

## Bekanntmachung

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gewerbegebiet Höhenrain"; Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat am 16.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Höhenrain“ beschlossen (sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes) und dazu den Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf den Flurnummern 229, 229/1 und 229/2 der Gemarkung Höhenrain Baurecht für drei heimische Firmen geschaffen.

Der Planungsentwurf wurde durch die PLG Rosenheim erstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 120 „GE Höhenrain“ einschließlich Begründung und Umweltbericht liegt gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

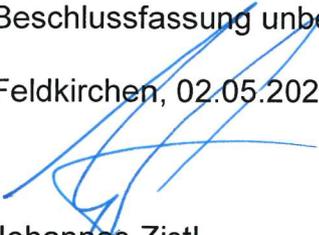
**11.05.2023 – 13.06.2023**

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, 02.05.2023

  
Johannes Zistl  
1. Bürgermeister

Angeschlagen am: 03.05.2023  
Abzunehmen am: 14.06.2023  
Abgenommen am: \_\_\_\_\_

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Schutzgut Mensch – Lärm-/Lichteinwirkung:**

Negative Lärmeinwirkungen durch die Kreisstraße RO 6 und somit Vorbelastung des Schutzgut Mensch sind im Umfeld bereits gegeben. Entsprechend Lärmbelastungskataster sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten. Vorbelastungen auch durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe und das bereits angrenzende Gewerbegebiet. Ebenso Lichteinwirkungen durch die beiden Kreisstraße RO 3 und RO 6.

Lärmbelastung hauptsächlich während der Bauphase der neuen Erschließung und der Gebäude. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als mittel zu bewerten. Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht zu erkennen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering eingestuft.

### **Schutzgut Mensch – Erholung/siedlungsnaher Freiraum:**

Die unbebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Östlich angrenzend bereits GE, nördlich Kreisstraße mit Radweg, südlich ein Wirtschaftsweg. Innerhalb des Planungsgebiets keine Rad- oder Wanderwege.

Die Erholungseignung im Plangebiet ist durch die Nutzung und die Lage an Straßen und Gewerbebetrieben bereits eingeschränkt. Geringe Aufenthaltsqualität.

Temporäre Störungen während der Bauphase. Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird sich durch die Neubauten verändern, es gehen jedoch keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen werden Festsetzungen für eine umfassende Ein- und Durchgrünung getroffen.

Die Gesamterheblichkeit wird als gering eingestuft.

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

Innerhalb und angrenzend befinden sich keine internationalen Schutzgebiete sowie keine europäischen Schutzgebiete der Natura 2000 (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete).

Im Ortsbereich in der Kirche St. Michael sind Vorkommen der Wimperfledermäuse sowie des Großen Mausohrs bekannt.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich auch keine nationalen Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 2,7 km.

Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund der Lage und des Abstands ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Randlich des Plangebiets im Osten befindet sich eine freiwachsende Feldgehölzhecke. Aufgrund der räumlichen Lage ist die lineare Struktur als Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse zu bewerten. Der südliche Teil der Hecke ist Bestandteil der Biotopkartierung Bayern.

Im zentralen Plangebiet befindet sich eine Baumgruppe mit nach derzeitiger Einschätzung ohne Höhlen oder Spalten. Eine Beeinträchtigung von entsprechend prüfrelevanten Tierarten kann nach derzeitiger Einschätzung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Strukturausstattung im Plangebiet wird ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Reptilienarten als nicht wahrscheinlich erachtet.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Kleingewässer die als Laichgewässer potentiell geeignet sind. Bei einer Ortsbegehung im April 2023 konnten jedoch keine Hinweise auf Laichvorkommen erfasst werden.

Durch die Bauarbeiten werden insgesamt Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt beansprucht. Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stoffliche Emissionen räumlich und zeitlich begrenzt.

Unter Berücksichtigung des Verbots von Verdichtung des Bodens durch Abstellen von Maschinen, Fahrzeugen und Containern etc. im Wurzelbereich von Bäumen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Ortsrandeingrünung mit Biotop und die festgesetzte, zu erhaltende Grünfläche innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblich zu erwarten.

Durch festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung durch Vogelschlag sowie ein angepasstes Beleuchtungskonzept mit insektenfreundlicher Beleuchtung und eine angepasste nächtliche Beleuchtung können die negativen Wirkungen gemindert werden.

Durch die intensive Bewirtschaftung besitzen die Flächen keine herausragende Bedeutung für Wildtiere.

Das Beeinträchtigungspotential auf vorkommende Säugetiere und Vögel ist als mittel einzustufen.

Zur Minimierung des Eingriffs und der möglichen Auswirkungen werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden in der Gesamtbetrachtung aufgrund der Größe des Vorhabens insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

### **Schutzgut Boden**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Aufgrund der Baugrundbeschreibung ergeben sich keine Hinweise auf potenzielle Massenbewegungen oder Geländebruch im Grundstücksbereich.

Mit der Realisierung der Gewerbe- und Erschließungsflächen ist eine großflächige Veränderung des Bodengefüges verbunden.

