



Bekanntmachung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Im Müllerland"; Neubau eines Wertstoffhofes - wiederholte eingeschränkte Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss hat am 26.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ beschlossen und dazu den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für dieses Bauleitplan-Verfahren gefasst.

Mit dieser Änderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wertstoffhofes geschaffen.

Der Planungsentwurf wurde durch die PLG aus Rosenheim erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der aufgrund der Auslegung/Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut überarbeitete Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Im Müllerland“ einschließlich Begründung liegt **wiederholt und eingeschränkt** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

01.06.2023 – 15.06.2023

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 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.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung:

In Bezug auf die durch die Realisierung des Wertstoffhofes entstehenden Emissionen wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die vorläufigen Ergebnisse des Gutachtens wurden zur Bearbeitung des Vorentwurfs herangezogen. Weitere Erkenntnisse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Negative Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld bereits gegeben.

Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub entstehen beim Abbruch der aufgelassenen Tennisanlagen und beim Neubau der baulichen Anlagen und der Erschließung. Dabei handelt es sich jedoch um temporäre Störungen.

Das Konzept zur Realisierung des Wertstoffhofes sieht eine Erschließung von Osten vor. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens über die bestehende Straße (Im Müllerland) im Westen ist grundsätzlich nicht gegeben.

Mit dem Betrieb des Wertstoffhofes sind Immissionen verbunden. Durch entsprechende Festsetzungen gem. schalltechnischer Untersuchung werden diese weitgehend kompensiert.

Die Gesamterheblichkeit wird somit als gering eingestuft.

Im Bereich des Planungsgebietes gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren (Das Tennisgelände ist aufgelassen und nicht zugänglich). Die Erholungsmöglichkeiten für die Bereiche angrenzend an das Planungsgebiet bleiben weiterhin bestehen. Die Erholungseignung im Umfeld des Planungsgebietes ist durch den Verkehrslärm der Bahnlinie allgemein eingeschränkt.

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Plangebietes wird den Erholungsraum grundsätzlich verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung ist jedoch lediglich eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Gesamterheblichkeit wird somit als gering eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention, ebenso keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH und Vogelschutzgebiete). In ca. 550 m Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 8237-371 „Leitzachtal“ und in ca. 1,8 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 8136-371 „Mangfalltal“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden Flächen der Biotopkartierung Bayern. Die aufgeführten Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen und stehen in keinem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang.

Vor allem im Bereich der Bahnlinie kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Vorkommen von Reptilien wie zum Beispiel der Zauneidechse oder der Schlingnatter vorhanden ist.

Im Vorfeld der Planung wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 Im Müllerland“ vom 09.06.2020 erstellt.

Dieser Fachbeitrag kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass Zauneidechsen in Richtung Bahnlinie nachgewiesen werden konnten. Auf der Tennisanlage selbst wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Im Umfeld ist aus früheren Beobachtungen ein Kiebitz-Vorkommen bekannt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der tatsächlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Kulissenwirkung ist im Planungsgebiet nicht von einem Kiebitzvorkommen auszugehen.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzen ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen nicht zu erwarten.

„Nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG führen die Baumaßnahmen zu einem teilweisen Verlust an Lebensräumen der Zauneidechse im Böschungsbereich sowie der Zufahrt und damit zu einem Verbotstatbestand der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse. Weiter kann eine Tötung von Individuen oder Fortpflanzungsstadien der Zauneidechse während der Bauphase nicht völlig ausgeschlossen werden. Ein Zugriff kann nur ermöglicht werden, wenn (...) konfliktvermeidende Maßnahmen durchgeführt werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist von einer ökologischen Baubegleitung anhand von Protokollen zu dokumentieren. Die Protokolle sind an den Bauherrn sowie die UNB Rosenheim weiterzuleiten.“ (MANHART 2020)

Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Bauarbeiten werden im Übrigen Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht. Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld der Vorhaben räumlich und zeitlich begrenzt.

Unter der Voraussetzung, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz entsprechend durchgeführt werden sind insgesamt baubedingt lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Als Ausgleich für den Lebensraumverlust der Zauneidechse sind als einmalige vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entlang der Bahnlinie drei neue Reptilienstrukturen anzulegen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden in der Gesamtbetrachtung als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden:

Mit der Realisierung der Bebauung ist eine Veränderung des bereits überwiegend veränderten Bodengefüges im Bereich des bestehenden Tennisplatzes verbunden. Im östlichen Geltungsbereich handelt es sich um ein überwiegendes unverändertes Bodengefüge. Ein Eingriff in diese bislang un bebauten Flächen ist planungsrechtliche jedoch bereits zulässig.

Durch Abbruch der Tennisanlage und Bau des Wertstoffhofs sind Eingriffe in Bodenschichten grundsätzlich zu erwarten.

Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall beziehungsweise einer Störung der Bodenfunktionen.

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,

Die Bauarbeiten führen grundsätzlich zu einem Verlust von Boden, da die Flächen im Planungsgebiet durch Bebauung, Lagerflächen und Erschließungsflächen zum großen Teil stark versiegelt werden. Der Eingriff ist aufgrund der rechtskräftigen Bebauungsplanung jedoch tatsächlich als bereits vorhanden zu werten.

Die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits (teil-)versiegelten Flächen und in Anbetracht der planungsrechtlichen Ausgangssituation in der Gesamtschau als mittel zu bewerten.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Die Filterwirkung des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben, die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Durch die geplante Nutzung als Wertstoffhof ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung bzw. Teilversiegelung ist der Bodenaufbau in Teilbereichen bereits teilweise gestört und kann somit seine natürlichen Funktionen nicht voll ausüben. Der Wirkraum betrifft ausschließlich das Planungsgebiet. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht zu erwarten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Ortsrandeingrünung, Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

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

Schutzgut Wasser:

Oberflächenwasser

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Bei dem nächstgelegenen Fließgewässer handelt es sich um den Mühlbach circa 350 m südlich des Planungsgebiets.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer 2 m unter der Geländeoberfläche. Stauwassereinfluss liegt nicht vor. Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Hochwasser

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

Entsprechend dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 08.12.2020).

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist eben, ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

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

Östlich des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von circa 750 m ein Trinkwasserschutzgebiet. Beeinträchtigungen des Schutzgebiets sind aufgrund der vorhandenen Entfernung nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer werden durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

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

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen (insbesondere bei Unterkellerung) ab.

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

Es sind keine wesentlichen anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Oberflächenabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser) erkennbar. Auswirkungen sind somit nicht gegeben.

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

Schutzgut Luft und Klima:

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind jedoch zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

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

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.

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren. Wesentliche Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen sind nicht betroffen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Die Zunahmen des Schadstoffausstoßes durch Fahrzeuge ist nach vorläufiger Einschätzung als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

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.

Zur Vermeidung einer negativen Fernwirkung werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung begrenzende Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Baumasse und Lage der Gebäude etc. getroffen.

Zudem werden durch differenzierte grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Vorhabens mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild minimiert. Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend innerhalb bereits überplanter Bereiche nach § 30 BauGB, eine zusätzliche, planungsrechtliche Ausdehnung von Bauflächen findet nicht statt.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich angesehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Bau- und Bodendenkmale sind 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.

Gesamterheblichkeit Schutzgut Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

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.

Feldkirchen, 23.05.2023



Johannes Zistl
1. Bürgermeister

Angeschlagen am: 24.05.2023

Abzunehmen am: 16.06.2023

Abgenommen am: _____