserstufe: gut
<b>[sL2D]</b>	Egartwirtschaft in Oberbayern: Klasseneintragung bei Ackernutzung
<b>sL</b>	sandige Lehme
<b>3</b>	Zustandsstufe (1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe)
<b>D</b>	Entstehungsart: Diluvialböden



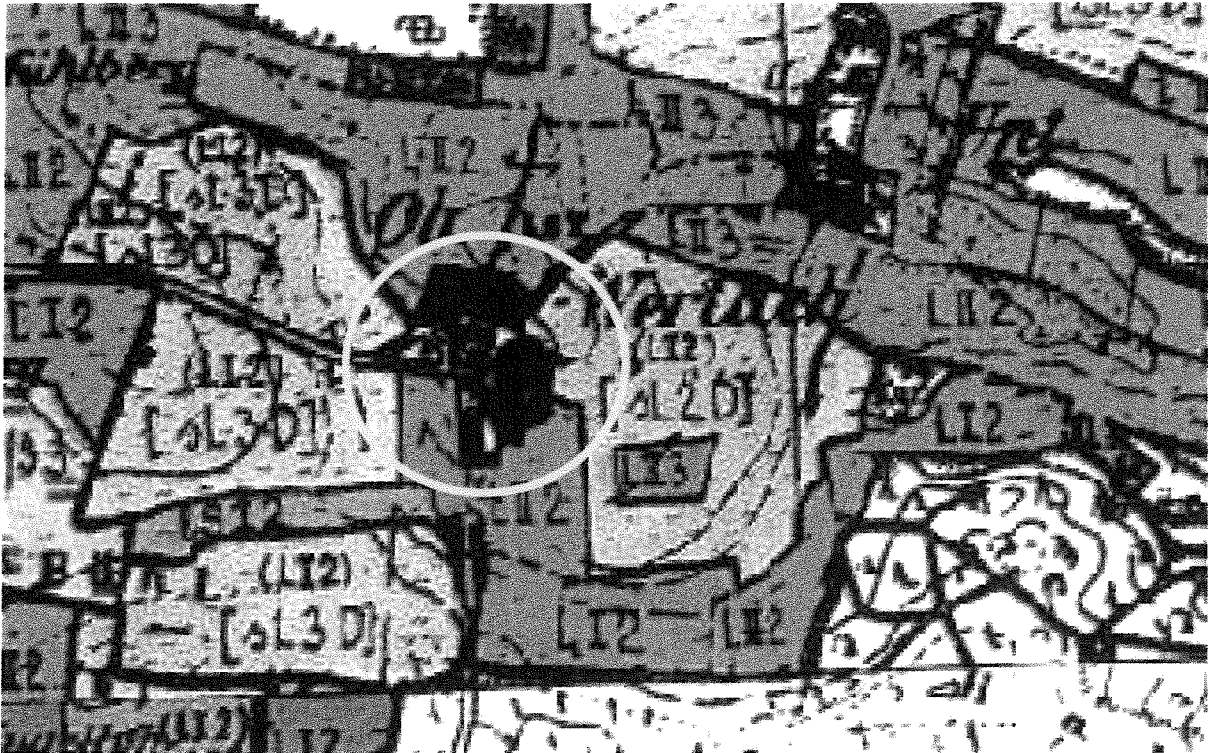


Abb. 13 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (gelb umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

Nach der digitalen geologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „G geschiebemergel (Till, matrixgestützt), würmzeitlich“. Die Gesteinskunde wird als „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung“ (Legendeneinheit [W,U,g]) beschrieben.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

#### 6.4.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der geplanten Erweiterungsflächen ist eine Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch eine mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Nachdem die Böden im Erweiterungsbereich bisher wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

#### 6.4.4.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für die geplanten Erweiterungsbereiche in Anlehnung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO und in Berücksichtigung der geplanten Nutzung eine GRZ von 0,8. Es ist somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für die geplanten Erweiterungsgebiete zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimieren. Hierzu zählt zum Beispiel eine Festsetzung zur Verwendung sickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden dennoch als hoch angesehen.

#### 6.4.4.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Unter Einhaltung der technischen Vorschriften und Regelungen sind durch die geplante Nutzung der Erweiterungsbereiche keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

#### 6.4.4.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

### 6.4.5 Schutzgut Wasser

#### 6.4.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

##### Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des nördlichen Planungsgebiets befindet sich im Bereich der Flur Nr. 2206/1 ein Trinkwasserhochbehälter.

Im nördlichen Planungsgebiet beziehungsweise Umfeld von Oberwertach befindet sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet (s. folgende Abbildung).

Die Festsetzung des Schutzgebiets wird nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim mit Stand vom Dezember 2021 nicht weiterverfolgt. Das Verfahren zur Ausweisung des Trinkwasserschutzgebiets ruht derzeit.

Im weiteren Umfeld befinden sich die festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete „Bruckmühl-Ginsham“ (Nr. 2210803760003) und „Feldkirchen-Westerham“ (Nr. 2210813700091).

