

Gemeinde
Feldkirchen -Westerham



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Städtebauliche Begründung und Umweltbericht

2555, 2551 und 2550/2 und Teilflächen FL.NR. 2556
Ludwig-Erhard-Straße, Gemeinde Feldkirchen-Westerham



Datum: 20.01.2023
Projekt: KP 2021_12

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Landes- und Regionalplanung
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Rechtskräftiger Flächennutzungsplan und dessen Änderung
5. Auswirkungen der Planung
 - 5.1 Ortsbild
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Technische Infrastruktur
 - 5.4 Alternativen

6. Umweltbericht

- 6.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bebauungsplans
 - 6.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 6.2.1 Schutzgut Boden
 - 6.2.2 Schutzgut Wasser
 - 6.2.3 Schutzgut Klima/Luft
 - 6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 6.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)
 - 6.2.6 Schutzgut Landschaft
 - 6.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
 - 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichsermittlung
 - 6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 6.8 Zusammenfassung
7. Literatur / Quellen

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant südwestlich des Gewerbegebietes Weidach eine Erweiterung durch Mischgebietsflächen, die durch Lückenschließung den Übergang zum Wohngebiet darstellen sollen. Die neuen Flächen sollen zum einen den allgemeinen Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum decken und zum anderen heimischen Betrieben die Möglichkeit bieten, vor Ort zu bleiben bzw. Ihre Betriebe zu erweitern.

Darüber hinaus plant die Gemeinde den Neubau einer Heizzentrale an der westlichen Grundstücksgrenze. Diese soll dem Aufbau einer Nahwärmeversorgung zur Förderung der Energieversorgung mit regenerativen Energieträgern und der Anbindung von bestehenden Gewerbebetrieben dienen. Die neue Heizzentrale soll die Redundanz der angrenzenden Gewerbebetriebe nutzen und zur Spitzenlastabdeckung herangezogen werden.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Heizanlage und der Mischgebietsflächen ist der Flächennutzungsplan zu ändern und die jetzt als „Sonstige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildende Grün- und Freifläche“ bezeichnete Fläche durch ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO und ein Sondergebiet „Heizkraftwerk“ nach §11 BauNVO zu ersetzen, bzw. diese entsprechend zu reduzieren und den Schutzstreifen und die Ortsrandeingrünung der neuen Situation anzupassen.

Die Änderung des FNP entspricht der ortsplannerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung liegt zwischen dem Gewerbegebiet Weidach und dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Die Gebiete werden durch eine stark abfallende Hangkante voneinander getrennt, wobei das Wohngebiet unterhalb liegt.



Der Räumliche Geltungsbereich umfasst 3 Grundstücke, Fl.Nr. 2555, 2551 und 2550/2 und einen Teilbereich des westlich angrenzenden Grundstücks FL.NR. 2556, im Ortsteil Westerham, angrenzend an das Gewerbegebiet „Weidach“. Die Fläche umfasst ca. 13.356 qm.



3. 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 2018 als Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte Raumstruktur des RP 18 (2000) liegt die Gemeinde an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und wird als Unterzentrum eingestuft.

Feldkirchen-Westerham wird der Gebietskategorie des ländlichen Teilraums im Umfeld der großen Verdichtungsräume zugeordnet. In diesem Teilraum soll eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahrt bleiben (RP 18 A II 3.1 G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden.

Dabei sollen

- neue 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 diesem Grundsatz.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Das Plangebiet befindet sich nicht in abgesetzter Lage, sondern innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, so dass das Anbindegebot hier nicht einschlägig ist.

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013 ist durch verstärkte Erschließung und Nutzung auch ein Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben (LEP 2013 Kap. 6.2.1 Z). Die Potentiale der Windkraft, Photovoltaik, Wasserkraft, Bioenergie und Tiefengeothermie sollen für die Wärme- und Stromproduktion verstärkt erschlossen und genutzt werden.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Rechtskräftiger Flächennutzungsplan und dessen Änderung

Laut FNP sollte die gewerbliche Entwicklung nicht über das gesamte Gemeindegebiet verteilt stattfinden, sondern sich an den vorhandenen gewerblichen Strukturen und Flächenpotentialen der Ortsteile Feldkirchen und Westerham / Weidach orientieren. Da sich bereits ein Großteil der Gewerbeflächen im Ortsteil Westerham befindet, entspricht die Erweiterung der Flächen an dieser Stelle dieser Idee.

Der FNP sieht unter Pkt 6.2.7 „Innerörtliche und ortsteilverbindende Fuß- und Radwegebeziehungen“ auch die Verbesserung und den Ausbau des innerörtlichen sowie des ortsteilverbindenden Fuß- und Radwegenetzes vor.

