



## Bekanntmachung

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Unterlaus Nord"; Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss hat am 05.04.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst.

Mit dieser Änderung wird Baurecht für ein Wohngebäude mit Garagen anstelle der bisherigen Nebenanlagen geschaffen. Zusätzliche Fläche wird mit dem neuen Baurecht nicht versiegelt, es wird dringend benötigter Wohnraum/Stellplätze geschaffen.

Der Planungsentwurf wurde durch die PLG Rosenheim erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Unterlaus“ einschließlich Begründung liegt nach Einarbeitung der Beschlüsse aus der ersten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**23.02.2023 – 28.03.2023**

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

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

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

Feldkirchen, 13.02.2023

  
Hans Schaberl  
1. Bürgermeister

Angeschlagen am: 15.02.2023

Abzunehmen am: 29.03.2023

Abgenommen am: \_\_\_\_\_

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung:**

Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub entstehen beim Abriss der bestehenden Nebenanlage sowie beim Neubau des geplanten Wohngebäudes.

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 sind nicht zu erkennen.

Durch das neue Hauptgebäude wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr in dem Bereich nicht wesentlich erhöhen. Es ergeben sich allenfalls geringe anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung: gering**

Das Planungsgebiet ist über die bestehenden privaten Erschließungsflächen an Kreisstraße Kr RO 3 an das gemeindliche Straßennetz angebunden.

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets befindet sich derzeit ein Fußball- / Bolzplatz mit zugeordneten Lagergebäuden bzw. Geräteschuppen. Der Bolzplatz ist durch bestehende Gebäude und Nebenanlagen umrahmt, welche der Gaststätte und dem angeschlossenen Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

Belastungen durch Staub entstehen bei der Errichtung des neuen Hauptgebäudes. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich allerdings um temporäre Störungen, die für das Schutzgut im Wesentlichen vergleichsweise geringe Störungen mit sich bringen. Der vorhandene Bolzplatz und damit die Erholungsfunktion werden langfristig gesichert.

Das Erscheinungsbild des Planungsgebiets wird den umgebenden Erholungsraum nicht wesentlich verändern. Wesentliche negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten, allenfalls als gering erheblich einzustufen.

Zur Minimierung möglicher negativer Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, u.a. zur Eingrünung des geplanten Vorhabens sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung des Gebäudes.

### **Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung und siedlungsnaher Freiraum: gering**

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

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 25 und §§ 27 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturdenkmäler u.a.).

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (§ 26 BNatSchG) LSG-00157.01 „Inschutzstellung des Kupferbachtals als LSG“.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende waldähnliche Flächen wird eingegriffen.

Im nördlichen, unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 8037-371.02 „Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen“ sowie das Naturschutzgebiet NSG-00177.001 „Kupferbachtal bei Unterlaus“ (siehe folgende Karte).

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 21.11.2022, befinden sich in-nerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen.

Im nördlichen und östliche Umfeld befinden sich, in einem Abstand von mindestens circa 75 m, biotopkartierte Flächen des „Naturschutzgebiets Köhlachen“ (Biotop Nr. 8307-1010-001) und „Streuwiesenreste im Kupferbachtal, am Südrand des NSG Köhlachen“ (Biotop Nr. 8037-003-001) sowie „Steilhangwäldchen am nordöstlichen Ortsrand von Unterlaus“ (Biotop Nr. 8037-0004-001), siehe folgende Karte.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und –flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch einen dominierenden Laubbaum, der sich im Bereich angrenzend an den Bolzplatz befindet. Nördlich des vorhandenen Bolzplatzes findet sich als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Weiher / Teich eine ausgewachsene Fichten-Hecke.

Im westlichen Grenzbereich des Planungsgebiets befindet sich ein gewässerbegleitender Gehölzbestand aus Fichten, Buchen, Ahorn, Erlen u.a.

Durch Bauarbeiten 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 reduziert werden.