Eingriffe in tiefere, bislang unbeeinflusste Bodenschichten sind zu erwarten. Darüber hinaus Belastungen durch Verdichtung und Lagerung.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind trotz der Vorbelastungen durch die bereits (teil-)versiegelten Flächen in der Gesamtschau als hoch zu bewerten.

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Die Versickerungsfähigkeit wird beeinträchtigt. Dies hat Einfluss auf die den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich das Plangebiet. Bodenverunreinigungen sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den großflächigen Verlust an Bodenfunktionen als hoch einzustufen.

In der Gesamterheblichkeit werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch eingestuft.

### **Schutzgut Wasser:**

Laut geotechnischem Bericht sind die erkundeten Schichten sehr schwach bis schwach durchlässig; somit bis zur untersuchten Tiefe keine Sickermöglichkeit.

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets keine Oberflächengewässer. 60 m östlich ein Löschwasserteich. Westlich in 600 m Entfernung ein namenloses Stillgewässer.

Ein wesentlich erhöhtes Risiko durch wild abfließendes Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bzw. nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Baubedingte Auswirkungen z. B. durch Stoffeinträge in das Grundwasser oder benachbarte Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Durch Baugruben findet ein temporärer kleinräumiger Eingriff in das Grundwasser statt.

Die baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers wird mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch die geplante Bebauung findet nicht statt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser der Versiegelungsgrad maßgebend.

Als Kompensationsmaßnahme wurde im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze festgesetzt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Randbereichen über Rigolen oder breitflächige Versickerung wird empfohlen. Eine Änderung der Versickerungsrate ist nur geringfügig gegeben.

Hochwasserangepasste Bauweise ist empfohlen. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes aufstauen oder schädlich umlenken können.

Es sind daher keine wesentlichen anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Oberflächenabfluss erkennbar.

Wesentliche negative Auswirkungen sind somit nicht gegeben.

Aufgrund des ermittelten Grundwasserstandes (siehe Geotechnischer Bericht) ist anlagebedingt mit Eingriffen mittlerer Erheblichkeit in das Grundwasser zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand als gering bewertet.

Im Plangebiet befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, somit sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen gegeben. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

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

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

Durch die tangierenden Kreisstraßen und den angrenzenden, bestehenden Gewerbebetrieb ist grundsätzlich eine Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Plangebiet gegeben. Zudem sind durch die angrenzenden besiedelten Bereiche im Umfeld Ortsteil Großhöhenrain zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung, 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.

Mit der Herstellung des Gewerbegebietes ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden und benachbarten Straßen jedoch nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, die Ansiedlung schadstoffemittierender Betriebe ist nicht vorgesehen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind diesbezüglich somit nicht zu erwarten.

Für Teilbereiche wird die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage festgesetzt. Die damit verbundene Nutzung regenerativer Energien unterstützt eine klimaschonende Versorgung mit Energie.

Anlagebedingt sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Betriebsbedingt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft aufgrund als mittel erheblich bewertet.

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

Östlich des Areals befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet. Der dort angesiedelte Betrieb dient der gewerblichen Fleischerzeugung und –verarbeitung. Neben der Produktionsstätte findet sich ein Werksverkauf mit angegliedertem Hofladen.

Mit dem Bau des etwa 3 ha großen Gewerbegebiets am westlichen Rand von Großhöhenrain inklusive einer Erschließungsstraße kann es während der Bauphase für Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch die Baufelder, Maschinen, Materiallager und vor allem Materialtransporte kommen.

Nachdem diese für das Planungsgebiet nicht auf einen kurzfristigen Zeitraum begrenzt sind und ein größerer Aufwand an Baugeräten, Lagerflächen, Anlieferungsverkehr mit LKW und ähnlichem nach sich ziehen wird, werden diese baubedingten Auswirkungen als hoch erheblich eingestuft.

Aufgrund der Wandhöhen von bis zu 10 m sind aufgrund der geplanten Kubatur der Gebäude anlagebedingte hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Durch eine etwa 5 m breite Heckenstruktur wird im Westen des Plangebietes eine neue Fläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt, die den Übergang von Bebauung zur offenen Landschaft gestalten soll.

Aufgrund der Lage und Größe der überplanten Flächen sind durch die Veränderung des Landschafts- und Ortsrandbildes anlagebedingt hohe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch die Nutzung als Gewerbegebiet lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

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

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Feldkirchen-Westerham mit Stand vom 07.07.2022 befinden sich innerhalb und angrenzend an den Planbereich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 05.04.2023).

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von circa 430 m, das nächstgelegene Bodendenkmal circa 570 m östlich des Plangebiets

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht direkt betroffen. Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Dach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der Planung nicht von wesentlichen negativen Beeinträchtigungen der Denkmäler auszugehen.

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.

### **Wechselwirkungen:**

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.

Die vorliegende Planung stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Durch die Planung werden vornehmlich landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gesamterheblichkeit sind durch die Planung mittlere Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Grundwasser sowie hohe Auswirkungen für das Schutzgut Boden und Landschaftsbild zu erwarten. Besondere Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.