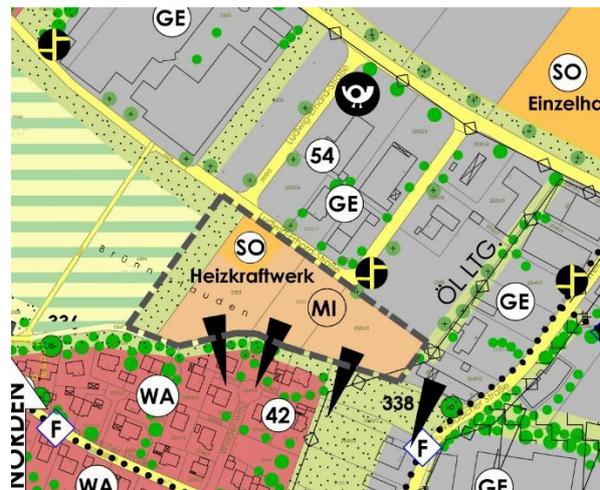
Die im rechtskräftigen FNP eingetragene Fußwegeverbindung wird nur deswegen in der neuen Planung nicht mehr übernommen, weil sich in natura bereits eine andere Wegeführung durchgesetzt hat und diese westlich des Geltungsbereichs verläuft. Durch die Entwicklung des Mischgebietes würde die geplante Wegeverbindung an beiden Seiten eingezäunt werden und damit den erwünschten Effekt verlieren. Der aktuell genutzte Fußweg über das freie Feld steht auch weiterhin zur Verfügung.

Der FNP stellt die Fläche derzeit als „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dar.

Im Norden und Osten schließt ein Gewerbegebiet und im Süden ein allgemeines Wohngebiet an. Die Fläche für „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ läuft entlang der Hangkante in Richtung Westen weiter.



FNP rechtsgültig



FNP Änderung

Der Änderungsbereich umfasst 4 Flurnummern, die als Mischgebiet und Sondergebiet „Heizkraftwerk“ genutzt und in einem parallelaufenden Bebauungsplanverfahren aufgeteilt werden sollen. 3 Grundstücke werden dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auf dem neu gebildeten Grundstück, das an die Gemeinde geht, soll die neue Heizzentrale entstehen.

Die Fläche für „Sonstige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ wird an der westlichen Grundstücksgrenze wieder aufgenommen. Dafür wurde der Teilbereich von Fl.Nr. 2556 miteinbezogen.

Die gestreifte Markierung auf dem westlich angrenzenden Grundstück steht für „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“, wobei bei dieser Formulierung der Schwerpunkt auf dem Landschaftsbild liegen muss, da die Fläche intensiv von der Landwirtschaft genutzt wird und keine besondere Bedeutung für die Ökologie an dieser Stelle erkennbar ist. Durch die nach Westen verlagerte Ortsrandeingrünung und die aus der geplanten Nutzung als Misch- und Sondergebiet resultierenden Ausgleichsflächen wird das Vorhaben kompensiert. Der Höhengsprung in der Topografie wird auch nach der Realisierung der Gebäude noch erlebbar sein, da weiterhin ein Grünstreifen und ein Fußweg an der Kante entlangführen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Weidach, an der Hangkante zum südlich davon angrenzenden Wohngebiet.

Die neue Bebauung wird mit Blickrichtung von Süd nach Nord durch das Näherrücken an die Hangkante in Erscheinung treten.

Dieser Eingriff und die Sichtbarkeit kann auf der Ebene der aufzustellenden Bebauungsplanänderung durch entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Gestaltung und zur Grünordnung minimiert werden.

5.2 Erschließung

Die geplante Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits bestehende Ludwig-Erhard-Straße, die in der Verlängerung auf die Aiblinger Straße trifft und die überörtliche Anbindung herstellt. Die Grundstücke können, größtenteils direkt von der Ludwig-Erhard-Straße erschlossen werden, so dass keine größeren Straßenbaumaßnahmen notwendig sind.

Die bestehende Straße ist bereits so dimensioniert, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die 3-4 Grundstücke entsteht, problemlos aufgenommen werden kann.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet ausreichende Kapazitäten. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

5.4 Alternativen

Bei der Nullvariante bleibt die bestehende Grünfläche erhalten, die derzeit jedoch nicht als Freizeitfläche genutzt bzw. einer Ortsrandeingrünung entsprechend bepflanzt ist.

Im Vorfeld der Planung wurden auch andere Standorte im Gemeindegebiet auf ihre Eignung untersucht. Der Standort im Bereich nahe der Gewerbeflächen Weidach hat sich dabei, auch aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, als am besten geeignet erwiesen. Besonders vorteilhaft ist zudem die Vorprägung durch die angrenzenden Gewerbegebiete und die bestehende Erschließung. Darüber hinaus eignet sich der Standort zur Ansiedlung einer neuen Heizzentrale aufgrund des örtlichen Umfeldes und der Nähe zu dem Abwärme spendenden Industriebetriebes.