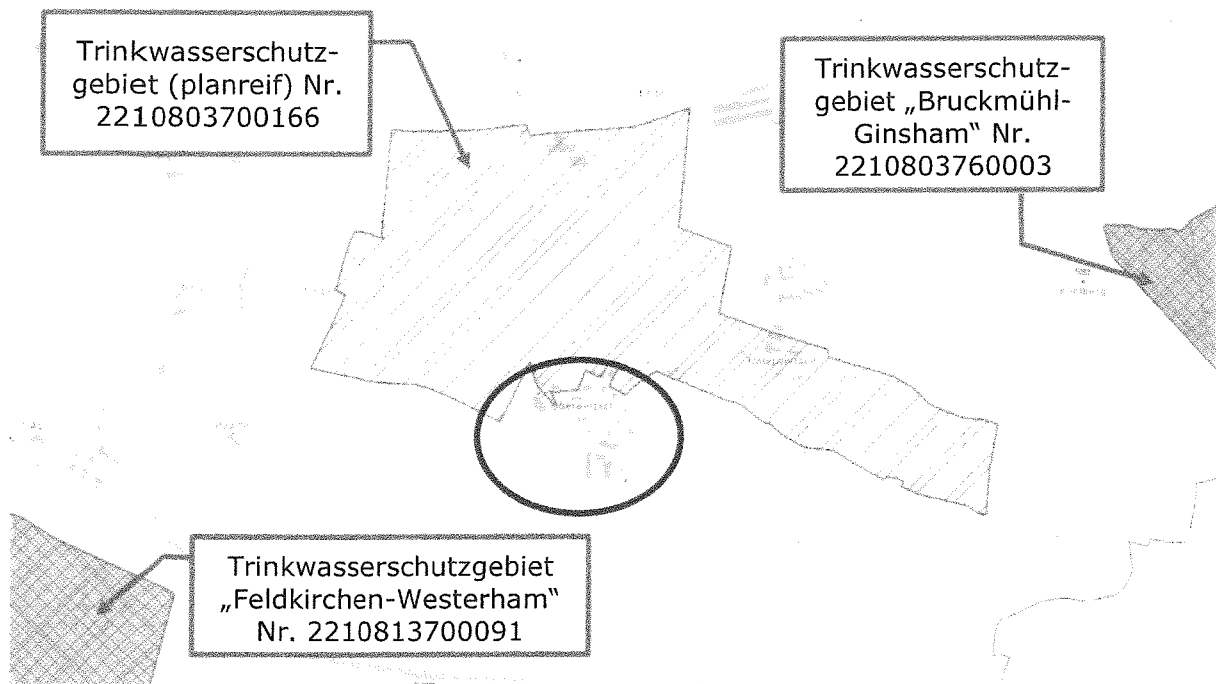


Abb. 14 Darstellung der (geplanten) Trinkwasserschutzgebiete im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

#### Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Aus Nordwesten kommend quert der Kirchdorfer Bach (Gewässer III. Ordnung) das Planungsgebiet in Richtung Süden. Dabei ist der Bach im Planungsgebiet überwiegend verrohrt und lediglich nördlich und südlich angrenzend über kurze Abschnitte geöffnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Stillgewässer vor.

#### Überschwemmungsgebiete / Wild abfließendes Oberflächenwasser

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Thema Naturgefahren befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete beziehungsweise Hochwassergefahrenflächen. Der südöstliche Bereich von Oberwertach befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Online-Abfrage vom 22.11.2021).

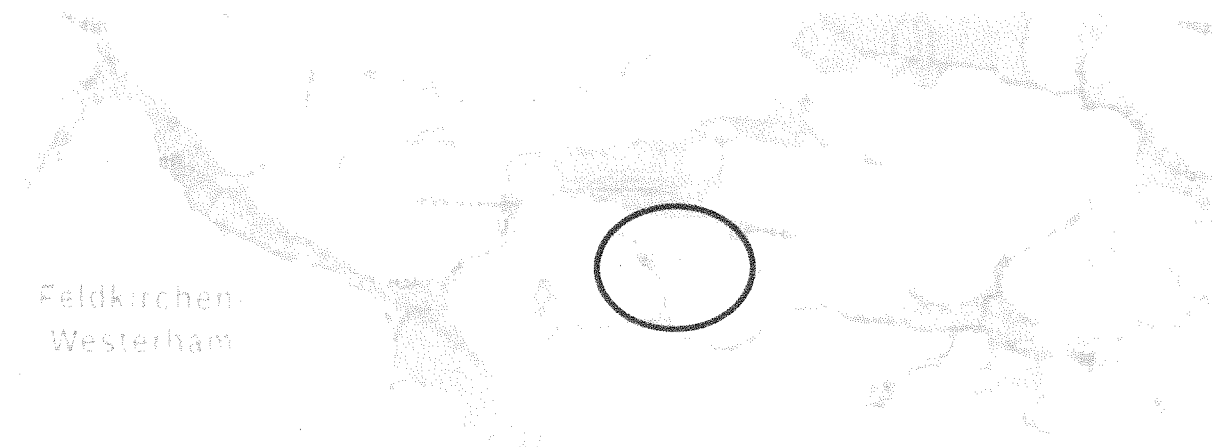


Abb. 15 Karte „Wassersensible Bereiche“ (grüne Füllfläche) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren © 2021 LfU; Geobasisdaten © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Grundsätzlich dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

#### Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche. Stau- oder Haftnässe wird als „gering oder > 8 dm tief, örtlich auftretend“ eingestuft.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### **6.4.5.2 Baubedingte Auswirkungen**

##### Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

#### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Umgriff eines ursprünglich geplanten Trinkwasserschutzgebiets, dessen Festsetzung aber derzeit nicht weiterverfolgt wird. Während der Bauphase kann, z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen oder Tiefgaragen zeitlich begrenzt ein Eingriff in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und Wiedereinleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Gewerbeflächen potenziell grundwasserschädliche Nutzungen und Betriebsformen ausgeschlossen. Schwerwiegende Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

#### **6.4.5.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

##### Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten und werden daher als gering erheblich eingestuft.

### Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung des Versickerungspotenzials des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Die Versickerung inkl. Vorreinigung erfolgt auf dem Grundstück, somit ist nur eine geringe Verschlechterung des Versickerungspotenzials und damit der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

In Anbetracht einer Wiederaufnahme des Verfahrens zur Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebiets im unmittelbaren nördlichen und westlichen Umfeld von Oberwertach und um spezifischen schädlichen Auswirkungen auf das Grundwasser entgegenzuwirken werden im Gewerbegebiet i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bestimmte Nutzungsarten nicht zu gelassen.

Zusammenfassend sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering anzusehen.

#### **6.4.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Oberflächenge-wässer</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Oberflächen-wasserabfluss</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

### **6.4.6 Klima und Lufthygiene**

#### **6.4.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für Oberwertach mit 1.144 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,9 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Das Verkehrsaufkommen im Ortsteil Oberwertach ist im Wesentlichen durch den Ziel- / Quellverkehr bestimmt, eine deutliche Vorbelastung der lufthygienischen Situation durch Verkehr ist im Planungsgebiet nicht gegeben.

Durch den vorhandenen Baubestand und die besiedelten Bereiche sind jedoch zumindest temporäre Vorbelastungen durch die angesiedelten Betriebe und durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

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

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung im benachbarten Ortsteil Feldkirchen ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Feldkirchen-Westerham weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

#### **6.4.6.2 Baubedingte Auswirkungen**

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.

#### **6.4.6.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die Planung gehen vereinzelt Gehölze verloren. Klimarelevante Gehölzstrukturen sind von der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen. Wesentliche Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen sind nicht betroffen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Im Umgriff der geplanten Erweiterungsflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene Kaltluftbahnen ist nur im geringen Maß zu rechnen. Anlagebedingt sind durch die geplanten Erweiterungsflächen demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren grundsätzlich sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Durch die vorliegende Planung sind allerdings lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung wird sich mit der gewerblichen Bebauung eine vergleichsweise mittlere Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben (z. B. Gegenüber Wohnbauflächen). Es liegen somit mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

#### Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die wesentliche Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme allerdings grundsätzlich mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß, auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien jedoch als gering einzustufen.

Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Klimaschutz

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Gemeinde möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien.

Um die gewünschten Entwicklungen voranzutreiben und die gesetzten Energie- und Klimaschutzziele zu realisieren wurde ein Energiekonzept für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham entwickelt (ecb energie.concept.bayern. GmbH & Co.KG, 83254 Breitbrunn, Stand: März 2014).

Zur Erreichung der im Energiekonzept der Gemeinde formulierten Zielsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplans für Teile des Planungsgebiets Festsetzungen zur verbindlichen Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie getroffen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können zudem CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

Je kWpeak installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist in der Region Miesbach / Rosenheim / Traunstein / Wasserburg (PLZ 83000 – 83999) bei derzeit üblichen PV-Dachanlagen mit einem Ertrag von durchschnittlich circa 1.028 Kilowattstunden Strom (kWh) auszugehen (Quelle: Bundesweite Aufnahme der monatlichen Stromertragsdaten von PV-Anlagen <https://www.pv-ertraege.de> ).

Bei einem CO<sub>2</sub>- Emissionsfaktor des deutschlandweiten Strominlandsverbrauchs von 0,380 kg je kWh (Schätzung 2020; Quelle: Umweltbundesamt [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)) ergibt sich je kWpeak eine jährliche Einsparung von etwa 390 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr.

#### 6.4.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

#### 6.4.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

##### 6.4.7.1 Beschreibung Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Hauptortes Feldkirchen-Westerham im Gemeindegebiet von Feldkirchen-Westerham, Gemarkung Feldkirchen. In einer Entfernung von circa 600 m südlich des Ortsteils Oberwertach verläuft die Staatsstraße St 2078 von München nach Bad Aibling.

Der Ortsteil Oberwertach ist insgesamt bis heute noch stark dörflich geprägt (überwiegend lockere Bebauung orientiert an den Erschließungsstraßen, Hofstellen, landwirtschaftliche Nutzflächen).

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige, regions- und ortstypische Gebäude mit betont rechteckigem Grundriss. Die Dachlandschaft ist geprägt durch Satteldächer ohne Dachaufbauten (Gauben) und Einschnitte. Die vorhandene Ruhe der Dachlandschaft wird lediglich durch vereinzelt Zwerchgiebel unterbrochen. Die landwirtschaftlichen Anwesen weisen zum Teil eine hakenförmige Form durch Kreuzgiebel auf.

Nordwestlich und südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Fahrtilos der ansässigen Biogasanlagen.

Oberwertach weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Im Hofumfeld des Anwesen Oberwertach 4 findet sich ein dominierender Solitärbaum. Der Hofbaum ist entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan als Naturdenkmal vorgeschlagen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Süden findet sich ein orts- und landschaftsbildprägendes, straßenbegleitendes Feldgehölz.