Insgesamt sind aufgrund der Größe des geplanten Hauptgebäudes baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Besondere faunistische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen durch vorhandene Nutzung keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Durch die Realisierung der Planung kommt es allgemein zu keinem wesentlichen Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. In geschützte Biotopstrukturen wird nicht unmittelbar eingegriffen. Das Beeinträchtigungspotenzial möglicher Vorhaben auf vorkommende Säugetiere und Vögel ist nach derzeitiger Einschätzung als gering einzustufen. Zudem ist der Wirkraum der neuen Bauflächen beschränkt.

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

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

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet nicht zu erwarten. Zusätzliche erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung im Planungsgebiets nicht zu erwarten.

## **Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen/Tiere: gering**

### **Schutzgut Boden und Wasser**

Boden:

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Mit der Realisierung des Hauptgebäudes ist eine vergleichsweise geringe Veränderung des natürlichen Bodengefüges verbunden, da der überwiegende Teil der Fläche bereits versie-gelt ist und dementsprechend unverändert bleibt.

Durch die Baumaßnahme wird auf der überplanten Fläche der anstehende Boden beseitigt. Abgrabungen und Auffüllungen sind aufgrund der überwiegend ebenen Topographie nicht notwendig. Dennoch können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen. Nachdem der Boden im Geltungsbereich bisher jedoch mehrheitlich verändert und anthropogen überprägt wurde, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vergleichsweise als mittel erheblich zu bewerten.

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt. Aufgrund der Beibehaltung der bestehenden Gebäudeausrichtung wird eine neue Flächenversiegelung vermieden.

Der Boden in diesem Umfeld geht nicht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, da dieser bereits versiegelt ist.

In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den vergleichsweise kleinräumigen Verlust an Bodenfunktionen als gering einzustufen.

### **Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden: gering**

Wasser:

Fließ- / Oberflächengewässer

Nördlich und westlich des Planungsgebiets befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs Weiher und Teichanlagen von Unterlaus.

Zudem befindet sich östlich des Planungsgebiets ein Grabenlauf (Zulauf Kupferbach). Im Westen begrenzt ein Grabenlauf des Kupferbachs das Planungsgebiet. Bei beiden Grabenläufen handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Die Vorhaben befinden sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet bei Oberlaus befindet sich in einer Entfernung von circa 950 m westlich des Planungsgebiets.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand „oberflächennah oder darüber“. Stau- oder Haftnässe sind „nicht vorhanden“ (UmweltAtlas Bayern Boden © 2021 LfU). Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend dem Bayern Atlas weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (Online-Abfrage BayernAtlas vom 21.11.2022). Das Planungsgebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist topographisch differenziert zu betrachten. Ein wesentlich erhöhtes Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser kann nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Oberflächen- und Fließgewässer werden durch die geplante Bebauung nicht direkt beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder Fließ- / Oberflächengewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen

werden aufgrund der Art und Ausdehnung des geplanten Vorhabens nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht erwartet.

Grundsätzlich nimmt der Geschützteitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hin-einragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich.

Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung zu keiner Veränderung von Grundwasserströmen kommen. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch das geplante Hauptgebäude findet nicht statt.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering erheblich angesehen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs und wird daher vom Wasser beeinflusst. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

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

Gebäude sollten daher grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden. Öffnungen an Gebäuden 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

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

### **Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser: gering**

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

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

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

Durch die vorliegende Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren.

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.

Im Planungsgebiet sind aufgrund des geplanten Vorhabens keine wesentlichen Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch vorliegende Planung nicht zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind, auch aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden regionalen Straßen jedoch zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene: gering**

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

Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und Topographie im Umfeld sowie der benachbarten Bebauung nur bedingt einsehbar. Nördlich grenzt ein Weiher / Teich an das Planungsgebiet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für Anwohner und Betrachter allgemein zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen.

Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

**Aufgrund der Art und Ausdehnung des geplanten Vorhabens in Ergänzung der bestehenden Nutzung sind die Auswirkungen als gering erheblich einzustufen.**

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

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 07.07.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 21.11.2022).

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. 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.

**Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter: nicht betroffen**

### **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.