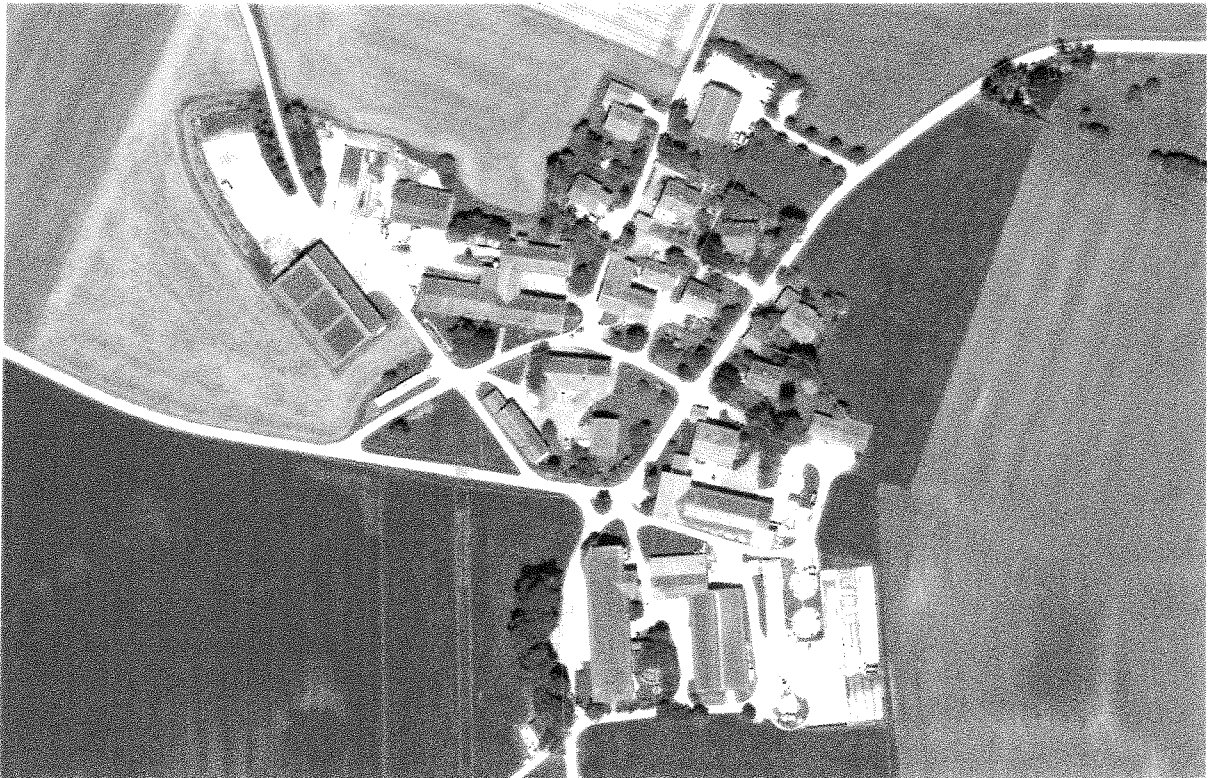


Abb. 16 Auszug aus Luftbild mit Aufnahmedatum vom 20.06.2020 – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Im Norden weist Oberwertach in Teilen eine gute Eingrünung durch Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Arten auf. Die von Osten kommende Zufahrt zu dem nördlich angesiedelten Betrieb wird durch eine zweireihige Laubbaum-Allee flankiert.

Oberwertach ist durch weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland- / Ackernutzung) umgeben.

Aus Nordwesten kommend quert der Kirchdorfer Bach das Planungsgebiet in Richtung Süden. Dabei ist der Bach im Planungsgebiet überwiegend verrohrt und lediglich nördlich und südlich angrenzend über kurze Abschnitte geöffnet.

Das überplante Gebiet liegt entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen grundsätzlich von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung ab.

#### **6.4.7.2 Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

#### **6.4.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen**

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet in begrenztem Rahmen statt. Der Geltungsraum wird sich durch die Bebauung verändern.

Die vorliegende Planung führt hinsichtlich Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Eine flächenhafte Ausdehnung in den Außenbereich wird begrenzt. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.



Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Realisierung von Streuobstwiesen in Ortsrandsituationen sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung.

Die Verwirklichung von extensiv genutzten Streuobstwiesen im Ortsrandbereich vermeidet eine weitere Ausdehnung in die angrenzende Landschaft und beschränkt gleichzeitig die Einsehbarkeit der geplanten baulichen Entwicklung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung Dorfgebiets wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild vergleichsweise geringe Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### 6.4.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

### 6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### 6.4.8.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 26.06.2021 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 23.11.2021).

Das Anwesen Oberwertach 1 steht unter Denkmalschutz (Baudenkmal Nr. D-1-87-130-39). Bei dem Bauernhaus handelt es sich um einen „Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hochlaube und traufseitiger Laube, am Wirtschaftsteil Bundwerk, Mitte 19. Jhd.“ (BLFD)

#### 6.4.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmal / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 6.4.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

### 6.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

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.

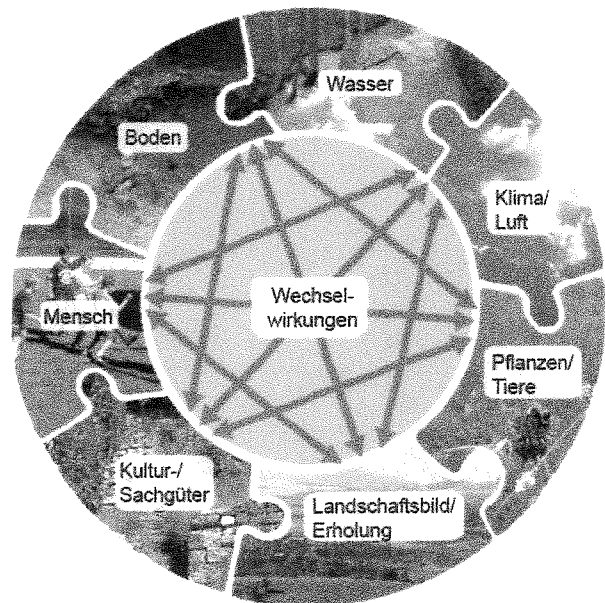


Abb. 17 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegetation als Erosionsschutz</li> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung</li> <li>• Bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung</li> <li>• Bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenabbau</li> <li>• Veränderung durch Intensivnutzung/Ausbeutung</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden als Lebensraum</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung in der Landschaft als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächengewässer als Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturgüter als Lebensraum</li> </ul>
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungsgrundlage</li> <li>• Schönheit des Lebensumfeldes</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trinkwassersicherung</li> <li>• Oberflächengewässer als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schönheit als Lebensumfeld</li> </ul>
Klima und Luft		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss über Verdunstungsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Mikroklima</li> </ul>	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserfilter</li> <li>• Wasserspeicher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegetation als Wasserspeicher und -filter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Grundwasserseubildung</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenrelief als charakterisierendes Element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutzanlagen als Störfaktor</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Substanzschädigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz</li> </ul>			

Tab. 13 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

### 6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Bei einer Nichtrealisierung der Planung würden die Erweiterungsbereiche weiter landwirtschaftlich als intensiv genutztes Acker- beziehungsweise Grünland bewirtschaftet werden.

Eine Erweiterung ortsansässiger, bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und somit eine langfristige Sicherung der Betriebe wären dann an dieser Stelle nicht möglich.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung gewerblich genutzter Flächen würde nicht geschaffen werden. Eine bauliche Entwicklung im den südwestlich und nördlich vorgelagerten Ortsbereichen fände vorerst nicht statt.

Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahmen entfallen. Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden.

Aufgrund der Stoffeinträge bei einer weiterführenden landwirtschaftlich intensiven Nutzung (Düngung, Pflanzenschutzmittel) und der Luftbelastung (Eintrag von Staub, Reifenabrieb Straßenverkehr usw.) fänden jedoch auch weiterhin grundsätzlich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden statt. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Beeinträchtigung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") ebenfalls nicht ergeben.

Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten. Die geplante Gewerbegebietsausweisung ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturerhalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Die überplante Fläche bietet sich auf Grund der Vorprägung durch das angrenzende Siedlungsgebiet und der Anbindung an das kommunale Straßennetz für eine bauliche Entwicklung an.

### **6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit vergleichsweise geringen Biotopausstattung und geringeren Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

#### Schutzgut Boden

- Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Geplante Erweiterungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Darstellung von Flächen zur Ein- und Durchgrünung.

#### Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch angrenzende Betriebe.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

#### Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Gutachterliche Überprüfung der Schallimmissionen.
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Eingrünung der geplanten Bau- und Betriebsflächen durch vorgelagerte Ausgleichsflächen.
- Umfassende Eingrünung der geplanten Vorhaben.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Eingrünung in den Randbereichen der Entwicklungsflächen.
- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze.
- Detaillierte Festsetzungen zur Eingrünung.
- Entwicklung extensiv genutzter Streuobstwiesen.
- Vorgaben zur Außenbeleuchtung zum Schutz von Gebäudebrütern und Fledermäusen.

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze.
- Soweit möglich Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Vorreinigung auf dem Grundstück.
- Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist aufgrund Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht zu erwarten.
- Zur Eingrünung der Entwicklungsflächen ist eine naturnahe Bepflanzung vorzusehen.
- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird festgesetzt.
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche.

**6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis**

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt in Teilen im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für diese Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festzusetzen (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 7,354 ha

Ortsabrundungssatzung „Oberwertach“ (§ 34 BauGB)  
innerhalb des Änderungsbereichs abzgl. ca. 3,966 ha

Überplante Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) ca. 3,388 ha

**6.7.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps**Gebietskategorie

Die geplanten baulichen Eingriffe erfolgen überwiegend auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Grünland- / Ackernutzung).

Im Norden weist Oberwertach in Teilen eine gute Eingrünung durch bestehende Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Arten auf. Durch die vorliegende Planung wird in die vorhandene Struktur eingegriffen.

Die von Osten kommende Zufahrt zu dem nördlich angesiedelten Betrieb wird durch eine zweireihige Laubbaum-Allee flankiert. In die Alleereihe wird durch vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Planungsgebiets. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabellen).

#### **Eingriffsbereich: intensive Grünland- / Ackernutzung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>I</b>	Intensiv genutztes Grünland / Ackerflächen
Boden	<b>II</b>	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>I</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>I</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>II</b>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

Tab. 14 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie I**  
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

#### **Eingriffsbereich: Heckenstruktur**

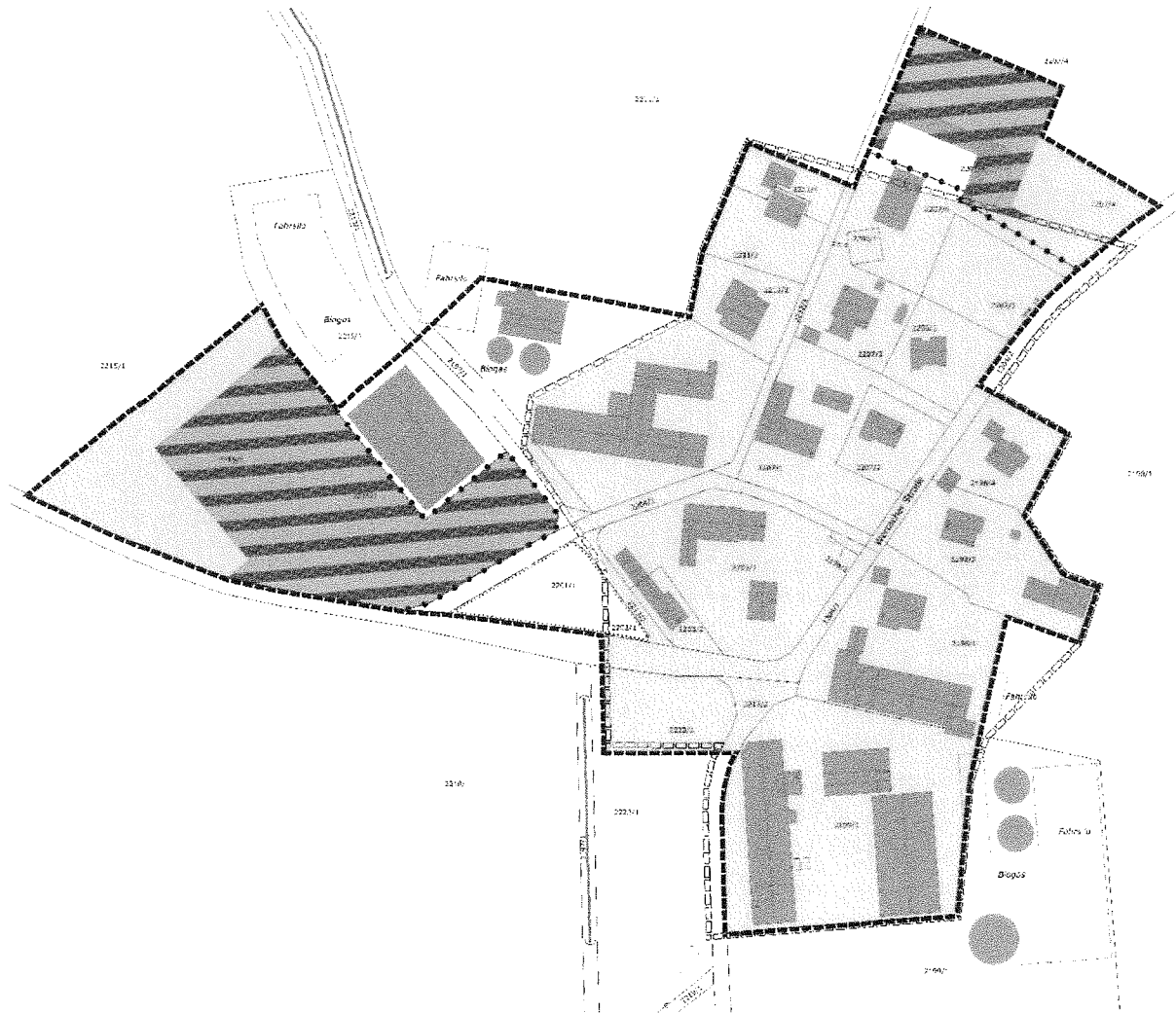
<b>Eingriffsflächen</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Merkmal</b>
Arten- und Lebensraum	<b>II</b>	Hecke
Boden	<b>III</b>	Geringfügig veränderter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>I</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>I</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>III</b>	Hecke am Ortsrand
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

In der Bewertung des Ausgangszustands nach den einzelnen Schutzgütern ist die vorhandene Heckenstruktur differenziert zu betrachten. In der Gesamtbewertung wird das Gebiet im Mittel der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Heckenstruktur:

**Kategorie II**


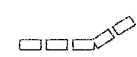
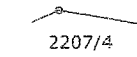



Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft









**NATURSCHUTZRECHTL. EINGRIFFSREGELUNG**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**PLANZEICHEN ALLGEMEIN**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 116 "Oberwertach".
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung "Oberwertach".
-  Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 2207/4
-  Bebauung Bestand
-  Erschließung / bauliche Anlagen Bestand, nicht eingemessen
-  Fließgewässer (Bäche, Gräben etc.), Lage angenähert

**EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER**

-  **Kategorie II**  
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  **Kategorie I**  
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  **Flächen der Kategorie I**  
nicht ausgleichsrelevant, mögliche Kompensations- und Ausgleichsflächen
-  **Flächen mit Baubestand**  
Lage innerhalb Ortsabrundungssatzung (§ 34 BauGB), nicht ausgleichsrelevant
-  **Flächen mit Baubestand / Verkehrsflächen Bestand**  
Baubestand mit genehmigter Nutzung, nicht ausgleichsrelevant
-  **Grünfläche mit öffentlicher Nutzung (Bolzplatz)**  
ohne ausgleichsrelevanten Eingriff

**EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG**


-  **Bebauung Typ A: hoher Versiegelungsgrad**  
GRZ > 0,35

Abb. 18 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie/Eingriffstyp – o. Maßstab  
Kartengrundlage: DFK © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Für die geplanten Erweiterungsflächen wird entsprechend Festsetzung in Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO definiert. Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans Nr. 116 „Oberwertach“ werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO werden daher die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO mit GRZ 0,8 zugrunde gelegt.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet daher als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

**6.7.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 1,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Erwarteter Ausgleichsbedarf</b>
ca. 0,920 ha	<b>Kategorie I Typ A</b>	0,3 – 0,6	0,276 ha – 0,552 ha
ca. 0,050 ha	<b>Kategorie II Typ A</b>	0,8 – 1,0	0,040 ha – 0,050 ha
<b>Erwarteter Ausgleichsbedarf gesamt</b>			<b>0,316 ha – 0,602 ha</b>

Tab. 15 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

**6.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 0,970 ha besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,316 ha bis 0,602 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher in unmittelbarer Nähe zu den Eingriffsflächen die Realisierung einer extensiv genutzten Streuobstwiese geplant.

Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.



## 6.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

In der weiteren Umgebung befindet sich circa 2,9 km südwestlich des Planungsgebiets das FFH-Gebiet Nr. 8237-371 „Leitzachtal“.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem LSG-00551.01 „Untere Leitzach“ in einem Abstand von etwa 3,9 km südwestlich von Oberwertach.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der vorhandenen / geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

In der nördlich von Oberwertach gelegenen Waldfläche sind Teilflächen Bestandteil der Biotopkartierung Bayern (außerhalb des Geltungsbereichs, Abstand circa 220 m). Es handelt sich dabei um „*Abgetorfte Hochmoor nördlich Oberwertach*“ (Biotop Nr. 8037-0046-002).

Erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotopflächen ist u. a. aufgrund der vorhandenen Entfernung und der Vorprägung durch das vorhandene Siedlungsgebiet nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

#### Grünordnung/Gehölzbestand

Oberwertach weist allgemein eine gute Durchgrünung auf. Das dörfliche Erscheinungsbild ist geprägt durch überwiegend regionstypische heimische Laubbäume und hausgartentypische Gehölze.

Im Hofumfeld des Anwesen Oberwertach 4 findet sich ein dominierender Solitärbaum. Der Hofbaum ist entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan als Naturdenkmal vorgeschlagen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Süden findet sich ein orts- und landschaftsbildprägendes, straßenbegleitendes Feldgehölz.

Im Norden weist Oberwertach in Teilen eine gute Eingrünung durch Heckenstrukturen aus überwiegend heimischen Arten auf.

Die von Osten kommende Zufahrt zu dem nördlich angesiedelten Betrieb wird durch eine zweireihige Laubbaum-Allee flankiert. In die Alleereihe wird durch vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Im östlichen Grenzbereich der südlichen Erweiterungsfläche findet sich ein einzelner Baumbestand.

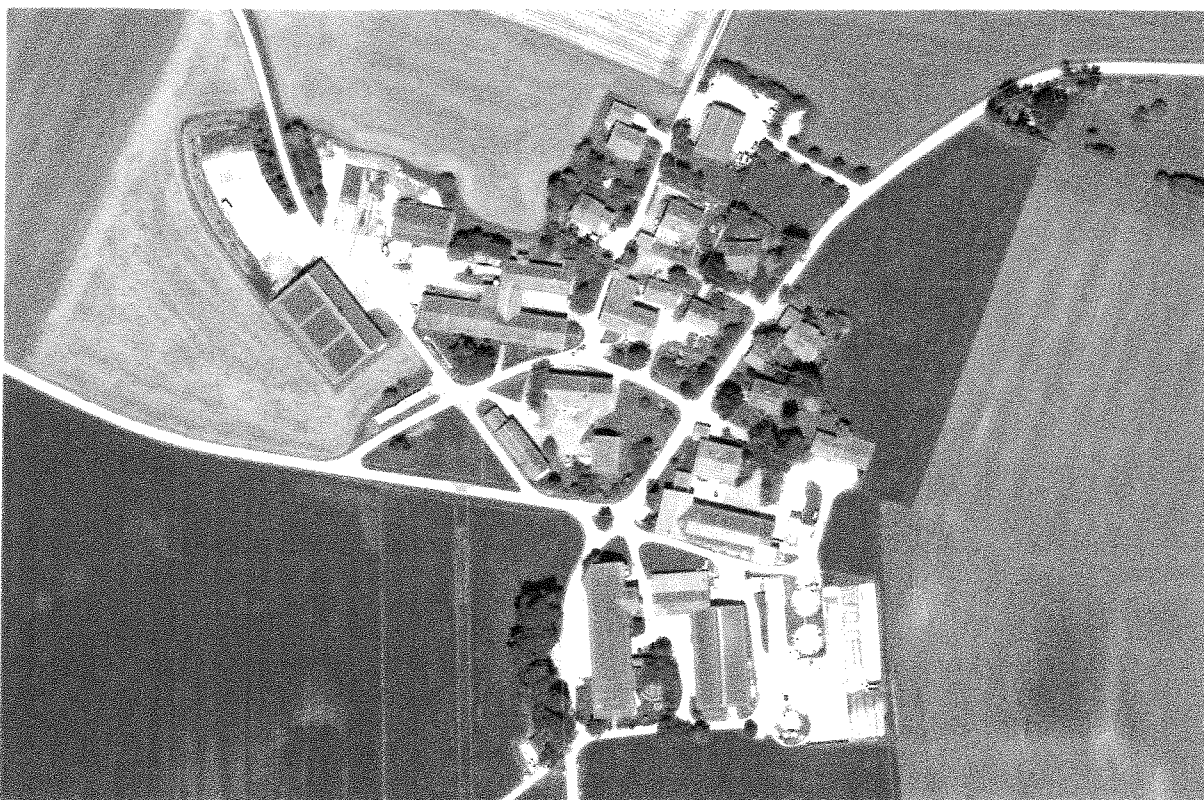


Abb. 19 Auszug aus Luftbild mit Aufnahmedatum vom 20.06.2020 – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Geobasisdaten: © 2021 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Baumbestand im Planungsgebiet weist allgemein einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt. Entsprechende Astschnitte weisen, soweit ersichtlich, eine gute Wundholzbildung auf.

#### Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Die durch die Erweiterungsflächen geplanten, baulichen Eingriffe erfolgen überwiegend auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Grünland- / Ackernutzung).

Durch die vorliegende Planung wird im Norden in die vorhandenen Heckenstrukturen eingegriffen.

Im östlichen Grenzbereich der südlichen Erweiterungsfläche kommt es voraussichtlich zu einem Verlust von vereinzelt Bäumen.

Die Obstbäume weisen keine Stammhöhlen beziehungsweise -risse und Rindenabplatzungen auf, welche als potenzielle (Tages-) Quartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Grundsätzlich stellen diese Gehölze, vor allem hier die Heckenstrukturen im Norden, einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren. Eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist allerdings nicht zu erwarten, da es sich nicht um essenzielle Habitate handelt. In der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich stehen Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Als Kompensation für die Eingriffe in die Heckenstrukturen sind zudem nördlich und östlich des geplanten nördlichen Vorhabens naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen aus bevorzugt Vogelschutz- und Nährgehölzen zu realisieren.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslöse „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens von essenziellen Habitatrequisiten wie Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten oder Überwinterungsmöglichkeiten ist ein Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse innerhalb der überplanten Erweiterungsflächen unwahrscheinlich.

Innerhalb des Dorfgebiets fehlen aufgrund der intensiven anthropogenen Prägung und Hausgartennutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Im Eingriffsbereich befinden sich zur Fortpflanzung keine geeigneten Gewässer. Ein Vorkommen von prüfrelevanten Amphibienarten im Eingriffsbereich ist nach derzeitiger Einschätzung unwahrscheinlich.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abschließen zu prüfen und sicherzustellen ist, dass die im Rahmen der Satzung umgesetzten Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z.B.

- Entfernung von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar. Holzverkleidungen an Fassaden sollten von Hand abgetragen werden.

Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen durch geeignetes Fachpersonal zu untersuchen.

### **6.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)**

Eine grundsätzliche Alternative ist die sogenannte Nullvariante (siehe hierzu Kap. 6.5 dieser Begründung / Umweltbericht). Dies ist jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde.

Vorliegende Planung dient vorrangig der Bereitstellung von gewerblich genutzten Flächen zur langfristigen Sicherung ortsansässiger, bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Alternative unbebaute Gebiete in Innerortslagen stehen der Gemeinde nicht oder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung und lassen zudem immissionsrechtliche und / oder verkehrstechnische Probleme erwarten (siehe hierzu u.a. Kap. 2.0 Landes- und Regionalplanung). Die geplante Gewerbegebietsausweisung ist abgestimmt auf die regionalwirtschaftlichen Gesichtspunkte wie den Strukturerthalt und die Strukturverbesserung, die Schaffung sowie den Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Die überplanten Flächen bietet sich auf Grund der Vorprägung durch das angrenzende Siedlungsgebiet beziehungsweise der angesiedelten Betriebe sowie der Anbindung an das kommunale Straßennetz für eine bauliche Entwicklung an.

Auf Kapitel 4.3 dieser Begründung wird verwiesen.

### **6.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Rosenheim (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas © StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland © BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD

- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Rosenheim zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand und zu wild abfließendem Oberflächenwasser vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

### **6.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Eine Detaillierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen.

### **6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Für den Ortsteil Oberwertach liegt eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB vor, rechtskräftig seit Februar 2009. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham beabsichtigt darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Neu- und Erweiterungsbauten zur Standortsicherung zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 116 „Oberwertach“ soll die gewachsene dörfliche Situation mit landwirtschaftlichem Charakter des Ortsteils Oberwertach gesichert und erhalten werden. Entwicklungsspielräume für die Ansiedelung und die Erweiterung bestehender Betriebe sollen definiert werden. Die vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch/Lärm</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch/Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Boden</b>	hoch	hoch	gering	<b>hoch</b>
<b>Oberflächenwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gering	mittel	gering	<b>gering</b>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Tab. 16 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Es ist jedoch ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden und Pflanzen / Tiere auch Konfliktpotenzial enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Die neuen gewerblich genutzten Flächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Durch die geplanten Ausgleichsflächen wird die Einsehbarkeit der geplanten Standorte begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

Wie unter Kapitel 6.6 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

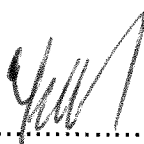
Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 0,970 ha besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,316 ha bis 0,602 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher in unmittelbarer Nähe zu den Eingriffsflächen die Realisierung einer extensiv genutzten Streuobstwiese geplant.

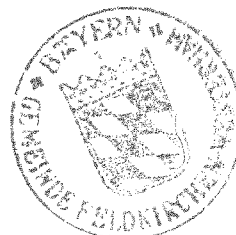
Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und notwendiger Ausgleichsmaßnahmen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Feldkirchen-Westerham, den 13.12.2022

  
.....

Hans Schaberl,  
Erster Bürgermeister



## **Literatur- und Quellenverzeichnis**

Die, in dieser Bebauungsplanerweiterung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

### BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber:

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, [service@geodaten.bayern.de](mailto:service@geodaten.bayern.de)

### Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbewertung; 80525 München, [Referat101@stmwi.bayern.de](mailto:Referat101@stmwi.bayern.de)

### Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)

### Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>

Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)

### Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

© 2005 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber:

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

### Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

### Schalltechnische Untersuchung

„Neubau einer Zimmerei auf Flur Nr. 2215/1, Gemarkung Feldkirchen“ (Projekt-Nr. 2211-2021 Bericht V01-Bauer, Stand Juni 2021)

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising

„Neubau einer Halle und einem Büroteil mit Ausstellungsfläche auf Flur Nr. 2207/4, Gemarkung Feldkirchen“ (Projekt-Nr. 2211-2021 Bericht V01-Schoner, Stand Mai 2021)

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Energiekonzept von Feldkirchen-Westerham

Herausgeber:

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Ollinger Straße 10, 83620 Feldkirchen-Westerham

Verfasser:

ecb energie.concept.bayern. GmbH & Co.KG, Am Holzfeld 4, 83254 Breitbrunn

Stand: März 2014

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Feldkirchen-Westerham

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand April 2021